

Zienswijzennota

Projectomgevingsvergunning Lentemorgen 121, Zevenaar

November 2019

Zienswijzennota Lentemorgen 122

Zienswijze 2 INK/19/912946	Reactie van de gemeente
Massa en locatie van het project zijn ongunstig voor betrokkene. Het woongenot en woon- en leefklimaat wordt door het voorgenomen bouwplan onevenredig aangetast. Betrokkene vreest een waardedaling van zijn/haar woning.	Bij het bepalen van de locatie, de hoogte en de vorm van het project zijn de wettelijke afstanden in verband met burennrecht, het belang en de waarde van de bestaande molenromp, de behoefte aan geschikte huisvesting en passende vormgeving betrokken. De vermeende waardedaling is niet onderbouwd. Hier staat tegenover dat de locatie en de maatvoering van de woning ervoor zorgen dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woongenot van betrokkene.
Reclamant vreest schade n.a.v. de bouwactiviteiten.	De aanvraag geeft geen aanleiding tot het inzicht dat hieruit bouwschade voortvloeit. <i>In de vergunning wordt de voorwaarde opgenomen dat er bij de bouw geboord wordt in plaats van geheid.</i>
Reclamant geeft aan niet te begrijpen waarom enerzijds het bestemmingsplan ter zijde geschoven wordt om 'wonen' toe te staan, daar waar 'groen' en 'bedrijf' de huidige standaard is en vervolgens het bestemmingsplan weer wel van toepassing te verklaren daar waar het gaat om o.a. de bouwhoogten, etc. . Het project past niet in de omgeving en is niet in overeenstemming met de uiterlijke staat van de omliggende woningen	De reden hiervoor is dat er aansluiting is gezocht bij de bestaande bouwhoogten van woningen in de omgeving. De bouwhoogte is hiermee passend in de omgeving. Het project is daarnaast beoordeeld aan de redelijke eisen van Welstand. Het is hieraan akkoord bevonden.
De ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening.	Het is niet gemotiveerd waarom de ruimtelijke onderbouwing tekort zou schieten. <i>Behoudens de in de zienswijzennota genoemde aanpassingen worden er geen aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbesluit doorgevoerd.</i>
Reclamant is van mening dat omwonenden niet of nauwelijks zijn betrokken in het proces. Het project ligt binnen een woonwijk, de omwonenden hadden dan ook moeten worden betrokken bij de besluitvorming. Reclamant geeft aan dat hij onvoldoende is betrokken. Het project is niet veranderd naar aanleiding van overleg Een effectief omgevingsdialoog heeft dan ook niet	Hiervoor noch voor een omgevingsdialoog bestaat een wettelijke basis of verplichting. Het is in de huidige tijd wel goed gebruik om belanghebbenden voorafgaand aan een aanvraag te informeren over bouwplannen. Het college geeft dit ook als aandachtspunt aan initiatiefnemers mee. Initiatiefnemer heeft aanwonenden dan ook geïnformeerd over het

plaatsgevonden.	bouwplan dat hij heeft. Voor zover de opvatting is dat hieruit een gedragen plan moet komen, is deze onjuist. Wanneer er sprake is van een geschikte locatie en een akkoord bevonden 'massa' is het overeenkomen van alternatieven ook niet verplicht.
In het advies van oktober 2017 van de monumentencommissie is niets meer terug te vinden van het eerdere advies in februari 2017. In februari 2017 wordt gesproken over een te dominante toevoeging van de nieuwbouw t.o.v. de molen. In november 2017 wordt er positief geadviseerd.	In de totstandkoming van een plan bestaat de mogelijkheid dat vooraf varianten worden besproken. Dat is bij voorliggende aanvraag ook gebeurd. Na overleg met de Monumenten en Welstandscommissie is gebleken dat de molen een prominente- niet ondergeschikte plek in de woning diende te krijgen en dat alleen de bestaande deuropeningen gebruikt mochten worden voor doorgang. Hierna is het ontwerp kleiner geworden en is de afstand tot de erfgrans met de burens vergroot. Dit en de uitwerking van het plan op de molen, de kleurstelling en de details zijn onderwerp geweest in de overleggen op locatie overleggen in het gemeentehuis. Het akkoord bevonden ontwerp is op regelmatige wijze tot stand gekomen.
Reclamant geeft aan dat door de complete raampartij in de inham, er inbreuk wordt gemaakt op de privacy. Het ontwerpbesluit/bouwplan maakt daarmee dan ook een inbreuk op de privaatrechtelijke belangen van reclamant. Bij die toets dienen een goede ruimtelijke ordening en belangen van derden te worden betrokken. Uit het ontwerpbesluit/bouwplan valt niet op te maken dat er rekening is gehouden met de (privacy)belangen van reclamant.	Het bouwplan voldoet waar het de privacy betreft in ieder geval aan de eisen die daaraan in burgerlijk recht zijn gesteld. De gebruiksmogelijkheid van de gronden en de opstallen van reclamant worden met de aanvraag niet beperkt.
Er is onvoldoende rekening gehouden met de natuurwaarden ter plaatse en in het bijzonder de aanwezigheid van vleermuizen in de molen. Er is niet voldaan aan de onderzoeksverplichting Betrokkene verzoekt een onafhankelijk onderzoek te doen.	<i>Er is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door een deskundig onafhankelijk bureau. De bevinding dat hieruit geen belemmeringen voor het project volgen, worden opgenomen in de onderbouwing.</i>
Met het oog op eventuele bouwschade vraagt betrokkene om een nulmeting voorafgaand aan de bouw	De zienswijze gaat over vrees over schade door feitelijk handelen. Dit is geen onderwerp in de beoordeling van de vraag of de ontwikkeling ruimtelijke aanvaardbaar is. De wens tot een

