

Afdeling	: Vergunningen, Toezicht en Handhaving	B&W-voorstel: BW-010807
Naam opsteller voorstel	: Chalh, Saida (575 239)	Zaaknummer JOIN: Z/17/049735
Portefeuillehouder	: G.J.W. (Geert) Gabriëls	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Legalisering aanbouw en turbinehuis bij 'de Broekmolen', Grensweg 8 in Stramproy.

Voorstel

De eigenaar de mogelijkheid te bieden om de aanbouw en het turbinehuis, onder bepaalde voorwaarden te legaliseren.

Inleiding

Bij rijksmonument 'de Broekmolen', Grensweg 8 in Stramproy, zijn zonder vergunning een aanbouw en een turbinehuis geplaatst. Naar aanleiding van uw brief d.d. 15 april 2016 zijn met de eigenaar diverse opties verkend welke hebben geleid tot een voorstel. Hierop is navolgend negatief monumenten- en welstandsadvies gegeven:

1. Door de aanbouw is de originele structuur en massaopbouw van het hoofdgebouw niet goed afleesbaar. De aanbouw werkt verstorend, mede o.a. door het gebruik van authentieke elementen en materialen, waardoor geschiedvervalsing ontstaat.
2. De voorgestelde aanpassingen van het turbinehuis zijn zeer ondergeschikt. De ruimte tussen het waterrad en het turbinehuis wordt maar marginaal vergroot.

Het voorstel is om de aanbouw en het turbinehuis, onder bepaalde voorwaarden, te legaliseren.



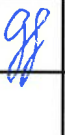
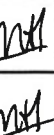

Beoogd effect/doel

Vergroten van de gebruikswaarde van het monument met behoud van cultuurhistorische waarden.

Argumenten:

1.1 Er zijn mogelijkheden om van het Monumenten-Welstandsadvies af te wijken.

Volgens jurisprudentie kan van een monumenten- en welstandsadvies worden afgeweken op grond van overwegingen van algemeen belang, inhoudelijke overwegingen of bijzondere omstandigheden die betrokkenen betreffen.

Weert, 01-08-2017 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
	akkoord						
	bespreken						
Vergadering B&W van 12-09-2017							

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.: 12.9.17

Nummer: 2

De secretaris,



Met de voorgestelde wijziging van de dakhelling van de aanbouw is voldoende aansluiting gevonden met de open aanbouw (karreschop) en de hoek van de hoofdbouwmassa. Daarbij is in aanmerking genomen dat de aanbouw beperkt van omvang en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat er geen historische massa van het monument verloren is gegaan doch alleen aan het oog is onttrokken.

Het turbinehuis is goed bedoeld vanuit het oogpunt van het milieu. De techniek van het opwekken van stroom door middel van waterkracht wordt bij meerdere watermolens toegepast. Door de voorgestelde inkorting van het dak van het turbinehuis blijft het aanzicht van de kopgevel met het waterrad voldoende herkenbaar. Daarbij wordt de voorwaarde gesteld om de gehele opbouw donker te maken en de plint te laten verweren.

1.2 Er zijn mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken.

Op grond van artikel 4, onderdeel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan voor de aanbouw van het bestemmingsplan worden afgeweken. Volgens de beleidsregels dient als tegenprestatie compensatie plaats te vinden in de vorm van het betalen van een vergoeding of de aanleg van groen. Dit komt neer op een vergoeding van € 816,= of de aanleg van 126 m² natuur. Voor het turbinehuis kan een binnenplanse afwijking worden toegepast.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

De Monumenten- en Welstandscommissie en de commissie Cultuurhistorie worden op de hoogte gesteld van uw besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

Joke Jongeling en Marian Arts van de afdeling Ruimtelijke Beleid.

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen

Openbaar

Brief aan de eigenaar met afschrift aan de mede-eigenaren en de Belgische autoriteiten.

Niet-openbaar

Memo met scenario's.

De heer H.L. Simons
Grensweg 8
6039 RS STRAMPROY

Weert, **14 SEP. 2017**

Onderwerp : 'de Broekmolen'
Ons kenmerk : 062529

Beste meneer Simons,

Bij brief d.d. 15 april 2016 is aan u meegedeeld dat de aanbouw en het tuinhuis bij 'de Broekmolen' aan de Grensweg 8 in Stramproy niet zijn te legaliseren. Hierbij is verwezen naar de monumenten-welstandsadviezen d.d. 17 oktober 2013 en d.d. 6 februari 2014. In de brief d.d. 15 april 2016 is tevens gelegenheid tot overleg geboden. In de periode april 2016 tot en met februari 2017 zijn met u diverse opties verkend om de bouwwerken te legaliseren. Op 21 februari 2017 ontvingen wij uw voorstel. Naar aanleiding hiervan stellen wij voor de bouwwerken, onder bepaalde voorwaarden, te legaliseren.

Uw voorstel

Uw ingediende voorstel heeft geleid tot de volgende aanpassingen:

- De dakhelling van de aanbouw aan de oostzijde wordt gelijk getrokken aan die van de open aanbouw (karreschop).
- Het dak van het turbinehuis wordt ter plaatse van het waterrad met een pan breedte ingekort zodat een grotere afstand ontstaat tussen het waterrad en het turbinehuis.

Monumenten-welstandsadvies

Uw voorstel is op 2 maart 2017 voorgelegd aan de Monumenten-Welstandscommissie. Zij adviseren als volgt:

1. Door de aanbouw is de originele structuur en massaopbouw van het hoofdgebouw niet goed afleesbaar. De aanbouw werkt versturend, mede o.a. door het gebruik van authentieke elementen en materialen, waardoor geschiedvervalsing ontstaat.
2. De voorgestelde aanpassingen van het turbinehuis zijn zeer ondergeschikt. De ruimte tussen het waterrad en het turbinehuis wordt maar marginaal vergroot.

Afwijken van het monumenten-welstandsadvies

Volgens jurisprudentie kunnen wij afwijken van een monumenten- en welstandsadvies op grond van overwegingen van algemeen belang, inhoudelijke overwegingen of bijzondere omstandigheden die betrokkenen betreffen.

Wij hebben besloten om onder bepaalde voorwaarden af te wijken van de negatieve monumenten- en welstandsadviezen. Daarbij overwegen wij als volgt:

1. Met de voorgestelde wijziging van de dakhelling van de aanbouw is naar ons oordeel voldoende aansluiting gevonden met de open aanbouw (karreschop) en de hoek van de hoofdbouwmassa. Daarbij nemen wij in aanmerking dat de aanbouw

beperkt van omvang en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat er geen historische massa van het monument is verloren gegaan, alleen aan het oog onttrokken. Wij stellen voor de aanbouw – conform uw voorstel – aan te passen.

2. Het turbinehuis is goed bedoeld vanuit het oogpunt van het milieu. De techniek van het opwekken van stroom door middel van waterkracht wordt bij meerdere watermolens toegepast. Door de voorgestelde inkorting van het dak van het turbinehuis achten wij het aanzicht van de kopgevel met het waterrad voldoende herkenbaar. Wij stellen voor het turbinehuis – conform uw voorstel – aan te passen onder de voorwaarden dat de gehele opbouw donker wordt gemaakt en de plint te laten verweren.

Verwezen wordt naar de bijgevoegde tekening en (oude) foto's.

Afwijken van het bestemmingsplan

De aanbouw

De aanbouw (met een oppervlakte van 8,16 m² en een hoogte van 1,8 m oplopend naar 3 m) ligt binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden' van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" en is in strijd met artikel 6.2.1 van de planregels. Wat betreft gebouwen zijn binnen deze bestemming alleen schuren toegestaan mits specifiek aangeduid. De aanbouw is bedoeld ten behoeve van het woongedeelte van 'de Broekmolen' en is hiermee in strijd.

Op grond van artikel 4, onderdeel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom mits niet hoger dan 5 m en niet groter dan 150 m². Voor de toepassing van deze afwijking zijn bij besluit van 25 november 2014 beleidsregels vastgesteld.

Volgens de beleidsregels dient als tegenprestatie compensatie plaats te vinden in de vorm van de aanleg van groen. Dit groen dient een waarde te vertegenwoordigen van € 100,= per m² extra oppervlakte waarbij voor de aanleg van groen een kostenpost van € 6,50 per m² wordt gehanteerd. Voor zover het groen niet door de initiatiefnemer wordt aangelegd dient dit bedrag gestort te worden in het Kwaliteitsfonds Buitengebied van de gemeente Weert.

Toepassing van de beleidsregels betekent dat de tegenprestatie voor de extra oppervlakte op twee manieren kan worden gecompenseerd met:

1. een vergoeding van € 816,= (= € 100,= X 8,16 m²) of
2. de aanleg van 126 m² (= € 816 : € 6,50) natuur. De aanleg van natuur dient plaats te vinden in de 'bronsgroene landschapszone' van het Provinciaal Omgevingsplan 2014. Het perceel Stramproy G 185 heeft zo'n aanduiding. Verwezen wordt naar de bijgevoegde kaart. Graag overleggen wij met u over het inrichtingsplan.

Het turbinehuis

Uit de bij ons bekende gegevens blijkt dat het turbinehuis voor circa een kwart in de gemeente Weert ligt en voor het overige in de gemeente Kinrooi (België). Op 3 juli 2017 vernamen wij van de Belgische Inspectie dat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid negatief heeft geadviseerd op hun herstellvordering. Wij blijven bij ons standpunt, zoals verwoord bij brief d.d. 15 april 2016. De gemeente Weert is bevoegd met betrekking tot het bouwen binnen de gemeente en de aantasting van het rijksmonument. De betonnen onderbouw is verbonden met het sluiswerk en de ondersteuningsconstructie van het waterrad en verhindert het zicht op de monumentale watermolen.

Het turbinehuis is deels gelegen binnen de bestemming 'Water' van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" en is in strijd met artikel 25.2.1, onder b van de planregels. De voor

'Water' aangewezen gronden mogen niet overbouwd worden. De betonnen onderbouw van het turbinehuis is op de waterloop van de Aabeek gemaakt en is hiermee in strijd. Op grond van artikel 25.4 van de planregels kan van artikel 25.2.1, onder b van de planregels worden afgeweken voor het overbouwen van water c.q. watergangen, mits het belang van het water c.q. de watergang zich hiertegen niet verzet. Hiertoe zal advies aan de beheerder van de waterloop van de Aabeek worden gevraagd.

Legaliseringsmogelijkheid

Uit het voorafgaande volgt dat u de aanbouw en het turbinehuis, onder de geschetste voorwaarden, kunt legaliseren. Wij stellen u hierbij in de gelegenheid om binnen acht weken na de dagtekening van deze brief een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Bij de aanvraag dient een tekening te worden ingediend van de bestaande en de nieuwe toestand voorzien van een duidelijke maatvoering en schaal aanduiding.

Kopie brief ook naar de andere mede-eigenaren en de Belgische autoriteiten

Wij hebben de andere mede-eigenaren een kopie van deze brief verzonden. Het betreft: J.F.G. Smeets, W.M.L.M. Ophelders en J.M.A. Schippers, Grensweg 8, Stramproy. Ook de gemeente Kinrooi en de Belgische Inspectie ontvangen een kopie van deze brief.

