

1. Belangenafweging bouwplan Lentemorgen 122

Het bijgevoegde bestand is een uitgebreide vastlegging van de beoordeling die door de gemeente heeft plaatsgevonden als ook de daaraan ten grondslag liggende feiten, criteria en afwegingen met betrekking tot het bouwplan aan de Lentemorgen 122 te Zevenaar.

1.1. Feitelijke situatie

Figuur 1: vooraanzicht molen



Figuur 2: linksvoor aanzicht molen



De Molen aan de Lentemorgen 122 is gelegen aan een tweebaansweg (30 km weg) dicht bij het centrum van Zevenaar in het deelgebied Lentemorgen oost - west. Het deelgebied Lentemorgen oost

– west wordt begrensd door de Arnhemseweg, de Ringbaan Noord en het Noordeinde, welke een belangrijke wijkontsluitingsfunctie hebben. Deze wegen vormen belangrijke ruimtelijke dragers voor de buurten. Voor het gedeelte van het Noordeinde tussen de Oude Doesburgseweg en de Ringbaan Oost is een bijzonder welstandsniveau toegekend, aangezien dit gedeelte een beeldbepalend onderdeel vormt van de toegangsroute naar het centrum. De rest van het gebied, waaronder de Lentemorgen, heeft geen waarden die bijzondere bescherming behoeven. Bij een dergelijk beheersgebied past een regulier welstandsniveau.

1.2 Welstandscriteria

Ruimtelijke kwaliteit is geen zaak van de eigenaren van grond of gebouwen alleen, het is een waarde die niet geïndividualiseerd of geprivatiseerd kan worden. Een goede ruimtelijke kwaliteit levert een bijdrage aan de leefbaarheid, de duurzaamheid en de culturele betekenis van een gebied. Het versterkt de ‘eigenheid’ (of identiteit) van een plek of een gemeente. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Mensen zijn graag in gebieden met een goede ruimtelijke kwaliteit.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in samenhang met de omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Dit hoofdstuk omvat de criteria voor plannen die gebaseerd zijn op de verschijningsvorm van specifieke deelgebieden binnen de gemeente. De criteria zijn daarom gebaseerd op de bestaande architectonische vormgeving en de bestaande ruimtelijke kwaliteit. De bestaande karakteristieken zijn vertaald in criteria met als doel dat het bouwwerk zich optimaal voegt binnen de bestaande omgeving.

De zwaarte van de welstandstoets hangt samen met de ligging van het bouwwerk en de karakteristiek van het bouwwerk of de gebouwde omgeving. Daarom is allereerst voor het gehele grondgebied van de gemeente Zevenaar het welstandsniveau bepaald. Vervolgens is op grond van de bebouwingskarakteristiek een indeling gemaakt in deelgebieden. Voor elk deelgebied is een beoordelingskader opgesteld. Dit omvat een beschrijving van het gebied, een waardebepaling en de bijbehorende welstandscriteria.

Gebieden met een regulier welstandsniveau

Hieronder vallen gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. In deze gebieden dient de basiskwaliteit gehandhaafd te worden, voor zover deze niet grenzen aan belangrijke wegen of openbare ruimtes.

Welstandsniveau's	Beoordelingsaspecten	
Regulier		
+ gebieden waarvan de basiskwaliteit gehandhaafd moet worden	+ relatie met omgeving (ligging) + bouwmassa + materialen en kleuren: toets op hoofdlijnen	- plaatsing op kavel - oriëntatie en ontsluiting - hoofdmassa - compositie en uitstraling van de bouwmassa's - materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken

Gebiedsbeschrijving

Lentemorgen I wordt begrensd door de Arnhemseweg, Ringbaan noord en Noordeinde. De wijk dateert van de jaren '70 en bestaat uit twee woongebieden, (oost-west), gescheiden door een voorzieningszone. De voorzieningen in deze strook zijn wijkoverstijgend zoals: een zwembad, middelbare school, bankgebouw, sporthal en de openbare bibliotheek. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op de voorzieningen in het centrum van Zevenaar. Naast de woonfunctie komen bij de westelijke entree van de wijk verder het politiebureau, een gezondheidscentrum en een praktijk voor fysiotherapie voor. In het middengroen staat een sporthal. In Lentemorgen I (oost) bevindt zich aan de zuidrand van het gebied de recente uitbreiding van appartementen en grondgebonden woningen op de locatie van de voormalige kerk Maria Koningin.

