

ZIENSWIJZENNOTA

Molenweg 70

	Zienswijze	Grond	Overweging
1	29 oktober 2021 Mondeling toegelicht op 23 november 2021	1 Eerder ingediende reacties zijn niet inhoudelijk beoordeeld of weerlegd. Verzocht wordt deze reactie als ingelast te beschouwen en alsnog inhoudelijk af te wegen. 2 Cliënten hebben rechtstreeks zicht op het plangebied en zijn daarom belanghebbend. 3 Ten onrechte staat in de ruimtelijke onderbouwing dat het perceel een woonbestemming heeft. Deze heeft de bestemming 'Tuin'. 4 Het plan beoogt een seniorenwoning, zodat de bestaande woning kan worden verkocht aan de kinderen, waarna mantelzorg mogelijk is. Dit is in de huidige situatie ook al mogelijk, doordat vergunning is verleend voor dubbele bewoning van de bestaande woning i.v.m. mantelzorg. Er is dus geen enkele reden om medewerking te verlenen aan de bouw van nog een extra woning. 5 Cliënten sluiten niet uit dat de woning is gesplitst, wat zou betekenen dat er sprake is van een met het bestemmingsplan strijdige situatie. 6 Er is geen sprake van een seniorenwoning, maar een reguliere vrijstaande woning. Als	1 Het is juist dat de eerdere reactie niet volledig inhoudelijk is beoordeeld. Deze reactie was namelijk ingediend naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning en niet op het ontwerpbesluit. 2 Dat vanaf de percelen van cliënten rechtstreeks zicht is op het plangebied is juist. Voor het indienen van een zienswijze is dit echter geen voorwaarde, omdat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen openstaat voor een ieder. 3 In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de bouwlocatie onderdeel is van een perceel met deels woonbestemming en deels tuinbestemming. Dit is juist. Ook blijkt uit de afbeeldingen in de ruimtelijke onderbouwing duidelijk dat de locatie waar het bouwplan zich bevindt in de tuinbestemming ligt. 4 De aanleiding om medewerking te verlenen aan dit plan ligt niet in het al dan niet noodzakelijk zijn van mantelzorg, maar in het beleidskader woningbouw op maat dat mogelijkheden biedt voor het toevoegen van één of meer woningen. 5 Er is inderdaad sprake van woningsplitsing. Dit is op 27 april 2012 vergund. 6 Het bouwplan betreft een woning, waarvan alle primaire woonvoorzieningen (alle voorzieningen die noodzakelijk zijn

	er al medewerking wordt verleend dan kan gedacht worden aan een afwijkende maatvoering (Max. 300m3). 7 Het perceel valt onder het bestemmingsplan Molenbeek en heeft daarin een gedetailleerde uitwerking gekregen, zoals uitgelegd in de plantoelichting. Voor het perceel Molenweg 70/70A betekende dit dat de tuin onbebouwd moest blijven en deze heeft daarom de bestemming 'Tuin' gekregen, zonder bouwmogelijkheden. Daarbij werd ook beoogd om richting de wijk een bepaalde openheid te borgen. Deze opzet was voor cliënten één van de redenen om het perceel aan te kopen. Als het voorgenomen plan wordt gerealiseerd komt er van de beoogde openheid en zorgvuldige vormgeving van de randen van de woonwijk niets terecht. 8 De gemeenteraad heeft bij het toetsen van de plannen aan de nota woningbouw op maat oog hiervoor gehad, gezien de opmerkingen die destijds geplaatst zijn bij dit voorstel. Geconstateerd moet worden dat er vervolgens op geen enkel punt aandacht is besteed aan de genoemde aandachtspunten. 9 Het plan is niet voldoende ruimtelijk onderbouwd. Het past niet in het gemeentelijk beleid en	voor het bewonen van een pand) op de begane grond aanwezig zijn. Dit maakt de woning geschikt voor de beoogde doelgroep. 7 Het bestemmingsplan Molenbeek is opgesteld om een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken in een nagenoeg onbebouwd gebied. Voor de bestaande woonpercelen is een passende regeling opgenomen, gebaseerd op de toen bestaande situatie. Dit betekent niet dat het gebied bevroren wordt en bewoners geen initiatieven meer mogen aandragen. Dit initiatief is gebaseerd op het beleidskader Woningbouw op Maat. De stedenbouwkundige inpassing van een plan is onderdeel van de beoordeling geweest. Naar aanleiding van deze zienswijze is het plan nogmaals ter beoordeling aan de Dorpsbouwmeester voorgelegd. Ook in heroverweging leidt dit tot een positief oordeel. Deze beoordeling is als bijlage bij deze nota opgenomen. 8 De lijst dynamisch woningbouwprogramma 2020 waarnaar wordt verwezen is geen stuk van de gemeenteraad. Deze lijst is vastgesteld door het college van B&W. Deze is voor advies voorgelegd aan de Raadscommissie Ruimte en Wonen. De opmerkingen waarnaar wordt verwezen zijn inhoudelijk wel juist. Deze vormden aandachtspunten voor de verdere uitwerking. In het uiteindelijke plan, waarvoor de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend is voldoende rekening gehouden met deze punten, zoals nader is toegelicht in het als bijlage opgenomen advies van de Dorpsbouwmeester. 9 Het plan is on overeenstemming met het beleidskader Woningbouw op Maat. Het voldoet niet aan de regels van het plan
--	---	--