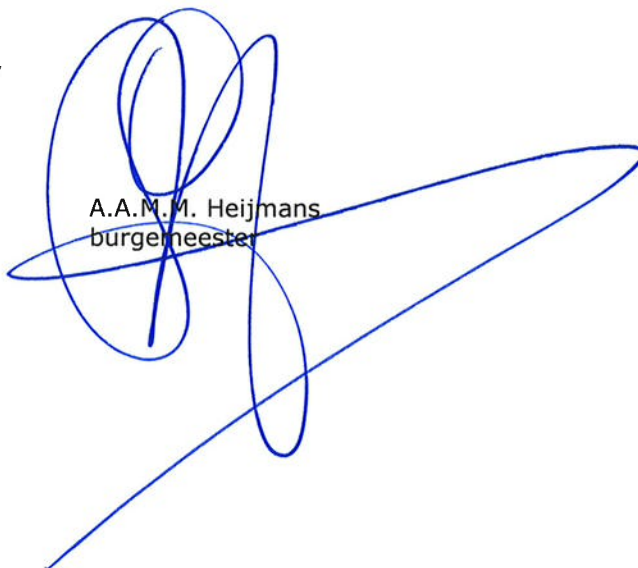
Tot slot

Het rijksmonument 'de Broekmolen' heeft als enige watermolen in Weert een bijzondere waarde. Wij geven de voorkeur aan een goede samenwerking en afstemming met eigenaren van monumenten. Daarom hebben wij met deze brief het kader geschetst binnen welke u de aanbouw en het turbinehuis kunt legaliseren. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op 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,



G. Brinkman
wnd. secretaris



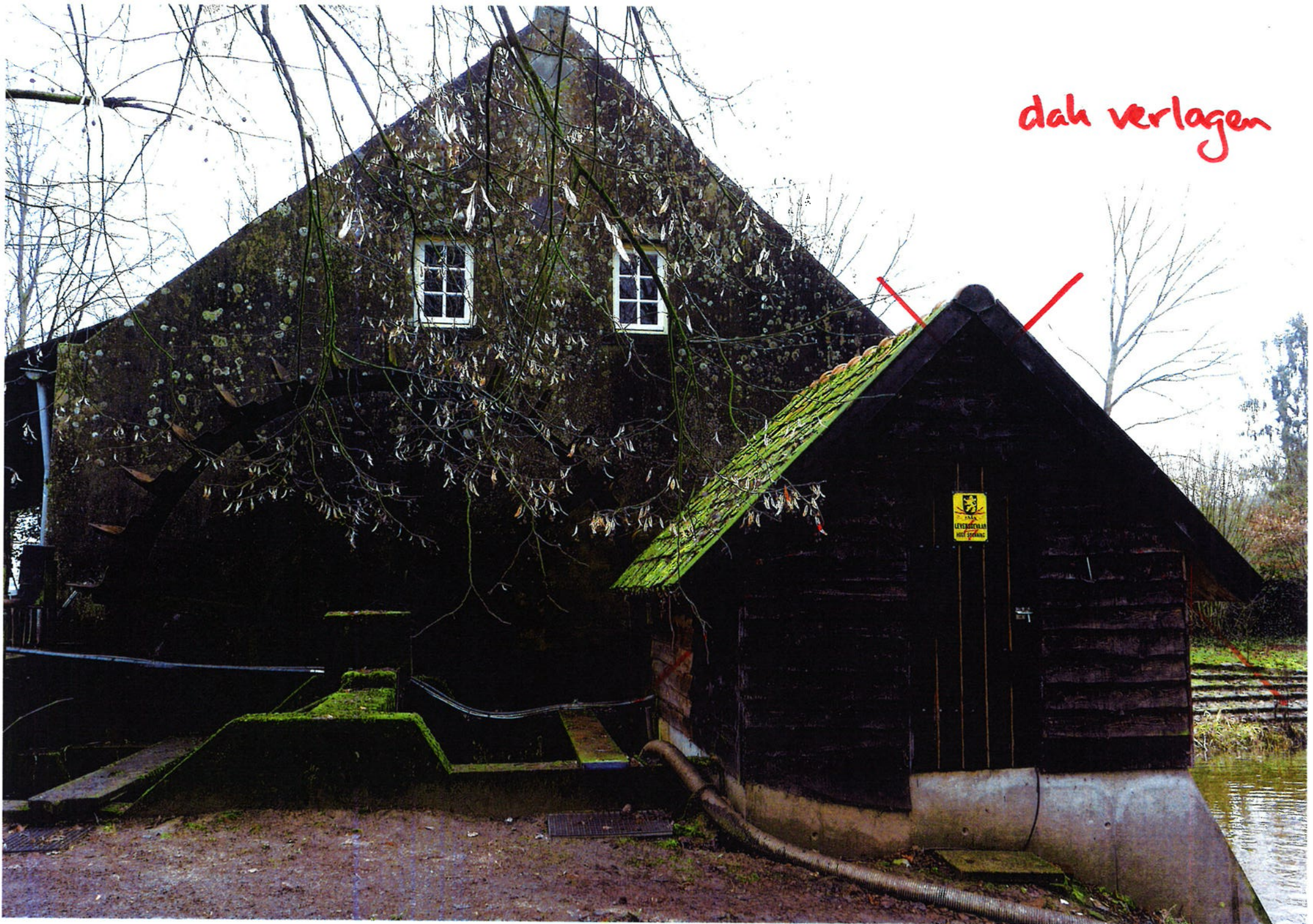
A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

