

Next Level Weert 2 B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Parklaan 62
5613 BH EINDHOVEN

Weert, 20 SEP. 2023

Onderwerp: principeverzoek herontwikkeling Sint Odamolen, Suffolkweg 26A
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2206799 / 2206820

Beste [REDACTED]

Op 18 juli 2023 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen voor de transformatie van de Sint Odamolen aan de Suffolkweg 26A naar twee appartementen. De molen is al langere tijd buiten gebruik en er is sprake van achterstallig onderhoud. U bent voornemens de molen te herstellen en een toekomstbestendige functie te geven. Hieronder ontvangt u onze reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de voorgestelde transformatie van de Sint Odamolen aan de Suffolkweg 26A op perceel gemeente Weert sectie N nummer 6470 naar twee appartementen middels een Omgevingsvergunning (uitgebreid).

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. De bestemming is 'Maatschappelijk'. Ter plaatse zijn geen woningen toegelaten.

Motivering

Met de transformatie wordt een toekomstbestendige invulling aan het monument gegeven. De molen verkeert in zeer slechte conditie. Er is sprake van veel houtrot door achterstallig onderhoud bij houten gevlucht en kozijnen en er is sprake van achterstallig onderhoud aan

dak en voegwerk. U bent voornemens de molen te herstellen. Hiermee wordt verder verval voorkomen. Het herstel van de molen is een voorwaarde voor de transformatie naar twee appartementen.

Wonen is een functie waar veel behoefte aan is. De locatie ligt in een woonomgeving. In de Wilhelmus Hubertusmolen en in de Sint Antoniusmolen op Laar is eveneens een woning aanwezig.

De ontwikkeling biedt kansen om ook de tuinrichting mee te nemen in het ontwerpproces. U heeft aangegeven dit voornemen te hebben. De aanleg en instandhouding van de tuin zal als voorwaardelijke verplichting aan de Omgevingsvergunning worden gekoppeld.

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt onder andere ruimte gegeven voor nieuwe plannen waarbij sprake is van transformatie van leegstaand vastgoed.

Aandachtspunten

Het advies is eerst nadere onderzoeken te doen.

In verband met de rijksmonumentale status van de Sint Odamolensmolen is het advies eerst een bouwhistorische onderzoek uit te laten voeren. Een bouwhistorische onderzoek is in dit geval wenselijk in een vroeg stadium. Op die manier worden de monumentale waarden vroegtijdig in beeld gebracht. Hiermee dient bij de uitwerking van het plan rekening te worden gehouden. Aanvullend is een bouwkundig inspectierapport van de Monumentenwacht nodig zodat ook de onderhoudsstaat van de molen in beeld gebracht wordt. Tot slot ontbreekt een tekening van de bestaande toestand. Wanneer deze documenten beschikbaar zijn is het advies eerst informeel in vooroverleg met de Monumenten-welstandscommissie (MWC) en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) te gaan, om te toetsen of het plan voorstelbaar is. Dit voorbehoud wordt gemaakt. Dit overleg verloopt via de gemeente.

Er dient aandacht te zijn voor de milieucirkel als gevolg van bedrijven op Kanaalzone 1.

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu en dat er geen belemmering ontstaat voor de bedrijven op Kanaalzone 2.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalovereenkomst met u aangaan voordat de vergunning wordt verleend.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een omgevingsvergunning. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de omgevingsvergunning niet te verlenen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een omgevingsvergunning (uitgebreid) open staat voor zienswijzen, bezwaar en beroep en dat

dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van de omgevingsvergunning.

Ruimtelijke onderbouwing

Om uw project te realiseren, dient u uiteindelijk een omgevingsvergunning aan te vragen. Naast de tekeningen/onderzoeken die nodig zijn voor de activiteit bouwen en de activiteit monumenten dient een ruimtelijke onderbouwing hiervan onderdeel uit te maken. Zoals eerder in deze brief aangegeven is het advies eerst de eerder genoemde onderzoeken uit te voeren zodat het planvoornemen informerend aan de MWC en de RCE kan worden voorgelegd.

In een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting dient aan de volgende aspecten aandacht te worden besteed:

- a. Zie Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6.
- b. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd.
- c. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
- d. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
- e. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, archeologie en cultuurhistorie, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, stikstof)
- f. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
- g. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, stedenbouwkundig, landschappelijk, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - motivatie project;
 - duurzaamheid;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in de toelichting, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn. Wij vragen wel aandacht voor de aspecten wegverkeerslawaaï en externe veiligheid vanwege de ligging nabij het spoor. Waarschijnlijk is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Zoals eerder in deze brief aangegeven is het advies eerst de eerder genoemde onderzoeken uit te voeren zodat het planvoornemen informerend aan de MWC en de RCE kan worden voorgelegd. Zo kan in een vroegtijdig stadium met de adviezen rekening gehouden worden bij de verdere planvorming.

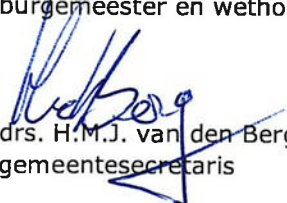
Communicatie

U wordt verzocht de bewoners/eigenaren van de omliggende percelen te informeren over het planvoornemen.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts (m.b.t. dit principebesluit) of Lisanne Kegel (m.b.t. het overleg met de MWC en de RCE). Ze zijn per e-mail bereikbaar via m.arts@weert.nl en l.kegel@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



drs. H.M.J. van den Berg
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester