*Z03C9C5A5A3
*

Raadsvoorstel

Z/18/297304/INT/21/1014483

Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen Lentemorgen 122, Zevenaar.
Zaaknummer	Z/18/297304
Documentnummer	INT/21/1014483
Portefeuillehouder	H. Winters
Portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	G. Schut
Telefoon	0316-595437
E-mail	g.schut@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een woning op het perceel Lentemorgen 122 te Zevenaar. De bestaande monumentale molenromp wordt hierbij geïntegreerd in de nieuwbouw. Het college heeft, nadat uw raad een verklaring van geen bedenkingen had verleend, op 1 november 2019 een omgevingsvergunning verleend voor het initiatief.

Bij uitspraak van 24 november 2020 (die in een eerder stadium aan uw raad is toegezonden) heeft de rechtbank de omgevingsvergunning vernietigd en het college opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van de uitspraak van de rechtbank. De rechtbank is van mening dat ten aanzien van omliggende percelen beter gemotiveerd moet worden dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast als gevolg van het initiatief. Daarnaast moeten volgens de rechtbank de monumentale waarden van de molenromp in beeld worden gebracht. Inmiddels is aan de opdracht van de rechtbank voldaan. Het college heeft besloten de omgevingsvergunning – met verbeterde motivering – opnieuw te verlenen nadat uw raad een verklaring van geen bedenkingen heeft verleend.

2. Waarom naar de raad

In de wet- en regelgeving is geregeld dat voor een omgevingsvergunning die in strijd is met de regels van het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van uw gemeenteraad nodig is. De aanvraag staat niet op de lijst van vastgestelde categorieën waarvoor u geen besluit hoeft te nemen over een verklaring van geen bedenkingen.

Omdat er sprake is van een motiveringsgebrek, behoeft uw raad op grond van de wet- en regelgeving en heersende jurisprudentie niet eerst te besluiten over een ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Uw raad kan meteen een definitieve verklaring van geen bedenkingen verlenen. Ook hoeft op grond van de wet- en regelgeving en heersende jurisprudentie niet eerst een ontwerpomgevingsvergunning ter inzage te worden gelegd, maar kan na een positief besluit van uw raad meteen een omgevingsvergunning worden verleend.

3. Doelstelling en beoogd resultaat

Het realiseren van een woning met instandhouding van de bestaande molenromp op het perceel Lentemorgen 122 te Zevenaar.

4. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Een woonbestemming garandeert het herstel en behoud van het monument

De molenromp is aangewezen als gemeentelijk monument. De molenromp verkeert in een slechte bouwkundige staat. Gelet op de hoge restauratiekosten is gezocht naar een nieuwe functie. Door de molen met het omliggende perceel een woonbestemming te geven, wordt het herstel en behoud gegarandeerd.

1.2 Uit de ruimtelijke onderbouwing en bijlagen blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Uw raad kan alleen een verklaring van geen bedenkingen afgeven indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In een eerder stadium heeft uw raad daar al positief over besloten en de verklaring van geen bedenkingen verleend. De rechtbank is van mening dat een nadere motivering is vereist en heeft opdracht gegeven:

(1) daarbij te onderzoeken en vooral te motiveren hoe de nieuwe woning past bij de (achter gelegen) woningen die niet aan de Lentemorgen zijn gelegen en of de woning het woon- en leefklimaat van de indieners van het beroep niet onevenredig raakt. Daarbij moet het uitzicht en de privacy van de indieners worden betrokken in relatie tot de omvang van de woning en de korte afstand tot de percelen van de indieners van het beroep.

(2) gemotiveerd moet worden welke monumentale waarden van de molenromp beschermenswaardig zijn, wat de effecten van het project op deze monumentale waarden zijn en of die effecten aan vergunningverlening in de weg staan.

Door initiatiefnemers is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Het document voldoet aan de voorwaarden die hieraan in het Besluit omgevingsrecht zijn gesteld. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de verschillende planologische en milieuaspecten en de relevante beleidskaders. Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank hebben initiatiefnemers een nadere belangenafweging opgesteld, zijn de monumentale waarden van de molenromp in beeld gebracht, heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief geadviseerd en heeft een extern bureau een – voor het initiatief – positieve second opinion gegeven ten aanzien van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Deze resultaten zijn in de omgevingsvergunning onder de overwegingen verwerkt. De diverse documenten zijn toegevoegd aan de omgevingsvergunning en maken onlosmakelijk onderdeel uit van de nieuw te verlenen omgevingsvergunning.