		voldoet niet aan de planologische uitgangspunten zoals deze in het bestemmingsplan Molenbeek zijn vastgelegd. 10 Bij de bestaande woning Molenweg 70 horen bijgebouwen met een grotere oppervlakte dan het bestemmingsplan toestaat. De mogelijkheden uit het bestemmingsplan met de huidige mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken zal dit formeel wel kloppen. Dit wordt anders als een deel van de huidige tuinbestemming een woonbestemming krijgt. Bij de nieuwe woning mogen ook (vergunningsvrije) bijgebouwen worden gerealiseerd. Dit kan leiden tot een gesloten wand, terwijl 'openheid' een uitgangspunt was. 11 De brieven d.d. 26 maart 2021 en 20 augustus 2021 zijn bijgevoegd en kunnen als zienswijze integraal herhaald en ingelast beschouwd worden.	Molenbeek, waardoor een planologische procedure nodig is. Het plan is beoordeeld op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving en akkoord bevonden. Voor een verdere motivering wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen advies van de Dorpsbouwmeester. 10 Het is juist dat met de toevoeging van een woning ook de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toeneemt. Ook heeft de nieuwe woning vergunningsvrije mogelijkheden. Dit leidt echter niet tot een stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie. Zie ook het als bijlage opgenomen advies van de Dorpsbouwmeester. 11 Deze brieven worden hierna behandeld.
2	Brief d.d. 26 maart 2021	1 Vernomen is dat er plannen zijn op het perceel Molenweg 70/70A voor de bouw van een extra woning. 2 De indieners hebben beide een kavel uit het plan Molenbeek kunnen verkrijgen. Juist de situering van de percelen was aantrekkelijk vanwege de ligging nabij de Molenweg en het uitzicht richting de Molenweg.	1 Wij hebben initiatiefnemers gevraagd om voor indiening van de aanvraag omwonenden te informeren. Hieraan heeft men gehoor gegeven. Op het moment van het indienen van deze brief was er nog geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend. 2 Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht over een perceel van derden. Voorts wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen advies van de Dorpsbouwmeester.

		Met dit bouwplan verdwijnt dit vrije uitzicht. Ook wordt de woning vrij dicht op met name de woning Meerzolder 63 gebouwd. 3 Indieners kunnen zich niet goed voorstellen dat medewerking wordt verleend, vanwege de planologische uitgangspunten van het bestemmingsplan Molenbeek. Dit was één van de redenen van de aankoop van deze percelen. 4 Er is voor aankoop ook geïnformeerd naar de mogelijkheden en onmogelijkheden van omliggende kavels. Hieruit bleek dat nieuwe woningen alleen zouden worden toegestaan op percelen die de bestemming 'Wonen – uit te werken' hebben. 5 Onder verwijzing naar enkele uitgangspunten uit de plantoelichting van het bestemmingsplan Kolenbeek wordt gesteld dat het perceel Molenweg 70/70A heel nadrukkelijk een gedetailleerde bestemmingsregeling heeft gekregen, waarbij de bestaande bebouwing is voorzien van een woonbestemming met een strak bouwvlak. Het toestaan van een extra woning in het 'te behouden gebied' is een fundamentele inbreuk op dit planologische uitgangspunt. Hierbij valt op dat er volgens het bestemmingsplan één woning is toegestaan, terwijl er feitelijk twee zijn.	3 Verwezen wordt naar het als bijlage opgenomen advies van de Dorpsbouwmeester. 4 Het bestemmingsplan Molenbeek is opgesteld om een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken in een nagenoeg onbebouwd gebied. Voor de bestaande woonpercelen is een passende regeling opgenomen, gebaseerd op de toen bestaande situatie. Dit betekent niet dat het gebied bevroren wordt en bewoners geen initiatieven meer mogen aandragen. 5 In aanvulling op onze reactie op het voorgaande punt verwijzen wij naar het als bijlage opgenomen advies van de Dorpsbouwmeester.
3	Brief d.d. 20 augustus 2021	Inmiddels is kennis genomen van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 21 maart 2021. Deze geeft aanleiding voor enkele aanvullende opmerkingen.	

