

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Vergunningen, Toezicht en Handhaving	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 31518	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Saida Chalh Tel.: (0495) 57 52 39	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-008539

ONDERWERP

Illegaal bijbehorend bouwwerk aan de Oude Hushoverweg 30 in Weert (Wilhelmus-Hubertus molen).

ADVIES

1. Instemmen met de beantwoording van de brief d.d. 26 november 2014 en
2. bieden van de mogelijkheid aan de eigenaren om het bijbehorend bouwwerk, onder bepaalde voorwaarden, te legaliseren (conform bijgevoegde conceptbrief).

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

In uw vergadering van 28 oktober 2014 heeft uw college ingestemd met het waarschuwen van de eigenaren van het perceel Oude Hushoverweg 30 (Wilhelmus-Hubertus molen) voor handhavend optreden wegens het zonder omgevingsvergunning realiseren van een bijbehorend bouwwerk. Deze waarschuwing is aan de eigenaren kenbaar gemaakt bij brief d.d. 31 oktober 2014.

Algemeen:

Bij brief d.d. 26 november 2014 heeft de heer A.H.A.J.M. Nouwen gereageerd op de brief d.d. 31 oktober 2014. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de beantwoording van de brief d.d. 26 november 2014 zoals verwoord in de bijgevoegde conceptbrief. Daarnaast wordt, conform bijgevoegde conceptbrief, voorgesteld om de eigenaren de mogelijkheid te bieden het bijbehorend bouwwerk, onder bepaalde voorwaarden (kleurstelling en groene inpassing), te legaliseren.

Argumenten:

Weert, 7 juli 2015		S		B	W HL	W FVE	W PS	W GG
	De directeur,		akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 14 juli 2015								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 14-07-'15

Nummer: 4

De secretaris,

Verwezen wordt naar de bijgevoegde conceptbrief.

Kanttekeningen:

De beantwoording van de brief d.d. 26 november 2014 heeft lang op zich laten wachten vanwege de afronding van de interne afstemming met diverse disciplines.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Niet van toepassing

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

Niet van toepassing

Beschikbaar bedrag:

Niet van toepassing

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Niet van toepassing

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Nadere specificatie: Niet van toepassing

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Werner Mentens, Selma van Mensvoort en Joke Jongeling van de afdeling Ruimtelijk beleid

Extern:

Niet van toepassing

BIJLAGEN

Openbaar:

Brief aan eigenaren

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

**Aangetekend**

De heer A.H.A.J.M. Nouwen
 Recollectenstraat 20
 6001 AJ WEERT

Weert, **15 JULI 2015**

Onderwerp : beantwoording brief en legalisering bijbehorend bouwwerk
 Uw kenmerk : AN/TV Wilhelmus Hubertus molen
 Ons kenmerk : 31518

Beste meneer Nouwen,

Naar aanleiding van onze brief d.d. 31 oktober 2014 ontvingen wij op respectievelijk 27 en 28 november 2014 (per post en fax) uw brief d.d. 26 november 2014. In deze brief leest u hierop onze reactie. Daarnaast doen wij aan u een voorstel om het bijbehorend bouwwerk, onder bepaalde voorwaarden, te legaliseren.

Beantwoording brief

Uw brief bevat de volgende punten:

1. Het bijbehorend bouwwerk is bedoeld voor opslag en niet voor de keuken.
2. Het alternatief is geen oplossing, omdat de kok 50 m moet lopen om het afval weg te gooien.
3. Het pad gelegen tussen uw perceel en de percelen met de kantoren aan de Noordkade is geen openbaar gebied. Dit pad heeft de bestemming groen en niet de bestemming verkeer. Wat is de status van de voormalige 2 opslagruimten van de rechtsvoorganger (vorige eigenaar) de heer Piepers?
4. Iedereen ziet de noodzaak van een berging in. Niemand wil afval in het zicht.
5. In tegenstelling tot het welstandsadvies verstoort het bijbehorend bouwwerk niet de karakteristieke vrije ligging van de molen.
6. De gemeente had tijdig moeten waarschuwen dat een vergunning is vereist.
7. Tegen de twee bijgebouwen van de heer Piepers is niet gehandhaafd.
8. Er is bereidheid tot het overleggen over oplossingen.

Bovenstaande punten beantwoorden wij als volgt:

1. Geconstateerd is dat het gebouw uit 3 ruimten bestaat. Een van deze ruimten is een geïsoleerde ruimte, voorzien van een tegelvloer, die zich bij de toegang van de keuken bevindt. Daarom is de conclusie getrokken dat een gedeelte van het bouwwerk waarschijnlijk voor de keuken zal worden gebruikt.
2. Het alternatief is voorgesteld om u te wijzen op de omgevingsvergunningvrije regeling. De keuze is aan u om hier gebruik van te maken.
3. Volgens het geldende bestemmingsplan "Weert-Noord en Graswinkel 2010" heeft het pad de bestemming 'Verkeer' en de aanduiding 'groen'. Het pad is als voetpad ingericht (o.a. een afscheiding en een verkeersbord) en wordt meer dan 10 jaar door de gemeente onderhouden. Gelet op deze omstandigheden kan het pad worden aangemerkt als openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk

- is. In ons archief is geen vergunning van de opslagruimten van de voormalige eigenaar te vinden.
4. Wij begrijpen de behoefte aan opslag ten behoeve van het restaurant en de bovenwoning. Hierna leest u ons legaliseringsvoorstel.
 5. Artikel 2.10, lid 1, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend. Wij hebben besloten om terug te komen op ons eerdere standpunt en gedeeltelijk af te wijken van het welstandsadvies. Verwezen wordt naar het kopje 'legalisering mogelijk'.
 6. Wij achten u zelf verantwoordelijk voor het al dan niet met vergunning bouwen. Wij houden ons op dit gebied o.a. bezig met de handhaving van wet- en regelgeving en het op dit gebied –desgevraagd– informeren van burgers en bedrijven. De keuze is aan u om hierover ook informatie in te winnen. Dat op de tekening behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de buitentrap de fundamenteën en de betonnen werkvloer van het bijbehorend bouwwerk zijn ingetekend achten wij niet relevant. Die aanvraag zag uitsluitend op de buitentrap en niet op het bijbehorend bouwwerk. Het feit dat ambtenaren bij de molen zijn geweest, achten wij ook niet relevant. Het is ons niet gebleken van bevoegde uitlatingen op grond waarvan u kon uitgaan dat het bouwen van het bijbehorend bouwwerk legaal zou zijn.
 7. Een beroep op het gelijkheidsbeginsel is zinvol als het in ieder geval om bestaande gevallen gaat. Volgens de luchtfoto's hebben de gebouwen er tot en met 2009 gestaan. Nu de gebouwen niet meer bestaan, kunnen wij niet meer nagaan of het gelijkheidsbeginsel van toepassing is.
 8. Verwezen wordt naar de beantwoording van punten 4 en 5.

Legalisering mogelijk

Strijdigheid bestemmingsplan

Het bijbehorend bouwwerk valt grotendeels binnen de bestemming 'Verkeer' van het geldende bestemmingsplan "Oude Hushoverweg 30" en is in strijd met artikel 4.1, onder a juncto artikel 4.2.1, onder e en g juncto artikel 4.4.1, onder c van de planregels. Het bijbehorend bouwwerk wordt met name gebruikt als opslagruimte van het restaurant en de bovenwoning (o.a. afvalcontainers, tuinmateriaal). Dit gebruik past niet binnen het normale gebruik van een bestemming 'Verkeer', omdat op deze bestemming alleen voorzieningen ten algemene nutte zijn toegestaan. Het gebruik als opslagruimte ten behoeve van het restaurant en de bovenwoning is niet 'ten algemene nutte', maar is ten behoeve van de gebruikers van het restaurant c.q. de bovenwoning.

Onze brief d.d. 31 oktober 2014

Bij brief d.d. 31 oktober 2014 is aan u meegedeeld dat het bijbehorend bouwwerk, als nu geplaatst, vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar is. Hierbij is verwezen naar het welstandsadvies en is aangegeven dat de situering van het bijbehorend bouwwerk niet acceptabel is. Wij hebben besloten tot heroverweging van dit standpunt over te gaan en u de gelegenheid te geven om het bijbehorend bouwwerk, onder bepaalde voorwaarden, te legaliseren.

Afwijking met het bestemmingsplan

Op grond van artikel 4, onderdeel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor een bijbehorend bouwwerk. Voor de uitoefening van deze bevoegdheid zijn bij besluit van 25 november 2014 beleidsregels vastgesteld. Volgens de beleidsregels mag er geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaats vinden. Wij hebben bekeken op welke wijze aan deze beleidsregel kan worden voldaan. Daarbij komen wij tot de volgende voorwaarden:

1. Wij stellen voor om het bijbehorend bouwwerk – conform het welstandsadvies – geheel donker te maken en van een groen (bijvoorbeeld gras of sedum) dak te voorzien.
2. Daarnaast stellen wij voor om met een groene inpassing het bijbehorend bouwwerk – in afwijking van het welstandsadvies – passend te maken in de bebouwingsstructuur van het beschermde stadsgezicht. Hiervoor dient door u de volgende werkzaamheden gerealiseerd te worden:
 - a. het bijbehorend bouwwerk dient aan twee zijden te worden ingekleed met een hoge haagbeuk met een planthoogte van circa 2,00 meter. Verwezen wordt naar de bijgevoegde tekening;
 - b. de parkeerplaats dient geheel te worden aangekleed met een beukenhaag. Hierdoor vindt er naar de omgeving toe een verzachting/vergroening met nieuwe inrichting plaats. Op deze manier vormt de haag tegen het bijbehorende bouwwerk een logische eenheid met het groen rondom het parkeerterrein. Verwezen wordt naar bijgevoegde tekening;

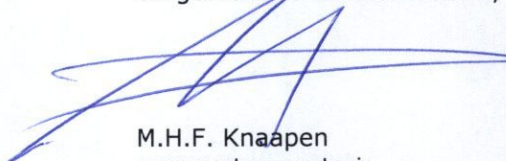
Omgevingsvergunning indienen

Uit het voorafgaande volgt dat u het bijbehorend bouwwerk, onder de hiervoor geschetste voorwaarden, kunt legaliseren. Wij stellen u hierbij in de gelegenheid om binnen vier weken na de dagtekening van deze brief een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Bij de aanvraag dient een inpassingsplan te worden gevoegd waarin de hiervoor geschetste voorwaarden (kleurstelling en groene inpassing) zijn verwerkt.

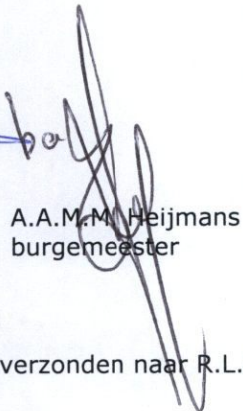
Vragen

Met deze brief hebben wij uw brief d.d. 26 november 2014 beantwoord. Daarnaast hebben wij het kader geschetst binnen welke u het bijbehorend bouwwerk kunt legaliseren. Voor vragen kunt u contact opnemen met Saida Chalh van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving via telefoonnummer (0495) 575 239 of e-mail s.chalh@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Een afschrift van deze brief is verzonden naar R.L.A.T. Zincken, Observantenstraat 14 (6001 AM) in Weert.