Massaopbouw

De massaopbouw in Lentemorgen I west is conform de inzichten van de jaren '70 – '80. De positionering van woningen dient de beslotenheid van de woningen te versterken. De bouwmassa's bestaan uit diverse types rijenwoningen in 2 bouwlagen met kap en een horizontale geleding. Aan de voorzijde van de woonblokken zijn schuurtjes geplaatst, waardoor de beslotenheid van de individuele woning is versterkt. Daarnaast zijn ter versterking van de beslotenheid de bouwmassa's rond de hofjes ten opzichte van elkaar een kwartslag gedraaid, zodat voorzijden van woningen niet aan elkaar grenzen. Binnen een straat komen zo qua positionering meestal geen identieke oriëntaties voor, met de woningen aan de noordrand als voornaamste uitzondering. In Lentemorgen I oost bestaat de bebouwing uit een mix van luxe vrijstaande woningen, 2/1- kapwoningen en rijenwoningen in 2 bouwlagen met kap. De rijenwoningen zijn ondergeschikt aan de bouwmassa. Verdraaiingen in de oriëntatie van de bouwmassa's van 2/1-kap woningen en rijenwoningen, met per bouwblok identieke woningen.

De bouwmassa's zijn eenvoudig en rechthoekig in 2 bouwlagen en eventueel met kap. De massaopbouw bezit een horizontale geleding door de toepassing van langskappen en de gestandaardiseerde gevelopbouw van de individuele woning. Verdraaiingen in het kavelpatroon zorgen ervoor dat massa's niet volledig orthogonaal (haaks) ten opzichte van elkaar staan. De hoogbouw is eveneens eenvoudig en rechthoekig, maar van een groter volume met een gelaagdheid van 4-5 bouwlagen en een plat dak. De functie in de voorzieningszone bepaalt de vorm, zoals bij de sporthal, schoolgebouw en zwembad. De massaopbouw bestaat uit eenvoudige rechthoekige volumes, overwegend met een platdak. De overige bebouwing is eveneens eenvoudig en rechthoekig, maar minder sober, zoals De Hooge Bongert, het bankgebouw en de bibliotheek. De Hooge Bongert bezit een eigen massaopbouw, met hogere volumes (4-5 bouwlagen) langs de weg Lentemorgen en

Noordeinde. Ook de bebouwing op het voormalige terrein van Maria KoninginKerk bezit een eigen massaopbouw, met een appartementengebouw (4 bouwlagen) en grondgebondenwoningen in verschillende typologie met driewoonlagen en een plat dak.

De woningen en gebouwen aan de Lentemorgen zijn breed van omvang. De woningen zijn in een blok/kubistisch gebouwd (rijtjeswoningen) en er staat een appartementencomplex. De overige gebouwen (middelbare school, bedrijfsverzamelgebouwen, sporthal en Zwembad) zijn tevens breed en kubistisch opgezet.

Aan de achterzijde van het bouwproject is de Esdoornstraat gelegen. De wijk aan de achterzijde kenmerkt zich door woningen met twee verdiepingen en een kap. Ook staan er diverse kubistische woningen met plat dak. De woningen zijn vrijstaande woningen, geschakelde woningen en twee onder een kap woningen/rijtjeshuizen. De wijk waarin de Esdoornstraat is gelegen is enigszins afgeschermd van de straat (aan de lentemorgenzijde) door een groenstrook en diverse beplantingen (struiken en Bomen).

