

Advies

Betreft Second opinion Lentemorgen 122 Zevenaar

Ons kenmerk ZEVO08-001

Datum 25 februari 2021

Behandeld door

In Zevenaar aan de Lentemorgen 122 staat een oude molenramp. De molenramp is een gemeentelijk monument. Enkele jaren geleden heeft aanvrager een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning rondom de molenramp. Het college heeft op 1 november 2019 de omgevingsvergunning verleend. Tegen de omgevingsvergunning is door twee omwonenden beroep ingesteld. Zij beriepen zich onder andere op verlies van uitzicht, schending privacy en het niet passen van het bouwwerk in de omgeving.

De rechtbank heeft de omgevingsvergunning vernietigd, het college opdracht gegeven een nieuw besluit te nemen en daarbij te onderzoeken en vooral te motiveren hoe de nieuwe woning past bij de (achter gelegen) omliggende woningen die niet aan de Lentemorgen zijn gelegen en of de woning het woon- en leefklimaat van de twee direct achterliggende woningen niet onevenredig hard raakt. Daarbij moet volgens de rechtbank in ieder geval worden betrokken het uitzicht en de privacy van die woningen in relatie tot de omvang van de woning en de korte afstand tot de achtergelegen percelen.

Aan Kragten is door de gemeente Zevenaar gevraagd hiervoor een second opinion op te stellen. De aanvrager heeft naar aanleiding van de uitspraak een document opgesteld. Wij hebben beoordeeld of hiermee aan de opdracht van de rechtbank is voldaan en er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing naar het achterliggende woongebied.

Stedenbouwkundige inpassing

Alleen wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing naar de omliggende woonbuurt. De presentatie naar Lentemorgen en de wijze waarop met de molenramp wordt omgegaan is eerder al positief beoordeeld door de Monumenten- en Welstandscommissie van de gemeente Zevenaar. Daarnaast richten de bezwaren zich niet hierop.



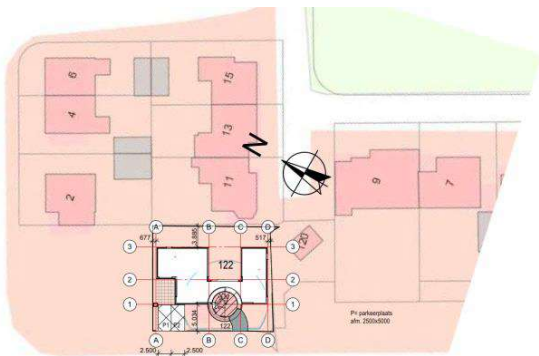
Figuur 1 stedenbouwkundige inpassing

De omliggende woonbuurt Lentemorgen I dateert uit de jaren 70 en heeft een regelmatig stratenpatroon met bebouwing in de vorm van vooral rijenwoningen en halffvrijstaande woningen en een klein aantal vrijstaande woningen. Vrijwel alle woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De bebouwing ligt grotendeels in oostwest dan wel in noordzuid richting. De buurt heeft een royale groene uitstraling aan de randen, bomenrijke straten en een tweetal parkjes.

De situering van het bouwplan sluit hier naadloos op aan. De bouwmassa is gesitueerd in dezelfde richting en heeft ook een bouwmassa die aansluit bij de omgeving. Eigenlijk wordt met deze toevoeging de molen meer met de woonbuurt verbonden.

Relatie directe omgeving

Vervolgens is het van belang te beoordelen hoe het plan zich presenteert naar de direct omwonenden. Daarvoor is door de aanvragen een uitgebreide notitie opgesteld. Op de belangrijkste aspecten wordt hierna ingegaan.



Figuur 2 relatie directe omgeving (bron bouwplan)

Lichtbeperkingen

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.

Initiatiefnemers hebben een licht/schaduw simulatie laten uitvoeren op diverse momenten door het jaar heen. Deze simulatie laat zien als gevolg van de westelijke ligging van het bouwplan, de hoogte van 2 bouwlagen en de afstand tot de perceelsgrens, dat de extra schaduw en beperking van de lichtinval summier is en op een beperkt aantal momenten van het jaar (zie bijlage 1 licht/schaduw simulatie).

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van onaanvaardbare beperking van lichtinval.

Beperking van uitzicht

Het zicht van de omwonenden is nu gericht op een openbare groene zone langs Lentemorgen. Deze groene zone is ingericht met fikse boompartijen. Dit beeld wordt nu enigszins wegenomen door de realisatie van de bouwmasse in 2 lagen.

De bouwmasse ligt als het ware om de hoek, in het verlengde van Esdoornstraat 11. Een situatie die op een hoek verwacht kan worden.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van onaanvaardbare zichtbeperking.

Aantasting woon- en leefklimaat en privacy

De huidige situatie kenmerkt zich door een groene leefomgeving met de grote platanenbomen die aan de Lentemorgen staan. De platanen blijven behouden in het nieuwe plan. Daarbij wordt de nieuwe woning niet hoger dan 6 meter.

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.

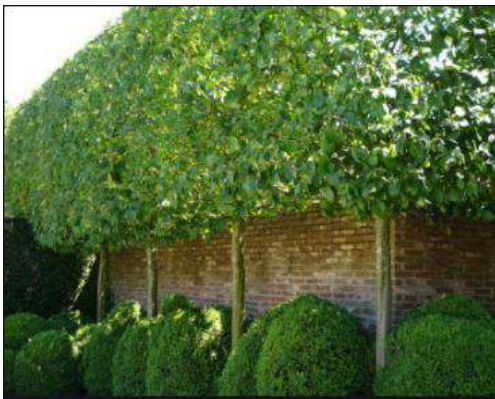
Er zijn geen raampartijen geprojecteerd in gevels van de bovenste laag die gericht zijn op de tuinen van de achterburen.

In de binnentuin zijn glazen wanden in de gevels gepland. De afstand tot de erfgrans van de binnentuin met de buren bedraagt circa 10 meter. De ruimten achter de glazen wanden 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.

Op de verdieping zijn slaapvertrekken en gangruimten gepland. Een situatie die gebruikelijk is in een woonbuurt met grondgebonden woningen in 2 lagen. Dat er hiervandaan enig zicht is op de tuinen van buren is niet onoverkomelijk. Alle omliggende woningen hebben op de verdiepingen slaapvertrekken die in meer of minder mate uitkijken op de tuinen van de buren.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van onaantvaardbare aantasting van de privacy.

Geadviseerd wordt om bij de tuininrichting een doorgaande haag op hoogte in de vorm van leibomen toe te passen (platanen, lindes of anderszins). Dit maakt dat in het grootste gedeelte van het jaar, wanneer ook gebruik gemaakt wordt van de tuinen, het zicht op het groen vrijwel behouden blijft.



Figuur 3 haag op hoogte met leibomen



Figuur 4 impressie aanzicht leibomen

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat met dit bouwplan sprake is van een aanvaardbare inpassing naar de erachter gelegen woonbuurt en naar de directe omwonenden. Om de vermindering van het groene uitzicht enigszins te compenseren wordt geadviseerd om in het tuinontwerp leibomen toe te passen.