		1 In paragraaf 1.1 staat dat het de bedoeling is circa 271m² te bebouwen (exclusief parkeerplaatsen). Het perceel is inmiddels kadastraal gesplitst en heeft een oppervlakte van ca. 505m². Dit wordt dus voor meer dan de helft bebouwd. Het gehele perceel heeft de bestemming 'Tuin'. Juist dit volbouwen ontmoet bezwaren. 2 De woning krijgt een inhoud van 680m³. In het kader van Woningbouw op Maat is aangegeven dat het een seniorenwoning betreft. Met deze inhoud is het echter geen seniorenwoning. Conclusie is dat er een ander plan is ingediend dan is toegekend in Woningbouw op Maat. Het ligt meer voor de hand om te kiezen voor een zogenaamde 'woning afwijkende maatvoering' (max. 300m³). 3 De vraag is of op de beoogde locatie voorzien moet worden in de gesteld behoefte aan een seniorenwoning. Als er behoefte is aan een extra woning, dan ligt het meer voor de hand om hiervoor de mogelijkheden op het perceel 5558 te onderzoeken. 4 Uit het stuk waaruit blijkt dat een extra woning zou passen in Woningbouw op Maat staat dat het plan 'weliswaar ruimtelijk gezien goed inpasbaar is, maar dat er nog wel aandacht besteed moet worden aan de positionering van de woning, de indeling van het terrein, de landschappelijke inpassing en ook aan de vormgeving in	1 Hier is sprake van een verschrijving in de ruimtelijke onderbouwing. De te bebouwen oppervlakte bedraagt niet 271m², maar 127m², zo blijkt uit het aanvraagformulier en de bouwtekeningen. 2 Verwezen wordt naar onze reactie onder punt 6 van brief 1. 3 Het bestemmingsplan biedt geen bouwmogelijkheden voor een extra woning op het genoemde perceel. 4 Verwezen wordt naar onze reactie onder punt 7 en 8 van brief 1 en het als bijlage opgenomen advies van de Dorpsbouwmeester.
--	--	---	---

		verband met de bestaande beeldkwaliteiten langs de Molenweg'. Geconstateerd moet worden dat aan geen enkel genoemd aspect aandacht is besteed. Althans niet in de ruimtelijke onderbouwing. Er is gekozen voor een standaardwoning, zonder bijzondere architectonische kwaliteit. Aan de indeling van het terrein is niet merkbaar aandacht besteed. Medewerking betekent dat zeer ver wordt afgeweken van de beleidsuitgangspunten zoals deze in het geldende bestemmingsplan belangrijk worden geacht.	
4	Brief aan de Gemeenteraad d.d. 29 oktober 2021	1 De Raad wordt verzocht kennis te nemen van de bij het college van B&W ingediende zienswijze. 2 De Raad wordt verzocht haar besluit, zoals geformuleerd in punt 8 van de Lijst dynamisch woningbouwprogramma 2020/2021 te heroverwegen.	1 De Raad heeft van uw brief kennis genomen in de vergadering van 25 november 2021. 2 De Raad heeft in de vergadering van 25 november 2021 besloten om uw brief te afdoening in handen van het college van B&W te stellen. De lijst dynamisch woningbouwprogramma 2020/2021 is niet vastgesteld door de Gemeenteraad. De uitvoering van het beleidskader Woningbouw op Maat is een bevoegdheid van het college van B&W. Deze is voor definitieve vaststelling wel ter advies voorgelegd aan de commissie Ruimte en Wonen. Nu het geen Raadsbesluit betreft kan de Gemeenteraad dit ook niet heroverwegen. Voor ons college is er eveneens geen reden tot heroverweging voor plaatsing op de lijst dynamisch woningbouwprogramma 2020/2021.

Bijlagen:

1 Welstandsadvies / ruimtelijke onderbouwing Molenweg 70 Nunspeet

2 Gespreksverslag mondelinge toelichting zienswijze d.d. 23 november 2021



Welstandsadvies / ruimtelijke onderbouwing

Molenweg 70 Nunspeet

Het plan voor een seniorenwoning aan de Molenweg 70 wordt gerealiseerd onder het regime van Woningbouw Op Maat.

Om in aanmerking te kunnen komen moet het plan aan diverse regels voldoen, o.a. doelgroep en ruimtelijke inpassing. De woning betreft een seniorenwoning waarvan de hoofdfuncties op de begane grond zijn gelegen. Daarom bestaat het volume uit 1 bouwlaag met een kap. Verder heeft de woning nog een aangebouwde berging/garage.

Naar aanleiding van de ingediende aanvraag is er een zienswijze ingediend. Onderstaand wordt een onderbouwing van het plan beschreven.

Voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe woning is rekening gehouden met het specifieke perceel, de bebouwingsstructuur van de Molenweg en de opbouw van de hier achterliggende woonwijk Molenbeek. De Molenweg is een oude weg met een karakteristieke lintbebouwing. De lintbebouwing zorgt voor een openheid in beeld en een landelijk karakter. De nieuwbouwwoning is in dit beeld ook passend in de losse structuur en opbouw.

Door de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Molenbeek heeft ook de Molenweg enkele veranderingen ondergaan. Door o.a. het vervallen van agrarische functies zijn meerdere woonontwikkelingen ontstaan. Open kavels zijn hierdoor bebouwd geraakt. Ondanks deze ontwikkelingen heeft de Molenweg haar karakter kunnen behouden.

Bij de keuze van inrichting en herverdeling van de kavel is rekening gehouden met de bebouwingsstructuur van Molenbeek, waarbij de Molenweg leidend is. De positie van de nieuwbouwwoning zorgt voor een openheid richting de nieuwbouwwijk. Ook vanuit de doodlopende weg Meelzolder kan men deze openheid ervaren.

Voor de nieuwbouwwijk Molenbeek-1 is een stedenbouwkundig plan gemaakt met een bijbehorende beeldkwaliteitsparagraaf. Volgens het stedenbouwkundige plan gelden de regels alleen voor de nieuwbouwwijk Molenbeek-1. Stedenbouwkundig valt de Molenweg buiten deze planvorming. Hier gelden de algemene welstandsregels welke vermeld staan in de Welstandsnota Nunspeet 2015. Het heeft hier een beperkte toets gekregen. Het nieuwbouwplan van deze seniorenwoning voldoet aan de hier gestelde criteria in maat en schaal, uitstraling en omgevingsbeeld.

In het stedenbouwkundige plan van Molenbeek staat aangegeven dat de Meelzolder richting de Molenweg een doodlopende weg is en gescheiden wordt door een haag of muur. Er is hier geen sprake van een gewenste openheid. De Molenweg heeft hier een eigen verkavelingstructuur en aansluitingen. In het stedenbouwkundige plan Molenbeek-1 wordt de openheid en de aansluiting met het landschap in de noordelijke richting van het gebied aangegeven als zijnde waardevol. Dit is in lijn met de landschappelijke structuur.

Gezien deze stedenbouwkundige opzet van Molenbeek-1 is het plan voor de nieuwe woning niet strijdig.

Vanuit het plan van de nieuwe woning zelf gezien wordt er wel rekening gehouden met de gebouwde omgeving. Daarom is de woning voor een groot deel in lijn gezet met de naastliggende woning in Molenbeek, waardoor een openheid vanuit beide richtingen ontstaat. Ook de positie ten opzichte van de perceelgrens zorgt voor voldoende ruimte en privacy.

Met deze motivering van het plan kan gesteld worden dat er voldaan wordt aan de regels van een goede ruimtelijke inpassing en aan toetsingscriteria van de welstandsnota.

Onderwerp: Mondelinge toelichting zienswijze Molenweg 70
Datum: 23 november 2021
Tijd: 14.00 uur
Locatie: Digitaal, MS Teams
Aanwezig: [redacted] en [redacted], namens gemeente
[redacted], [redacted] en [redacted], indieners zienswijze

Na een korte voorstelronde licht [redacted] het doel van dit gesprek toe, namelijk het toelichten van de zienswijzen voor zover de indieners een toelichting nodig achten. In de zienswijze is expliciet om deze mogelijkheid verzocht, daarom is dit gesprek gepland.

[redacted] geeft aan dat zijn cliënten eigenaar zijn van percelen direct aansluitend aan het perceel Molenweg 70/70A en daarom belanghebbend zijn. Zij hebben deze percelen gekocht in de vaste overtuiging dat dit perceel niet zou worden bebouwd. Hiervoor heeft men het bestemmingsplan geraadpleegd. Hun belang is gelegen in het verlies van uitzicht en privacy.