Materialen en kleuren

Het materiaal en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende gebouwen in de directe omgeving (zie hierna foto's). Het gebruik van schreeuwerige, niet harmoniërende kleuren is niet toegestaan. De kleuren dienen goedgekeurd te worden door de Welstandscommissie als ook de Monumentencommissie aangezien het plan de restauratie van een gemeentelijk monument betreft (dit is reeds gebeurd).

Woondichtheid

Het bouwplan ligt dicht bij het centrum van Zevenaar en gebouwen en woningen staan in deze omgeving dicht bij elkaar. De Esdoornstraat is een woonwijk waar de woningen aan elkaar gebouwd zijn. Aan de Lentemorgen zijde is meer ruimte maar ook de woningen aan deze zijde zijn tegen elkaar gebouwd en dicht op elkaar gesitueerd.

Figuur1 : Bovenaanzicht directe omgeving



Foto 1: voorkant Lentemorgen/molen



Foto 2: gebouwen / woningen Lentemorgen: rechter zijde molen



Foto 3: Esdoornstraat: wijk achter de molen



Foto 4: Woningen nieuwbouw Esdoornstraat



Foto 5: Woningen nieuwbouw Esdoornstraat



Foto 6: gebouwen / woningen Lentemorgen: linkerzijde molen



Foto 7: woningen Esdoornstraat direct achter molen



1.3 Het initiatief

Initiatiefnemers zijn voornemens de molen te renoveren en zijn voornemens een aanbouw te realiseren die bewoond gaat worden en waarvan de molen een centraal onderdeel uit gaat maken. De molen zal als verkeersruimte en opslag gaan dienen. Door de vele ramen en de manier waarop de molen in de avond, uitgelicht gaat worden, zal de molen mooi zichtbaar blijven en een echte 'eye catcher' worden. De aanbouw wordt modern en kubistisch, zodat deze afsteekt bij de oude ronde molen. Hierdoor komt de molen als het ware naar voren en komt daardoor nog meer tot haar recht.

Initiatiefnemers hebben de wens, om van dit monumentale stukje Zevenaar, iets heel moois te maken. De molenstomp is reeds een heel andersoortig en uniek element dat los staat van de achterliggende wijk. De uitbouw tot woning verandert niks aan dat vertrekpunt aangezien het behoud van het bijzondere karakter van het object juist uitgangspunt is teneinde iets bijzonders te creëren waarbinnen de monumentale waarde van de molenstomp een eerbiedwaardige (en vanaf de straat beleefbare) waarde behoudt.

Figuur 3: Initiatief bouwplan



1.3 Plan behandeling

Ondanks dat het een uniek object en plan is hebben initiatiefnemers, in samenspraak met welstand, aansluiting bij de omgeving gezocht.

Ligging

Het bouwplan voor de Lentemorgen 122 heeft een veel sterkere binding met de voorzijde aan de lentemorgen dan met de achterzijde aan de Esdoornstraat. Het bouwplan heeft haar zichtzijde aan de straatkant van de Lentemorgen als ook haar voordeur en oprit. Er is geen aansluiting of pad naar de achterliggende wijk waar de Esdoornstraat in is gelegen.

Het bouwplan is zeer goed zichtbaar van de Lentemorgen zijde. Aan de Esdoornkant wordt het zicht op het bouwplan geblokkeerd door de woning direct gelegen aan het perceel of door hoge beplanting en heeft daarmee nauwelijks blootstelling aan de rest van de achterliggende wijk.

Woondichtheid

Het bouwplan ligt in een dichtbevolkt gebied van Zevenaar en is op vijf meter gelegen van het dichtstbijzijnde pand, de achterliggende woning. Deze afstand is aanzienlijk ruimer in vergelijking tot de woningen gelegen in de wijk aan de achterzijde en tevens woningen gelegen aan de Lentemorgen.

De afstand van de woning ten opzichte van de erfgrens aan de Esdoornstraat 17 mag volgens de regels wonen 3 meter bedragen. In dit plan is een afstand van 4 meter aangehouden. Hiermee voldoet de nieuwe woning aan de afstand tot de perceelsgrens. De wanden van de nieuwe woning die op deze 4 meterlijn staan zijn nagenoeg gesloten met uitzondering van bovenlichten voor badkamer.

Vormgeving

Het bouwplan voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen binnen het plangebied. Met de aanbouw wordt een modern pand gerealiseerd met twee bouwlagen dat hoekig (kubistisch) is met een plat dak en veel ramen, geheel in lijn met de omringende gebouwen aan de Lentemorgenzijde. In de straat de Lentemorgen staan meerdere moderne kubistische gebouwen met grote ramen en een platte daken. Voorbeelden hiervan zijn de (voormalige) bibliotheek en de daar tegenoverstaande woningen, het appartementencomplex, de sporthal de lentemorgen, het bedrijfsverzamelgebouw (pal tegenover de molen), het Liemers College en het zwembad. Het kubistische en moderne pand tegenover de molen aan de Lentemorgen zijde heeft zelfs een ronde uitsparing geplaatst die bij de molen aansluit (zie hiervoor foto 1).

Ook in de wijk aan de achterzijde zijn er diverse woningen die tevens modern en kubistisch zijn. En vergelijkbaar zijn met de bouwstijl van het voorliggende plan (zie hiervoor foto's 3-5).

Het bouwplan is zo opgezet dat het breed van aanzien is net als de panden/woningen gelegen aan de Lentemorgen. De diepte is echter door de omvang van het perceel als ook de ligging tov de achterliggende woning beperkt. De brede opzet is tevens noodzakelijk om genoeg woonruimte te creëren (aangezien het niet toegestaan is om de molen hiervoor te gebruiken). Ook is het van belang om de gemaakte investering te compenseren.

Initiatiefnemer heeft nog wel verzocht of het mogelijk is om een aanbouw te maken met drie verdiepingen net als bij een aantal gebouwen/woningen aan de Lentemorgen. Dit verzoek is echter afgewezen obv het volgende:

- a. De molen zou hierdoor minder/niet meer dominant zijn tov de aanbouw (eis Monumentencommissie);
- b. De hoogte van de aanbouw zou tot extra licht- en zichtbeperking leiden van de woning gelegen aan de achterzijde.

De hoogte van de woning is 2 bouwlagen deze is dan 6 meter. Dit komt overeen met de goothoogte dat in het bestemmingsplan is opgenomen. In de omgeving staan zelfs woningen met een kap waarbij de goot ook op 6 meter zit en de bouwhoogte op 9 meter.

Alternatief: Voor de beoordeling van de vormgeving heeft welstand tevens gekeken naar de wijk gelegen aan de achterzijde van de woning en beoordeeld of een alternatief voor de aanbouw beter binnen de omgeving past en hierbij de belangen van de omwonende in acht genomen. Hiertoe zou de aanbouw twee woonlagen krijgen en een kap vergelijkbaar met de direct achterliggende woningen. Dit alternatief is niet acceptabel bevonden obv de volgende argumenten:

- a. De hoogte van de aanbouw, door de kap, zou tot gevolg hebben dat dit tot extra licht- en zichtbeperkingen zou leiden voor de achterburen;
- b. De hoogte en kap zouden ertoe leiden dat de molen minder/niet meer dominant zal zijn tov de aanbouw. Dit zou een inbreuk zijn op de eis gesteld door de Monumentencommissie.
- c. De kap zou een afwijking zijn tov de gebouwen aan de Lentemorgen waarmee het bouwplan een veel sterkere binding heeft.

Materialen en kleur

Ondanks dat het een uniek object is zijn de materialen en kleur in overeenstemming met de wijk en in meer mate besproken en afgestemd met de Monumenten- en Welstandcommissie als ook met de rayonarchitect.

Initiatiefnemers hebben diverse voorstelling in dit kader gedaan. Zo had in een eerder voorstel de aanbouw een witte kleur. Dit was echter niet gewenst aangezien de molen minder/niet meer dominant zal zijn tov de aanbouw. Initiatiefnemers hebben vervolgens diverse kleurstalen besproken met de rayonarchitect en Monumenten- en Welstandcommissie.

Daarnaast is met de gemeente de groenstrook van de Lentemorgen besproken en wordt door het aanbrengen van groene begroeiing aan de randen van de kavel hieraan recht gedaan.

Alternatief: Er is door de Welstandcommissie ook nog beoordeeld of de aanbouw een gelijke kleurstelling dient te krijgen als de achterliggende woningen aan de Esdoornstraat. Dit alternatief is niet acceptabel bevonden obv de volgende argumenten:

- a. Door de kleurstelling wordt de molen minder/niet meer dominant zal zijn tov de aanbouw;
- b. De kleurstelling van de achterliggende woningen past minder goed bij de rode baksteen van de molen;
- c. De kleurstelling van de achterliggende woningen sluit niet aan bij de kleurstelling van de woningen/gebouwen gelegen aan de Lentemorgen waar het plan een veel sterkere binding mee heeft.

1.4 Belangenafweging buurt

Bij de beoordeling van het bouwplan is het belang van omwonende uitvoerig aan de order geweest en besproken door/met de volgende gemeentelijke organen:

- Welstandscommissie;
- Stedenbouwkundige;
- Het College;
- Gemeente raad.

De volgende onderwerpen zijn beoordeeld.

Licht- en zichtbeperkingen

De directe achterburen hebben aangegeven dat hun uitzicht zal worden beperkt vanuit het zijraam van hun woning. Ook hebben zij aangegeven dat zij minder lichtinval zullen hebben door het bouwplan.

Lichtinval beperking: initiatiefnemers hebben een licht/schaduw simulatie laten uitvoeren op diverse momenten door het jaar heen. Deze simulatie laat zien dat de extra schaduw en beperking van de lichtinval zeer summier is en zich slecht voor doet in een beperkt aantal momenten van het jaar.

Daarnaast is de lichtinval thans beperkt door de beschutting van planten en bomen gelegen naast de molen. Deze beplanting reikt tot ruim 10-13 meter hoogte. De beplanting is thans gelegen op 6,5 meter van de woning van de achterburen. Bij de realisatie van het bouwplan zal deze begroeiing worden verwijderd (is thans ook gebeurd door de huidige eigenaar van de molen) en de aanbouw zal tot maximaal 6 meter hoogte reiken. De aanbouw zal gesitueerd worden op 5 meter van de woning van de achterburen. Dit leidt tot een aanzienlijke toename van lichtinval voor de achterburen.

Er is beoordeeld of een alternatief bouwplan mogelijk is om de hinder met betrekking tot de lichtinval ervaren door de achterburen te beperken hiervoor zijn de volgende alternatieven bekeken.

- a. *Aanbouw verder van de erfgrans situeren:* dit alternatief is niet wenselijk bevonden om de volgende redenen.
 - Bij het eerder voorstel van initiatiefnemers was de aanbouw dicht op de erfgrans met de achterburen gesitueerd en was de aanbouw breder. In overleg met de gemeentelijke planoloog / stedelijk bouwkundige is besloten om, ivm het belang van de achterburen, de aanbouw minder breed te maken en 1 meter verder van de erfgrans te plaatsen. Het nog verder van de erfgrans situeren van de aanbouw zal slechts een zeer beperkt voordeel mbt de extra lichtinval tot gevolg hebben (zie schaduw simulatie).
 - Woningoppervlakte wordt te klein. Aangezien de molen uitsluitend als verkeersruimte gebruikt mag worden dient de aanbouw van een afdoende omvang te zijn om het gezin te huisvesten als ook de investering te compenseren. Daarnaast is het plaatsen van een derde verdieping op de aanbouw niet gewenst gezien de eerder weergegeven argumentatie.

- De lichtinval wordt slecht op bepaalde tijden en momenten in het jaar zeer summier beperkt en neemt ook toe door het verwijderen van de hoogte begroeiing rondom de molen.

b. *Aanbouw met slecht 1 verdieping:* dit alternatief is niet wenselijk bevonden om de volgende redenen.

- Door het realiseren van een aanbouw met slechts 1 verdieping zal er een bungalow worden gerealiseerd die niet aansluit met de omringende gebouwen en woningen. Alle gebouwen in de omgeving hebben meerdere woonlagen.
- Woningoppervlakte wordt te klein. Aangezien de molen uitsluitend als verkeersruimte gebruikt mag worden dient de aanbouw van een afdoende omvang te zijn om het gezin te huisvesten als ook de investering te compenseren.
- De lichtinval wordt slecht op bepaalde tijden en momenten in het jaar zeer summier beperkt en neemt ook toe door het verwijderen van de hoogte begroeiing rondom de molen.

Zichtbeperking zijraam: In de huidige situatie kunnen de achterburen uit hun zijraam op de begroeiing naast de molen uitkijken als ook voor een beperkt deel op de straat gelegen aan de Lentemorgen. Door de aanbouw zal dit uitzicht worden beperkt.

Er is beoordeeld of een alternatief bouwplan mogelijk is om de hinder mbt de uitzichtbeperking ervaren door de achterburen te beperken hiervoor is het volgende alternatief bekeken.

a. *Aanbouw uitsluitend situeren aan linker zijde van de molen:* dit alternatief is niet wenselijk/mogelijk bevonden om de volgende redenen.

- Een eis van de Monumentencommissie is dat de molen het middelpunt worden van de woning. Hierdoor komt de molen beter tot haar recht en blijft het monumentale karakter beter behouden;
- De molen dient geïntegreerd te worden in de woning/aanbouw (eis Monumenten en Welstandcommissie). Dit is technisch niet mogelijk wanneer de aanbouw uitsluitend aan de linker zijde wordt gesitueerd, omdat er geen doorgang is aan de linker zijde van de molen. Om de molen dominant te laten zijn aan de aanbouw en omdat het monumentale karakter van de molen zo goed mogelijk behouden moet blijven heeft de Monumentencommissie als eis gesteld dat de aanbouw niet verder naar voren mag komen dan de helft van de molen. De doorgang die thans aan de linkerzijde van de molen zit, zit in het midden van de molen waar de aanbouwwand komt. De wand verder naar voren plaatsen is niet wenselijk ivm monumentale karakter en esthetische vormgeving.
- In verband met het behouden van het monument mogen uitsluitend bestaande doorgangen worden geopend ten einde de molen aan de aanbouw aan te sluiten. Er zit hiervoor uitsluitend een doorgang aan de rechter achterzijde van de molen.
- Woningoppervlakte wordt te klein. Aangezien de molen uitsluitend als verkeersruimte gebruikt mag worden dient de aanbouw van een afdoende omvang te zijn om het gezin te huisvesten als ook de investering te compenseren. Daarnaast is het plaatsen van

een derde verdieping op de aanbouw niet gewenst gezien de eerder weergegeven argumenten.

- De percelen blijven afgezien van de aanbouw aan elkaar grenzen. Beide partijen wensen hiervoor een erfafscheiding te plaatsen. De erfafscheiding zal bij elk bouwplan tot een beperking van het uitzicht van de achterburen leiden.

Woon en leefklimaat van de buren

De huidige situatie kenmerkt zich door een groene leefomgeving met de grote platanenbomen die aan de Lentemorgen staan. Door de woning te koppelen aan de bestaande molenromp zal de groene leefomgeving en uitzicht voor de achterliggende woningen voor een deel verdwijnen. De Platanen blijven wel behouden in het nieuwe plan. Daarbij wordt de nieuwe woning niet hoger dan 6 meter en zal er zicht blijven op het bovenste gedeelte van de bomen.