dak verlagen

10/10/2013



dah verlagen





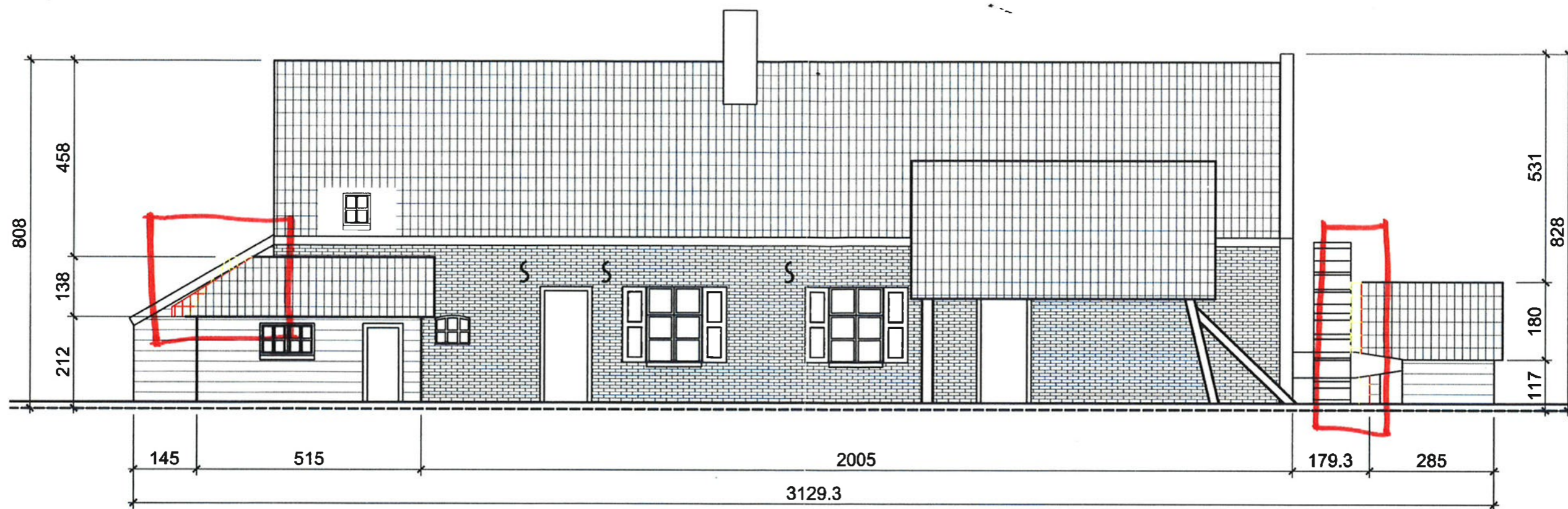
dakh in horten

donker
schilderen
gfm. rechts

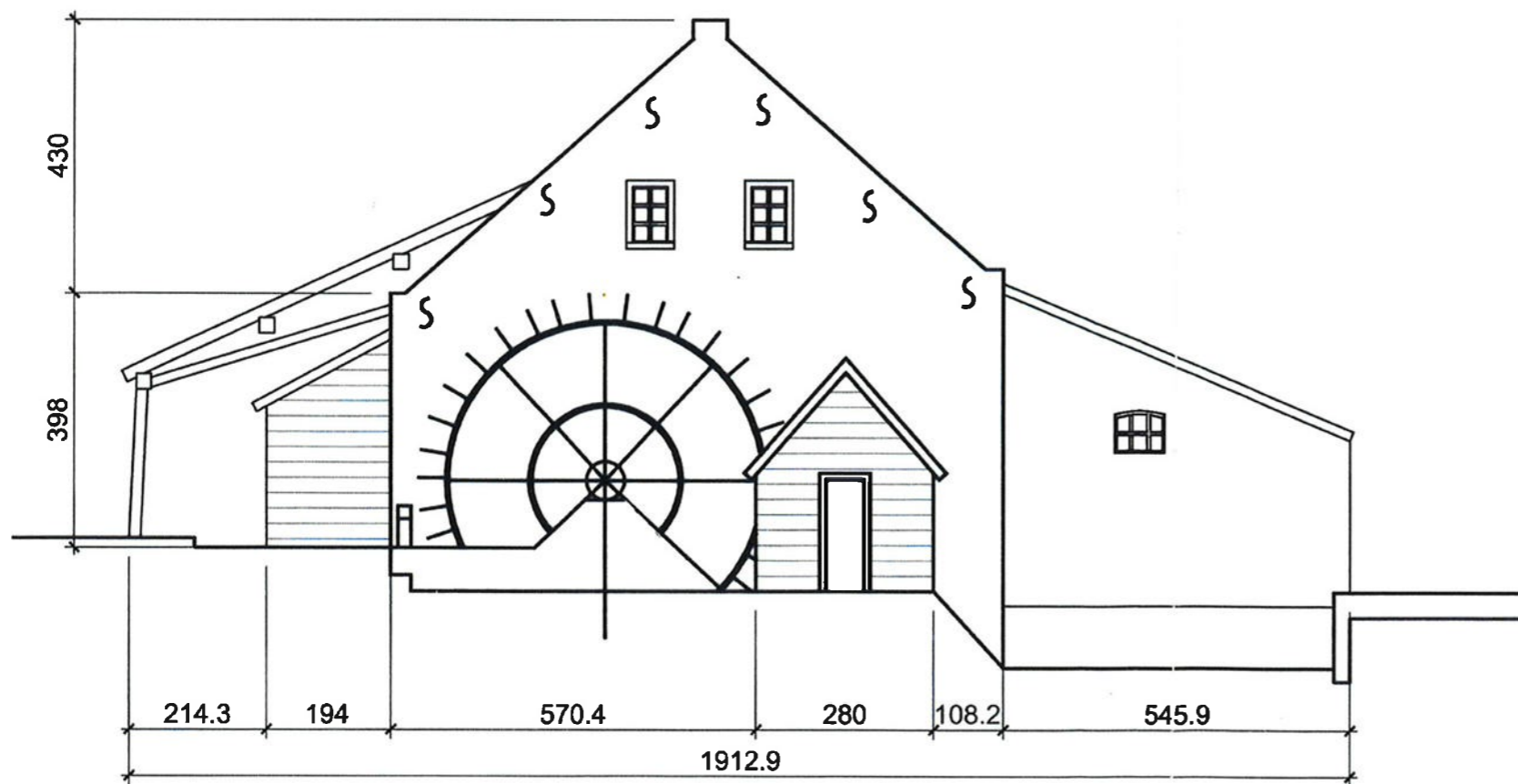


dak inkorten

donker
selen kleuren



VOORGEVEL



ZIJGEVEL

- Wijziging
(overige wijzigt niet)
- BESTAANDE
- SLOPEN
- NIEUW

21-2-2017

R. DIETERLE RIEDMÜHLESTRASSE 21 8305 DIETLIKON SCHWEIZ	rev. 16.12.16 21.09.16 RD
GEVEL PLAN	1: 100
LANDGOED BROEKMOLEN GRENSWEG 8 6039 RS STRAMPROY	A3