	nulmeting is met aanvrager gedeeld.
Betrokkene is van mening dat er in het kader van overleg geen mogelijkheid was om alternatieven door te voeren.	Het doorvoeren van alternatieven is ook niet nodig wanneer locatie en massa stedenbouwkundig akkoord zijn en wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het is (ook uit de zienswijze) duidelijk dat locatie en massa onderwerp zijn geweest van overleg waarin naast alternatieven die het algemeen belang raken, ook de belangen van derden zijn meegewogen.
Het is niet duidelijk waarom de monumentencommissie niet kan instemmen met een situering van de woning ter linker zijde van de molenromp. Er worden overwegingen uit de tussentijdse beoordeling van conceptplan aangehaald. Gevraagd wordt waarom alternatieven zijn besproken en waarom deze zijn afgewezen. De gemeente Zevenaar heeft zich gemakkelijk gedragen door betrokkene naar initiatiefnemer te verwijzen wanneer hij met alternatieven kwam.	Het instemmen met- of overwegen van alternatieve locaties is niet aan de orde nu de gekozen locatie akkoord is bevonden. De besluitvorming is op juiste wijze tot stand gekomen. Voor het overige wordt verwezen naar wat hierover in verband met de beoordeling door welstand is vermeld.
Doordat betrokkenen onvoldoende in de planvorming zijn betrokken is er in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur gehandeld en kan de verklaring van geen bedenkingen niet worden afgegeven.	De ontwikkeling van het project en de keuze van locatie is op regelmatige wijze tot stand gekomen. Er geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening en er is geen strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Een ieder heeft de gelegenheid gehad een zienswijze in te dienen. De gemeenteraad kan een besluit nemen over de afgifte van verklaring van geen bedenkingen.
Betrokken wil in plaats van een grijze wand, een lichte-, matte kleur aan de achterzijde van de woning.	Betrokkene en zijn gemachtigde zijn benaderd om hierover met aanvrager en het college in overleg te treden. Betrokkene heeft aangegeven eerst een standpunt van het college ten aanzien van zijn zienswijze te willen ontvangen. Dit wordt zo opgevat dat betrokkene afziet van overleg voorafgaand aan besluitvorming. In dat geval geldt dat de kleur van de achterzijde in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand. Hiermee is er geen dwingende reden om op dit punt op enig moment een alternatief te overwegen.
In het kader van burgerparticipatie verzoekt betrokkene aanwezig te mogen zijn bij het	De wens is bekendgemaakt bij aanvrager.

startgesprek met eigenaar, aannemer, monumentenadviseur en –ambtenaar.	
Betrokkene geeft resumerend aan dat het project leidt tot waardevermindering van zijn woning.	Daargelaten dat de zienswijze op dit onderdeel niet is onderbouwd, is het gestelde geen doorslaggevend onderwerp in de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project.

Samenvatting zienswijze 3 INK/19/913533	Reactie van de gemeente
Het project is in strijd met het bestemmingsplan 'Woongebied Kom Zevenaar'. Afwijken van de regels is 'niet maar zo' mogelijk. Het project past niet in de omgeving. De maatvoering wijkt af van wat er in de omgeving staat. Het kan niet de bedoeling zijn dat de molen helemaal 'ondersneeuwt'	De constatering dat het project in strijd is met de regels van het bestemmingsplan is correct. Voor afwijken geldt het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'. Verder moet de Uitgebreide Openbare Voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd. Aan beide voorwaarden wordt met dit project voldaan. De maatvoeringen wijken niet af van bebouwing in de buurt. De molen is als element in de nieuwe bebouwing goed herkenbaar.
Initiatiefnemers zijn niet betrokken in een omgevingsdialoog. Volgens betrokken zou het bouwplan in overleg met direct omwonenden moeten zijn ontwikkeld.	De omgevingsdialoog kent geen wettelijke basis. Het college geeft dit wel altijd mee. Het staat initiatiefnemers vrij wie hij hierin betreft. Doorgaans gaat het om direct aanwonenden. Het is niet zo dat het project in overleg met direct omwonenden moet zijn ontwikkeld.
Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen in de molen. Het veldonderzoek is daarvoor te summier. Er zitten vleermuizen in de molen. Gevraagd wordt om een onafhankelijk onderzoek.	<i>Er is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De bevinding dat hieruit geen belemmeringen voor het project volgen, worden opgenomen in de onderbouwing.</i>
Om eventuele schade als gevolg van de bouw te kunnen vaststellen, wordt gevraagd om een onafhankelijke nulmeting voorafgaand aan de bouw.	De zienswijze gaat over vrees over schade door feitelijk handelen. Dit is geen onderwerp in de beoordeling van de vraag of de ontwikkeling ruimtelijke aanvaardbaar is. De wens tot een nulmeting is met aanvrager gedeeld.
Voorgesteld wordt de woning 'op te schuiven' richting Vuurdoornstraat. Dit doet recht aan de molen en aan privacy van betrokkene. Daarbij blijft de groenstrook in tact.	De woning is op de gevraagde locatie akkoord bevonden. In dat geval is het overwegen van alternatieve locaties niet aan de orde.

--	--