Gelet op het bovenstaande is de conclusie dat aan de opdracht van de rechtbank om het motiveringsgebrek te herstellen is voldaan. De afweging ten aanzien van het woon- en leefklimaat van omwonenden is gemotiveerd en de monumentale waarden en effecten van het project daarop zijn in beeld gebracht. Geconcludeerd wordt dat ook nu de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

1.2 Zonder uw verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

U kunt de gevraagde verklaring van geen bedenkingen alleen gemotiveerd weigeren in verband met de goede ruimtelijke ordening. Na de uitspraak van de rechtbank is ten opzichte van de eerder door uw raad afgegeven verklaring van geen bedenkingen slechts de motivering verbeterd. Met andere woorden: er is beter in beeld gebracht dat de aanvraag voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Alternatieven
Het college moet uiteindelijk een besluit nemen op de aanvraag zoals deze is ingediend. Wanneer er sprake is van een aanvraag die voldoet aan het criterium van 'goede ruimtelijke ordening', is er geen reden de aanvraag te weigeren of om alternatieven te overwegen.

5. Hoe wordt dit bereikt en is evaluatie nodig?
De aanvraag wordt in overeenstemming met de wettelijk voorgeschreven procedure afgehandeld.
Er is geen evaluatie nodig.

6. Communicatie
Na besluitvorming door uw raad kan het college – mits u besluit de verklaring van geen bedenkingen te verlenen – de omgevingsvergunning verlenen. Daarna worden de besluiten bekendgemaakt, ter inzage gelegd en toegestuurd aan initiatiefnemers en de indieners van het beroep bij de rechtbank en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De nieuwe besluiten hoeven niet als ontwerp ter inzage te worden gelegd, omdat er sprake is van een motiveringsgebrek – een en ander is afgestemd met de huisadvocaat. Daarnaast gaan de nieuwe besluiten (omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen) onderdeel uitmaken van de procedure die aanhangig is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een en ander heeft ermee te maken dat initiatiefnemers hoger beroep hebben ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht maakt de door het college te verlenen omgevingsvergunning deel uit van die procedure. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zal dan ook niet alleen uitspraak doen over de uitspraak van de rechtbank, maar ook over de nieuwe omgevingsvergunning.

7. Kosten, baten en dekking
Voor het in behandeling nemen van de aanvraag zijn aan initiatiefnemer leges in rekening gebracht. Met initiatiefnemer is tevens een planschadeovereenkomst gesloten.

8. Bijlagen
De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INK/19/928882	Ruimtelijke onderbouwing
2.	INK/21/1014477	Uitspraak rechtbank Gelderland
3.	INK/21/1014462	Tekeningen terreininrichting
4.	INK/21/1014461	Vloeren en balklagen molen
5.	INT/21/1014460	Inspectierapport Monumentenwacht
6.	INK/21/1014459	Monumentenherstel - behoud molen
7.	INK/21/1014457	Second opinion Lentemorgen 122
8.	INK/21/1014456	Belangenafweging bouwplan Lentemorgen 122
9.	UIT/21/0942083	Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen Lentemorgen 122, Zevenaar.
Zaaknummer Z/18/297304
Documentnummer INT/21/1014483

De raad van de gemeente Zevenaar;

Gezien de ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning met nummer HZ_WABO-2018-0075 voor het realiseren van een woongebouw op het perceel Lentemorgen 122 te Zevenaar;

Overwegende:

dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Kom Zevenaar';

dat medewerking aan dit plan kan worden verleend op basis van artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a. onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

dat burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar deze vergunning pas kunnen verlenen nadat de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;

dat de verklaring van geen bedenkingen alleen geweigerd kan worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

dat uit de bij de aanvraag overlegde ruimtelijke onderbouwing en overige bescheiden blijkt dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;

dat er hiermee geen reden is de verklaring van geen bedenkingen te weigeren;

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

besluit:

1. Voor de locatie Lentemorgen 122 een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een woongebouw in samenhang met de bestaande monumentale molenromp.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 21 april 2021.

De griffier
W.M. van der Vlies

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk