

*Z028DE7B7

DE*



Raadsvoorstel

Z/18/297304 INT/18/859680

Onderwerp	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Lentemorgen 122
Zaaknummer	Z/18/297304
Documentnummer	INT/18/859680
Portefeuillehouder	Hans Winters
Portefeuille	Ruimtelijke ordening
Behandelend ambtenaar/afdeling	J.van der Wijk/ONT
Telefoon	0316-595428
E-mail	j.vanderwijk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning in combinatie met de bestaande monumentale molenromp op het perceel Lentemorgen 122 te Zevenaar. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met toepassing van artikel 2.12 lid 3 sub a onder 3 Wabo (een projectomgevingsvergunning) kan medewerking worden verleend. Voordat de procedure kan worden gestart, dient uw gemeenteraad een besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen. Met dit voorstel wordt u in staat gesteld om hierover een besluit te nemen.

Nadat u een besluit over de verklaring van geen bedenkingen heeft genomen, zal het ontwerp hiervan ter inzage worden gelegd, waarbij gelegenheid bestaat een zienswijze in te dienen. Betrokkenen zijn hierover geïnformeerd en worden geïnformeerd zodra er een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd.

2. Waarom naar de raad

In artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is geregeld dat voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van uw gemeenteraad nodig is. U heeft een lijst van categorieën (Algemene Verklaring van geen Bedenkingen) vastgesteld waarvoor u geen besluit hoeft te nemen over een verklaring van geen bedenkingen. Voorliggende aanvraag valt niet onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen..

3. Doelstelling en beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning in combinatie met de bestaande monumentale 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 Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Woongebied Kom Zevenaar'. De bestaande molenromp is bestemd als 'bedrijf'. Op grond van de planregels is de molenromp bestemd voor creatieve activiteiten.

Het onbebouwde deel van het perceel is bestemd als 'groen'. Zowel het beoogde gebruik (wonen) als de nieuwbouw is in strijd met genoemde bestemmingen.

1.3 De monumentencommissie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseren positief over het ontwerp.
Het oorspronkelijke plan kon nog niet op de volledige instemming van de monumentencommissie rekenen. De nieuwbouw werd door de commissie als te dominant ervaren ten opzichte van het monument. Door de initiatiefnemers is een aangepast plan gepresenteerd. In oktober 2017 hebben de mandaatleden vanuit de commissies gesproken met de initiatiefnemers om mogelijke oplossingsrichtingen te bespreken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een plan waarmee de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Monumentencommissie kunnen instemmen.

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

1.5 De aanvraag past niet in de Algemene Verklaring van geen Bedenkingen en om die reden moet u in de gelegenheid worden gesteld expliciet een besluit nemen op de verklaring van geen bedenkingen.
In artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is geregeld dat voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van uw gemeenteraad nodig is. Dit houdt in dat het college de omgevingsvergunning pas kan verlenen als uw raad zich heeft uitgesproken over de planologische aspecten. Op 21 februari 2018 heeft de raad een lijst met categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen vvgb is vereist. Het voorliggende bouwplan past niet binnen de aangewezen categorieën. Het gaat weliswaar om een woning binnen de bebouwde kom, maar omdat de woning is gesitueerd binnen de bestemming 'groen' is voor dit bouwplan een vvgb noodzakelijk.

Uw gemeenteraad kan de vvgb afgeven of weigeren. Het criterium is 'een goede ruimtelijke ordening'. Wanneer uw gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen weigert, zal dit door u moeten worden beargumenteerd. Onder 1.6 gaat dit voorstel nader in op wat onder 'een goede ruimtelijke ordening' wordt verstaan.

1.6 De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Met toepassing van artikel 2.12 lid 3 sub a onder 3 Wabo kan medewerking worden verleend. Voorwaarde is dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Aan deze voorwaarde is voldaan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de verschillende planologische en milieuaspecten en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

1.6 Als er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning door ons college worden verleend.

De ontwerp-vvgb ligt samen met de ontwerp- omgevingsvergunning 6 weken ter inzage. Eenieder heeft de mogelijkheid om een zienswijze kenbaar te maken tegen deze besluiten. De omgevingsvergunning kan na afloop van de zienswijzentermijn worden verleend. Indien er wel zienswijzen worden ingediend, dan zal de raad eerst een besluit moeten nemen over de definitieve vvgb.

Alternatieven

Nadat de aanvraag bij de gemeente was ingediend hebben initiatiefnemers contact gezocht met de directe burens (de bewoners van Esdoornstraat 11). Deze hebben bezwaren tegen het bouwplan. De bezwaren richten zich niet zozeer tegen de nieuwe functie van de molen, maar tegen het volume en de situering van de nieuwbouw. Zij vinden dat de nieuwbouw te hoog wordt en te dicht op hun perceel wordt gebouwd. Op ons initiatief is een overleg georganiseerd met initiatiefnemers en de burens. Doel van het gesprek was om de wensen en bezwaren van beide partijen in beeld te krijgen. Wellicht zou dit uiteindelijk leiden tot een aangepast ontwerp. Hoewel initiatiefnemers serieus onderzoek hebben gedaan naar de



mogelijkheden om het ontwerp aan te passen, heeft dit niet tot geleid tot een oplossing. De aanpassingen zouden volgens hen leiden tot veel hogere bouwkosten en –belangrijker- een ontwerp waarmee zij zelf uiteindelijk niet gelukkig zijn. Wij hebben daarom moeten concluderen dat de wensen/eisen van beide partijen te ver uit elkaar liggen.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

De aanvraag wordt conform de wettelijke procedure afgehandeld. Er is geen noodzaak tot evaluatie.

6. Communicatie

Aanvrager wordt schriftelijk geïnformeerd. Van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt op de gebruikelijke wijze mededeling gedaan in de Zevenaar Post en de Staatscourant.

7. Kosten, baten en dekking

Op grond van de gemeentelijke legesverordening worden leges in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning. Voor het overige heeft dit voorstel geen financiële consequenties.

8. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INK/18/818192	Tekeningen aanvraag omgevingsvergunning
2.	INK/18/851298	Ruimtelijke onderbouwing
3.	UIT/18/859279	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Michel Tromp

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

ONTWERP verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Lentemorgen 122
Zaaknummer	Z/18/297304
Documentnummer	INT/18/859680

De raad van de gemeente Zevenaar;

gezien de ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning met nummer HZ_WABO-2018-0075 voor het bouwen van een woning in samenhang met de bestaande monumentale molenromp op het perceel Lentemorgen 122 te Zevenaar;

overwegende:

dat de aanvraag om omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met de ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woongebied Kom Zevenaar';

dat medewerking kan worden verleend na het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo;

dat burgemeester en wethouders voornemens zijn de omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen;

dat burgemeester en wethouders de gevraagde omgevingsvergunning niet kunnen verlenen dan nadat de gemeenteraad 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 (artikel 2.27, derde lid, van de Wabo juncto artikel 6.5, tweede lid, van het Besluit omgevingsrecht);

dat uit de bij deze aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er wordt voldaan aan 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:



besluit:

1. Voor het perceel Lentemorgen 122 te Zevenaar een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een woning in samenhang met de bestaande monumentale molenromp;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 27 februari 2019 .

De griffier
E.M. Geldorp

De burgemeester
L.J.E.M van Riswijk