

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 18 januari 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning in samenhang met de molen romp. De aanvraag gaat over Lentemorgen 122 te Zevenaar en heeft registratienummer HZ_WABO-2018-0075.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 lid 1 onder a. sub 3, 2.15 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen aan R. Langeveldt onder vaststelling van de bouwkosten op € 280.000,00. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning:

- D – Ruimtelijke onderbouwing, aangeleverd op 02-11-2019;
- D – Verkennend bodemonderzoek, aangeleverd op 25-07-2018;
- C – Constructie (Balkenrooster), aangeleverd op 19-02-2018;
- C – Toegepaste materialen, aangeleverd op 19-02-2018;
- C – Constructie (Palenplan), aangeleverd op 19-02-2018;
- C – Constructie (Wapening funderingsbalken), aangeleverd op 19-02-2018;
- T – Situatietekening, aangeleverd op 19-02-2018;
- C – Constructie berekeningen, aangeleverd op 19-02-2018;
- D – Aanvraagformulier, aangeleverd op 18-01-2018;
- R – Bouwbesluit, aangeleverd op 18-01-2018;
- T – Bestek, aangeleverd op 18-01-2018;
- T – Afstand tot erfgrans achterliggend perceel, aangeleverd op 27-11-2018;
- T – Lichtsimulatie, aangeleverd op 26-11-2018;
- D – Aerijsberekening Lentemorgen, aangeleverd op 03-10-2019;
- D – Rapport quickscan Flora en fauna, aangeleverd op 21-8-2019;
- D – Belangenafweging bouwplan Lentemorgen 122, aangeleverd op 10-12-2020;
- D – Second opinion Lentemorgen 122 Zevenaar, aangeleverd op 25-02-2021;
- D – Monumentenherstel – behoud molen, aangeleverd op 18-01-2021;
- D – INSPECTIERAPPORT Monumentenwacht, aangeleverd op 18-01-2021;
- T – 4642.20 vloeren en balklagen molen, aangeleverd op 18-01-2021;
- T – tekeningen terreininrichting, aangeleverd op 18-01-2021

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument;
- het handelen in strijd met regels RO;
- het maken, hebben of veranderen van een uitweg.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenkomst met het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de omgevingsvergunning waar u om heeft gevraagd.

Voor een nadere procedurele en inhoudelijke motivering van het besluit en eventuele voorschriften of voorwaarden op dit besluit, verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlage.

Leges

Volgens de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. In dit geval bedragen de leges € 14.292,25.

Voor de betaling van deze factuur wordt u binnenkort een gespecificeerde factuur toegezonden. Bij deze factuur wordt vermeld op welke manier u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de grondslagen die gehanteerd worden.

Statiegeld

In het totaalbedrag leges is ook een bedrag aan statiegeld opgenomen. Als u de 'start werkzaamheden' minimaal 7 dagen voor de aanvang ervan én vervolgens 'gereed werkzaamheden' maximaal 7 dagen na de voltooiing ervan bij ons meldt, krijgt u statiegeldbedrag weer terug. U kunt een mail sturen naar startengereed@zevenaar.nl om te melden wanneer u gaat beginnen of gereed bent gekomen met de werkzaamheden. Op het moment dat wij beide meldingen hebben ontvangen zullen wij het statiegeldbedrag aan u overmaken. Vergeet in deze mail niet uw naam, adres en registratienummer van de aanvraag te melden.

Uitspraak rechtbank Gelderland 24 november 2020

Bij besluit van 1 november 2019 heeft ons college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend aan aanvrager. Tegen de verleende omgevingsvergunning zijn twee beroepen ingediend bij de rechtbank Gelderland. Bij uitspraak van 24 november 2020 heeft de rechtbank beide beroepen gegrond verklaard en de verleende omgevingsvergunning vernietigd. Daarnaast heeft de rechtbank het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven een nieuw besluit te nemen. Onderhavige omgevingsvergunning betreft dat nieuwe besluit.