De achterburen zijn van mening dat er een grote muur naast hun huis wordt gebouwd en dat dit hun zicht aantast. De aanbouw aan de achterzijde zal van rechts naar links 4,5 meter zijn gevolgd door een inham van 6 meter en dan weer een aanbouw van 9 meter breed.

In de inham komt op 10 meter van erfgrens een glazen wand, waardoor de molen in z'n geheel zichtbaar blijft. Door de glazen wand ontstaat er een doorkijk naar de molen vanaf de achterzijde van de woning. Tevens is de glazen wand nodig voor daglicht toetreding.

Initiatiefnemers hebben diverse malen aangeboden aan de achterburen om de achtergevel een kleur/aanzicht te geven die voor hen wenselijk is. De achterburen hebben dit van de hand gewezen. De gevelbekleding wordt nu antraciet grijs met steen reliëf conform de andere zijden van de aanbouw.

Privacy

De achterburen geven aan dat de aanwezigheid van de glazenwanden in de gevel van het 'binnentuin' inbreuk geeft op de privacy. Zoals reeds aangegeven bedraagt de afstand tot de erfgrens met de buren 10 meter.

De ruimten achter de glazenwanden zijn geen verblijfruimten maar verkeersruimten van de woning. De gangpaden lopen langs de glazen wanden. De ramen aan de andere twee zijden van de binnenruimte zijn ontworpen vanuit de architectuur van de woning en niet vanuit de omgeving.

In de hiernavolgende afbeeldingen zijn de zichtlijnen aangegeven vanuit de glazen wand naar de omgeving.

Afbeelding 1: Vanuit de ramen van de zijgevel 1 kan men wel naar de woning en tuin van de achterburen kijken (vuurdoornstraat 2). Bij de woning aan de Esdoornstraat 11 is er alleen zicht op de tuin. Dit is vergelijkbaar met de situatie van de andere woningen in de omgeving van Vuurdoornstraat 2.

Afbeelding 2: Vanuit de glazen achterwand is er zicht op de tuin van Esdoornstraat 11. De afstand van de glazen gevel naar de erfgrens is 10 meter. Achter de glazenwand bevinden zich geen

woonfuncties/verblijfsruimten. Het maakt onderdeel uit van de verkeersruimte van de woning. Het vormt een verbinding tussen de twee zijvleugels van het gebouw.

Afb 1 Zichtlijn raam gevel 1



Afb 2 Zichtlijnen glazen achtergevel



Afb 3 Zichtlijn Raam gevel 3



In het eerder voorstel van initiatiefnemers waren er ramen in de achterzijde geplaatst. Deze zijn in het herziene voorstel, in samenspraak met de Stedenbouwkundige, verwijderd ten einde de privacy van de achterburen te waarborgen. Thans is het derhalve niet meer mogelijk om vanuit de achterzijde van de aanbouw in de tuin van de achterburen te kijken (uitsluitend twee hoge toilet raampjes). Vanuit de tuin van de achterburen komt het aanzicht er als volgt uit te zien.

Figuur 4: uitzicht uit tuin achterburen op nieuwbouw



Figuur 5: Alternatief uitzicht door toevoeging groene beplanting om aanzichtachterwand te breken



1.5. Afweging / conclusie

De Gemeente constateert obv hetgeen hiervoor is weergegeven dat de achterburen hinder zullen ondervinden in de vorm van een beperking van hun licht- en zichtbeperking. Hierbij heeft de gemeente beoordeeld of de hinder bovenmatig is en dit afgewogen tegen de overige belangen.

Overige belangen: Bij de belangenafweging zijn, naast de hiervoor weergegeven belangen van de burens, de volgende belangen in oorschouw genomen:

- a. *Behoud van gemeentelijk monument:* De molen is een gemeentelijk monument en thans sterk in verval aan het raken is. Stenen brokkelen af en er zit nagenoeg geen voegwerk meer aan de

voorzijde van de molen. Ook wordt er al jaren niet meer gestookt in de molen waardoor het stucwerk volledig aan het afbladeren is. De molen dient derhalve gerestaureerd te worden.