Hoger beroep

Initiatiefnemers hebben tegen de uitspraak van de rechtbank hoger beroep ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Besluit ex artikel 6:19 Awb

Aangezien de rechtbank de eerder verleende omgevingsvergunning heeft vernietigd, dient opnieuw op de aanvraag te worden beslist. De rechtbank heeft in de uitspraak aandachtspunten meegegeven. Die aandachtspunten zijn expliciet onderzocht en worden in de bijlage bij deze omgevingsvergunning en de documenten die deel uitmaken van onderhavige omgevingsvergunning nader gemotiveerd. Met het verlenen van deze omgevingsvergunning wordt aan de opdracht van de rechtbank voldaan.

Ingevolge artikel 6:19 Awb in combinatie met artikel 6:24 Awb wordt de aanhangige hoger beroepsprocedure mede geacht te zijn gericht tegen onderhavige omgevingsvergunning. Daarbij wordt opgemerkt dat artikel 6:19 Awb ook van toepassing is wanneer ons college in hoger beroep een nieuw besluit neemt (ter uitvoering van de uitspraak van de rechter in eerste aanleg waarbij het oorspronkelijke besluit werd vernietigd). Er is sprake van een vervangingsbesluit in de zin van artikel 6:19 Awb.

Geen nieuwe terinzagelegging

Onderhavige omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb; de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. In beginsel dient het vervangingsbesluit ook te worden voorbereid conform afdeling 3.4 Awb. Dat geldt echter niet voor het geval het vervangingsbesluit strekt tot



wijzigingen van ondergeschikte aard. De aard en omvang van de wijzigingen die onderhavige omgevingsvergunning bevat ten opzichte van de door de rechtbank vernietigde omgevingsvergunning leiden niet tot een wezenlijk andere omgevingsvergunning. Op grond daarvan is sprake van wijzigingen van ondergeschikte aard. Gelet hierop behoeft het vervangingsbesluit niet te worden voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb. Een nieuwe terinzagelegging is dus niet aan de orde.

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen tegen onderhavige omgevingsvergunning (oftewel: het vervangingsbesluit) binnen zes weken na bekendmaking hoger beroep instellen. Het hoger beroep kan alleen worden gericht tegen de daadwerkelijke inhoud van het vervangingsbesluit.

Het hoger beroep kan worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Het beroep heeft geen schorsende werking.

Verzoek om voorlopige voorziening

Belanghebbenden kunnen, aanvullend op een ingediend beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de Voorzitter van de Afdeling verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt overeenkomstig artikel 6.1 lid 2 onder a Wabo, in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet. Als een beroepschrift is ingediend en de zaak spoedeisend is, kan bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een voorlopige voorziening (schorsing) worden gevraagd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Danielle Jansen
Secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlage bij de omgevingsvergunning HZ_WABO-2018-0075

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning aan de aanvrager voor het realiseren van een woning in samenhang met de molen romp op het perceel Lentemorgen 122 te Zevenaar.

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de bijlage die daarbij hoort, zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor te zorgen dat de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en documenten die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht Mor)

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Overlegpartners

Op grond van 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. In dit artikel is bepaald dat de gemeente bij de voorbereiding van het besluit overleg voert met het waterschap, diensten van provincie en rijk. In het tweede lid van dit artikel wordt gedeputeerde staten respectievelijk de minister de mogelijkheid geboden te bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg is vereist. Van deze mogelijkheid kan zowel door gedeputeerde staten als de minister gebruik worden gemaakt. Vanwege de afwezigheid van gemeente overstijgende belangen heeft er geen vooroverleg plaatsgevonden met de provincie, het waterschap of het rijk.



Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Woongebied Kom Zevenaar". Het is daarmee niet in overeenstemming. Zie hiervoor het onderdeel 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Welstand

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals vastgesteld in artikel 12 van de Woningwet.

Bouwverordening

Het bouwplan is tevens in overeenstemming met de voorschriften van de Bouwverordening 2012.

Bodem

Uit het overgelegde bodemonderzoeksrapport blijkt dat gebouwd wordt op een terrein dat niet zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit.

Stikstof

Met de aangeleverde Aeries-berekening is aangetoond dat het bouwplan geen negatieve gevolgen zal hebben met betrekking tot de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000 gebieden.

Voorschriften

- De houder van een omgevingsvergunning moet ervoor zorgen dat de vergunning op de bouwplaats aanwezig is, en op eerste verzoek ter inzage wordt gegeven aan de toezichthoudende medewerkers van Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving.
- Het werk moet worden uitgevoerd conform de in de vergunning genoemde tekeningen en gegevens.
- Minimaal drie weken voor start bouw dienen de volgende constructieve gegevens, ter controle, te worden ingediend:
 - tekening en berekening beganegrondvloer systeemvloer;
 - tekening en berekening verdieping en dakvloer (schilvoer).
- Als er grond op de bouwlocatie wordt toegepast van buiten de bouwlocatie moet dit minimaal 5 werkdagen voor de daadwerkelijke toepassing via het meldpunt bodemkwaliteit worden gemeld (www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl).
- Als de bouwer bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem) materiaal en/of verontreinigingen waarneemt, moet hij de volgende acties uitvoeren:
 - het bevoegd gezag (de handhavers van Omgevingsdienst Regio Arnhem) direct in kennis stellen (026 377 16 00);
 - het werk op de betreffende plaats stilleggen;
 - het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/verwijdering worden bepaald;
 - de aanwijzingen van de toezichthouder Wbb moeten worden opgevolgd.

- de afvoer van het vuilwater (o.a. wc, douche, toilet, keuken) wordt aangeboden in een buis met de volgende kleurcode(s):
 - Vuilwater (DWA) Kleur buis: Grijs
- De afvoer van regenwater van het dak en terrein dient te worden geïnfiltreerd op eigen grond met een overstort bovengronds naar de openbare ruimte (trottoir/weg). De vuilwater aansluiting dient te worden aangesloten op het gemeentelijke ontstoppingsstuk onder goedkeuring van de bouwplaats coördinator van de Gemeente Zevenaar.
- Voor de aansluiting op het riool dient separaat een rioolaansluitingvergunning te worden aangevraagd en wordt verrekend op basis van werkelijk gemaakte kosten.
- In het betreffende perceel is een waterleiding (Asbest Cement leiding nr. 100 AC-1963) van Vitens aanwezig. Deze wordt verwijderd alvorens kan worden gebouwd.
- Met betrekking tot de bouwwerkzaamheden aan het monument gelden de volgende voorwaarden (zie ook onderdeel 'het in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument'):
 - voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden wordt een startoverleg met de gemeente en de monumentenambtenaar (Oscar Peters) ingepland;
 - de werkzaamheden worden uitgevoerd conform de documenten Monumentenherstel – behoud molen en INSPECTIERAPPORT Monumentenwacht die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning;
 - de terreininrichting wordt uitgevoerd conform de tekeningen in het document Terreininrichting die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning;
 - op alle restauratiewerkzaamheden zijn de uitvoeringsvoorschriften van de provincie Gelderland voor duurzame instandhouding van de cultuurhistorische waarden van toepassing.
- De aanvang van de werkzaamheden (ook de eventuele ontgravingswerkzaamheden) moet uiterlijk 7 dagen voor datum van aanvang aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving worden gemeld via de mail.
- De voltooiing van het werk moet uiterlijk 7 dagen na voltooiing worden gemeld aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving via de mail. U mag het gebouwde **niet** in gebruik nemen of geven als het bouwwerk niet gereed is gemeld.
- Ten behoeve van de aanleg van fundering en ter verkrijging van grondslag wordt bij de bouw gebruik gemaakt van een boortechniek.

Algemene toelichting

- Burgemeester en wethouders kunnen, in bepaalde gevallen, een omgevingsvergunning (geheel of gedeeltelijk) intrekken wanneer niet binnen zes maanden na verzending van het besluit een begin met de werkzaamheden is gemaakt, wanneer blijkt dat de vergunning is verleend op basis van een onjuiste of onvolledige opgave of wanneer niet binnen de in de omgevingsvergunning voorgeschreven termijn de gevraagde gegevens worden ingediend.
- Met inachtneming van de bepalingen van de Legesverordening wordt voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning een legesbedrag in rekening gebracht. Als men het niet eens is met de hoogte van dit bedrag dan kan daartegen bezwaar worden gemaakt bij de heffingsambtenaar.



- Wanneer men de openbare weg of gemeentegrond wil gebruiken voor het opslaan van bouwmaterialen, het plaatsen van containers en dergelijke, dan moet de bouwer hiervoor eerst toestemming vragen aan burgemeester en wethouders.
Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (0316) 595 111 of kunt u kijken op onze website www.zevenaar.nl. Bouwmaterialen en dergelijke die op de openbare weg of gemeentegrond zijn geplaatst, kunnen door de gemeente worden verwijderd.
- Het bouwen en alles wat hiermee verband houdt, moet op veilige wijze gebeuren. Zo nodig moeten veiligheidsmaatregelen ter bescherming van de omgeving worden getroffen. De bouwer is aansprakelijk voor de schade die aan de gemeente of aan derden wordt toegebracht bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- Voor het verkrijgen van een aansluitvergunning op de gemeentelijke riolering moet een afzonderlijke aanvraag worden ingediend. Hiervoor kunt u contact opnemen met Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, (0316) 595 111.

Wijzigingen in het bouwplan

Als u het plan wilt wijzigen, is een gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning geldt immers precies voor het plan dat er nu ligt. Als er zich een situatie voordoet dat u een wijziging moet aanbrengen, raden wij u aan tijdig contact op te nemen met één van de medewerkers van Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving. Het doorkiesnummer is (0316) 595 111.

Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.

Het in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument;

Overwegingen

Monumenten

De gehele molenromp is beschermd als gemeentelijk monument. Om te motiveren welke monumentale waarden van de molenromp beschermenswaardig zijn, wat de effecten van het initiatief op die monumentale waarden zijn en of die effecten aan vergunningverlening in de weg staan, zijn naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank Gelderland op 24 november 2020 de volgende documenten aangeleverd:

- D – Monumentenherstel – behoud molen, aangeleverd op 18-01-2021;
- D – INSPECTIERAPPORT Monumentenwacht, aangeleverd op 18-01-2021;
- T – 4642.20 vloeren en balklagen molen, aangeleverd op 18-01-2021;
- T – tekeningen terreininrichting, aangeleverd op 18-01-2021.

Bovengenoemde documenten zijn eveneens toegestuurd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij brief van 19 januari 2021 heeft de Commissie schriftelijk advies uitgebracht aan het college van burgemeester en wethouders. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit komt tot de conclusie dat het ingediende bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, geen onevenredige aantasting vorm van de monumentale waarden en om die reden acceptabel is vanuit het oogpunt van monumentenzorg.

Het college van burgemeester en wethouders overweegt dat de waarde in het straatbeeld voor een belangrijk deel behouden blijft. De molenromp blijft door de toegepaste vormgeving en architectuur van de nieuwbouw in voldoende mate te ervaren als 'zelfstandig' element. De verfijnde detaillering van de aansluiting van de woning op de molenromp zorgt ervoor dat er niet of nauwelijks sprake is van een negatief effect op de monumentale waarde van de molenromp. De aanpassingen aan de molenromp zijn beperkt en ondergeschikt:

- de verbinding met de nieuwbouw wordt gerealiseerd door twee spaarzame doorbrekingen toe te voegen;
- in de molenromp wordt op de verdieping een raam toegevoegd conform bestaand raam;
- de molenromp wordt alleen als verticaal stijppunt gebruikt waarbij trappen in de ruimte aansluiten op de bestaande balklagen/vloerdelen.

Het initiatief houdt voldoende rekening met de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van de molenromp. De nieuwe toevoeging blijft ondergeschikt ten opzichte van het monument. Ook de terreininrichting heeft geen negatieve invloed op de monumentale waarden van de molenromp.

In het 'INSPECTIERAPPORT Monumentenwacht' d.d. 11 januari 2021 zijn de technische restauratiewerkzaamheden inzichtelijk gemaakt. Die werkzaamheden zijn opgenomen in een werkplan 'Monumentenherstel – behoud molen'. De adviezen vanuit het inspectierapport van Monumentenwacht zijn in dit werkplan overgenomen. Uit de stukken blijkt dat zorgvuldig en terughoudend wordt omgegaan met de historische bouws substantie. De architectuurhistorische waarden blijven in ruim voldoende mate gehandhaafd. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de monumentale waarden. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg is het initiatief dan ook acceptabel.

Voorwaarden:

- voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden wordt een startoverleg met de gemeente en de monumentenambtenaar ingepland;



- op alle restauratiewerkzaamheden zijn de uitvoeringsvoorschriften van de provincie Gelderland voor duurzame instandhouding van de cultuurhistorische waarden van toepassing.

Voorschriften

- De houder van een omgevingsvergunning moet ervoor zorgen dat de vergunning op de bouwplaats aanwezig is, en op eerste verzoek ter inzage wordt gegeven aan de toezichthoudende medewerkers van Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving.
- Het werk moet worden uitgevoerd conform de in de vergunning genoemde tekeningen en gegevens.
- De aanvang van de werkzaamheden (ook de eventuele ontgravingswerkzaamheden) moet uiterlijk 7 dagen voor datum van aanvang aan de Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving worden gemeld via onze site.
- De voltooiing van het werk moet uiterlijk 7 dagen na voltooiing worden gemeld aan de Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving via onze site. U mag het gebouwde niet in gebruik nemen of geven als het bouwwerk niet gereed is gemeld.

Algemene toelichting

- Burgemeester en wethouders kunnen, in bepaalde gevallen, een omgevingsvergunning (geheel of gedeeltelijk) intrekken wanneer niet binnen zes maanden na verzending van het besluit een begin met de werkzaamheden is gemaakt, wanneer blijkt dat de vergunning is verleend op basis van een onjuiste of onvolledige opgave of wanneer niet binnen de in de omgevingsvergunning voorgeschreven termijn de gevraagde gegevens worden ingediend.
- Met inachtneming van de bepalingen van de Legesverordening wordt voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning een legesbedrag in rekening gebracht. Als men het niet eens is met de hoogte van dit bedrag dan kan daartegen bezwaar worden gemaakt bij de heffingsambtenaar van het team Belastingen.
- Wanneer men de openbare weg of gemeentegrond wil gebruiken voor het opslaan van bouwmaterialen, het plaatsen van containers en dergelijke, dan moet de bouwer hiervoor eerst toestemming vragen aan burgemeester en wethouders.
- Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (0316) 595 111 of kunt u kijken op onze website www.zevenaar.nl. Bouwmaterialen en dergelijke die op de openbare weg of gemeentegrond zijn geplaatst, kunnen door de gemeente worden verwijderd.
- Het bouwen en alles wat hiermee verband houdt, moet op veilige wijze gebeuren. Zo nodig moeten veiligheidsmaatregelen ter bescherming van de omgeving worden getroffen. De bouwer is aansprakelijk voor de schade die aan de gemeente of aan derden wordt toegebracht bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- Voor het verkrijgen van een aansluitvergunning op de gemeentelijke riolering moet een afzonderlijke aanvraag worden ingediend. Hiervoor kunt u contact opnemen met Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, (0316) 595 111.
- Wij attenderen u erop dat bij de bouwwerkzaamheden moet worden voldaan aan de bepalingen van de Bouwverordening Zevenaar 2019.

Wijzigingen in het bouwplan

Als u het plan wilt wijzigen, is een gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning geldt immers precies voor het plan dat er nu ligt. Als er zich een situatie voordoet dat u een wijziging moet aanbrengen, raden wij u aan tijdig contact op te nemen met één van de medewerkers van Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving. Het doorkiesnummer is (0316) 595 111.

Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.

Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening**Overwegingen***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.

Randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden zijn meegegeven aan de initiatiefnemers:

- kavelgrootte gebaseerd op aanliggende kavels. Niet groter omdat de groenstructuur van de straat niet mag worden aangetast.
- voorgevelrooilijn gebaseerd op groenstrook Lentemorgen en bebouwingslijn nieuwbouwlocatie Mariakoningin;
- hoogte maximaal twee bouwlagen;
- bestaande bomen (platanen) handhaven;
- voorzijde tuin groen aanplanten zodat deze onderdeel blijft uitmaken van de groenstructuur;
- groene erfafscheiding;
- parkeren op eigen terrein;
- aanleveren restauratieplan voor de molenromp;
- betrekken van de omwonenden in het proces;
- afstand tot de erfgrans;
- architectuur.

Naar aanleiding van gesprekken tussen omwonenden en initiatiefnemer is besloten de diepte van de tuin aan te passen van drie naar vier meter vanaf de erfgrans (tot aan de gevel van de woning).

Uitspraak rechtbank Gelderland 24 november 2020

De rechtbank heeft in de uitspraak van 24 november 2020 aan het college opgedragen 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 bewoners van de achter gelegen woningen niet onevenredig hard raakt. Daarbij dient volgens de rechtbank in ieder geval te worden betrokken het uitzicht en de privacy van de bewoners van de achter gelegen woningen in relatie tot de omvang van de woning en de korte afstand tot de percelen van de bewoners.

Om tegemoet te komen aan de opdracht van de rechtbank zijn twee documenten opgesteld. Het betreft 'Belangenafweging bouwplan Lentemorgen 122' en 'Second opinion Lentemorgen 122 Zevenaar' die deel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Naar aanleiding van bovengenoemde documenten overweegt het college als volgt. De situering van het bouwplan sluit naadloos aan op de royale groene uitstraling aan de randen van de buurt. De bouwmassa sluit aan bij de bouwmassa uit de omgeving en de molen wordt door de nieuwbouw meer met de achterliggende woonbuurt verbonden. Voorts blijkt uit de uitgevoerde licht/schaduw simulatie dat de extra schaduw en beperking van de lichtinval op de achterliggende percelen summier is. Er is geen sprake van onaanvaardbare beperking van lichtinval. Ook van onaanvaardbare beperking van het zicht is geen sprake aangezien de bouwmassa als het ware in het verlengde van de bouwmassa van de Esdoornstraat 11 ligt en er sprake is van een overwegend groene zone die is ingericht met bomenpartijen. Met betrekking tot de privacy overweegt het college dat er geen raampartijen zijn geprojecteerd in gevels van de bovenste laag die zijn gericht op de tuinen van omwonenden. Daarnaast zijn de glazen wanden in de gevel van de binnentuin gelegen op 10 meter afstand van de erfgrans van de achterliggende woning. Voorts bevinden zich geen verblijfsruimten achter die glazenwanden, maar verkeersruimten. Er is derhalve geen onevenredige aantasting van de privacy van de bewoners van de achterliggende percelen.

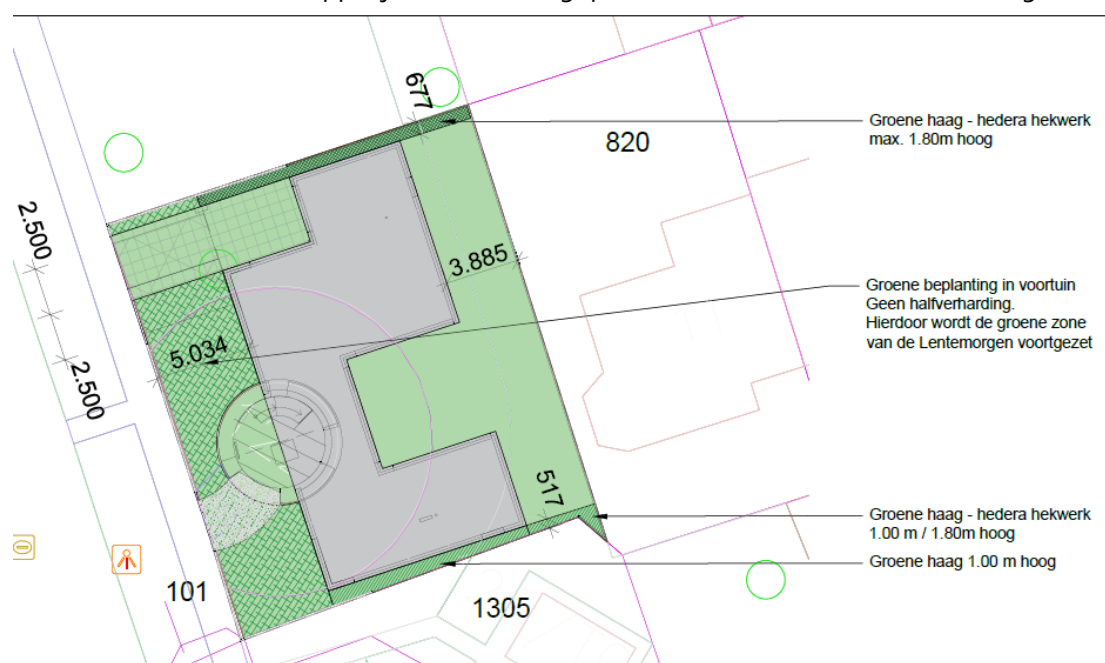
Gelet op het voorgaande komt het college tot de conclusie dat het woon- en leefklimaat van de bewoners van achterliggende percelen niet onevenredig hard wordt geraakt.

Afwijken van het bestemmingsplan

Met onderhavige omgevingsvergunning, op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo, kan medewerking worden verleend aan het initiatief. Voorwaarde is dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die aantoont dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat daaraan wordt voldaan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt onder meer ingegaan op de verschillende planologische en milieuaspecten en de relevante beleidskaders. Vooraf zijn randvoorwaarden meegegeven. Die randvoorwaarden zijn op een juiste wijze in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt. Daarnaast is de motivering ten aanzien van het woon- en leefklimaat van de bewoners van achterliggende percelen en de monumentale waarden verbeterd door het toevoegen van diverse documenten die onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning. De ontwikkeling is zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar.

Voorwaarden

Het initiatief dient landschappelijk te worden ingepast conform onderstaande tekening.



Algemene toelichting

- Met inachtneming van de bepalingen van de Legesverordening wordt voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning een legesbedrag in rekening gebracht. Als men het niet eens is met de hoogte van dit bedrag dan kan daartegen bezwaar worden gemaakt bij de teamleider van de afdeling Belastingen.

Wijzigingen in het bouwplan

Als u het plan wilt wijzigen, is een gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning geldt immers precies voor het plan dat er nu ligt. Als er zich een situatie voordoet dat u een wijziging moet aanbrengen, raden wij u aan tijdig contact op te nemen met één van de medewerkers van de Afdeling Vergunningen Toezicht & Handhaving. Het doorkiesnummer is (0316) 595 111.

Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.



Het maken, hebben of veranderen van een uitweg

Overwegingen

Bestemmingsplan

De uitweg is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het is daarmee in overeenstemming.

APV

- De uitweg is tevens getoetst aan artikel 2.12 van de APV en is daarmee niet in strijd;

Voorschriften

- De houder van een omgevingsvergunning moet ervoor zorgen dat de vergunning op de bouwplaats aanwezig is, en op eerste verzoek ter inzage wordt gegeven aan de toezichthoudende medewerkers van Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving.
- De aanleg van de uitweg, standaard breedte (effectief) 3,25 meter.
- Het werk moet worden uitgevoerd conform de bij de vergunning gevoegde tekeningen en gegevens.

Algemene toelichting

- De vergunning kan te allen tijde worden gewijzigd of ingetrokken als gevolg van feiten of omstandigheden aan de zijde van de vergunninghouder of de gemeente, welke geleid zouden hebben tot weigering van de vergunning dan wel tot een andere beslissing, indien zij bekend zouden zijn geweest ten tijde van het verlenen van de vergunning, zonder dat ter zake enige schadevergoeding zal zijn verschuldigd.
- Voor vragen over de start van de werkzaamheden is de heer Maarten Hageman uw contactpersoon, telefoonnummer: (0316) 595 119. Heeft u vragen, neem dan gerust contact op.

Wijzigingen in het plan

Als u het plan wilt wijzigen, is een gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning geldt immers precies voor het plan dat er nu ligt. Als er zich een situatie voordoet dat u een wijziging moet aanbrengen, raden wij u aan tijdig contact op te nemen met één van de medewerkers van Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving. Het doorkiesnummer is (0316) 595 111.

Het is niet toegestaan om in afwijking van de verleende vergunning activiteiten uit te voeren.

Een exemplaar van dit besluit met bijbehorende stukken is verzonden op:

Aan:

- Toezichthouders
- Afdeling Openbare Ruimte en Vastgoed, Maarten Hageman
- Initiatiefnemer