De huidige eigenaar heeft de molen al bijna 12 jaar te koop staan en heeft niet de financiële middelen meer om de molen te restaureren en zelf te onderhouden.

De molen is tevens al diverse malen doelwit geweest van vandalisme. Recent is nog een ruit aan de linker zijde van de molen ingegooid.

Initiatiefnemers zullen de molen geheel volgens het restauratieplan herstellen, beschermen en onderhouden.

- b. *Realisatie van energie neutrale eengezinswoning:* De initiatiefnemers gaan een eengezinswoning realiseren die energieneutraal is. Hiermee voldoet het plan aan twee doelstellingen van de gemeente Zevenaar.
- c. *De molen is het pensioen van de huidige eigenaar:* De huidige eigenaar heeft geïnvesteerd in de molen om uiteindelijk hiermee zijn pensioen te kunnen bekostigen. De huidige eigenaar is thans op leeftijd (78 jaar) en heeft nog steeds niet de mogelijkheid gehad om de molen te verkopen aangezien er nog geen initiatief is goedgekeurd.
- d. *Realisatie bijzonder bouwplan:* Door realisatie van het bouwplan zal er een unieke woning worden gerealiseerd die bijzonder is en een aanvulling voor het aanzicht van Zevenaar.
- e. *Er zijn geen andere projecten/initiatieven die uitvoerbaar zijn:* De molen staat al 12 jaar te koop en er zijn geen alternatieve initiatieven geweest of in het vooruitzicht die minder hinder verzorgen voor de achterburen.

Belangenafweging: De gemeente komt tot de conclusie dat de belangen voor de achterburen niet tot onevenredige hinder leiden en dat de overige belangen in dit kader zwaarder wegen. Dit is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- a. De lichtinval die wordt beperkt door het bouwplan is zeer summier. Dit blijkt uit de schaduw/licht simulatie die is uitgevoerd. Ook zal op bepaalde tijden de lichtinval juist toenemen door het snoeien van de beplanting.
- b. De aanbouw is in het definitieve voorstel verder van de erfgrans geplaatst;
- c. De initiatiefnemers hebben diverse malen aangeboden om het aanzicht van de achterzijde naar wens vorm te geven. De achterwand krijgt net zulke gevelbekleding als de andere zijden van de aanbouw.
- d. De privacy van de burens wordt gewaarborgd door geen ramen in de achterwand te plaatsen. Er is geen zicht in de woning van de achterburen.
- e. De beperking van het uitzicht is uitsluitend uit een zijraam van de woning van de achterburen;
- f. Bij elk bouwplan dient er een aanbouw te geschieden aan de rechterzijde van de molen (gezien van de Lentemorgen kant), omdat er daar uitsluitend een doorgang zit waarmee de molen en de aanbouw verbonden zijn. Dit zal dus bij elk plan tot een beperking van het uitzicht leiden.
- g. Bij realisatie van elk bouwplan zal het perceel van de achterburen grenzen aan dat van de initiatiefnemers en om niet in elkaars woning en tuin te kijken zal er altijd een erfafscheiding worden geplaatst. Initiatiefnemers hebben daarnaast aangeboden om in samenspraak met de achterburen de erfafscheiding overeen te komen en die te betalen.
- h. Er is geen recht op vrij uitzicht. De woning staat in een dicht bevolkt gebied van Zevenaar dicht bij het centrum. Daarnaast staat de molen al 12 jaar te koop en is het voorzienbaar dat er een bouwproject zou worden gerealiseerd.
- i. Het plan voldoet aan alle wettelijk evenals de Welstandeisen;

- j. Er zijn geen alternatieven initiatieven geweest of in het vooruitzicht die minder hinder verzorgen voor de achterburen.