[redacted] geeft aan dat op eerdere brieven van cliënten niet inhoudelijk is gereageerd.

[redacted] geeft aan dat de eerdere brieven waren ingediend naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning, niet tegen het ontwerpbesluit. Nu het ontwerpbesluit wel ter inzage heeft gelegen is er een compleet beeld van zienswijzen en worden deze volledig inhoudelijk behandeld

[redacted] wijst op het doel van de aanvraag, namelijk mantelzorg en geeft aan dat deze situatie al is vergund. Met die vergunning is recht gedaan aan het belang van de aanvrager en is er geen noodzaak voor een extra woning voor ditzelfde doel.

[redacted] geeft aan dat de woning vermoedelijk is gesplitst en dat dit niet past in het geldende bestemmingsplan.

[redacted] geeft aan dat de woning inderdaad is gesplitst en dat hiervoor in 2012 vergunning is verleend.

[redacted] geeft aan dat deze informatie voor hem nieuw is en niet blijkt uit de stukken die zijn ontvangen naar aanleiding van een Wob-verzoek.

De heren [redacted] en [redacted] bevestigen dit.

[redacted] zegt toe dit uit te zoeken en de ontbrekende stukken alsnog toe te zenden.

[redacted] geeft aan dat de ruimtelijke onderbouwing niet adequaat is. Het voornaamste punt is dat uit de toelichting van het bestemmingsplan Molenbeek blijkt dat de openheid behouden moet blijven en het plan met dit uitgangspunt in strijd is. Vervolgens citeert [redacted] uit het besluit Woningbouw op Maat, waarin aandachtspunten voor deze ontwikkeling aan de Molenweg 70 zijn weergegeven. [redacted] stelt dat het plan dat nu voorligt niet verschilt van het plan zoals dat destijds voorlag bij de beoordeling voor Woningbouw op Maat, zowel voor wat betreft

de vormgeving als de inrichting van het perceel. Daarbij geeft [J] [J] aan dat het geen seniorenwoning betreft, maar een reguliere woning.

[J] [J] geeft aan dat er op dit moment voor cliënten geen aanleiding is om de zienswijze te nuanceren of in te trekken. Mogelijk geeft de nog te ontvangen informatie over de in 2012 vergunde woningsplitsing nog wel aanleiding voor nuancering.

[J] geeft aan dat hij vooralsnog uitgaat van de zienswijzen zoals ze er nu liggen.

[J] [J] benadrukt dat hij bewust voor dit kavel heeft gekozen vanwege de ligging en omgeving. Ook de beeldkwaliteitseisen die gelden voor Molenbeek waren belangrijk en dit plan voldoet daar niet aan.

[J] [J] benadrukt dat zijn eigen plan aan zware eisen moest voldoen en dat hij deze eisen niet in het voorliggende plan terugziet.

[J] [J] geeft aan dat hij naast de brief aan het college van B&W ook een brief aan de Raad heeft gericht.

[J] zegt toe na te gaan of deze brief ook aan de Raad is voorgelegd.

[J] zegt toe een gespreksverslag toe te zenden, bedankt de aanwezigen voor de toelichting en sluit de bijeenkomst om 14.32 uur.

Bijlage: Pleitaantekeningen [J] [J]

hoorcommissie Nunspeet.

Uw brief :

Onderwerp : H/vL//Nsp
pleitaantekeningen
41 2544

Elspeet,

23 november 2021

Geachte hoorcommissie,

1.

*

Ik maak graag gebruik van de gelegenheid namens de [REDACTED] de ingediende zienswijze nog te voorzien van een mondelinge toelichting.

*

Er is al het nodige aan het papier toevertrouwd, maar het kan denk ik geen kwaad bepaalde aspecten nog eens te benadrukken. Mogelijk kan er ook een antwoord worden gegeven op een paar toch wel bij cliënten levende vragen.

2.

*

Dat cliënten belanghebbende zijn, behoeft denk ik weinig betoog. De [REDACTED] heeft een perceel pal tegen het perceel aan de Molenweg dat moet worden bebouwd en voor de [REDACTED] geldt dat deze een rechtstreeks uitzicht heeft over dat

perceel richting de Molenweg.

*

Beiden besloten destijds (en dat is nog niet zo heel lang geleden) na raadpleging van het bestemmingsplan Molenbeek, te kiezen voor de lokatie waar ze nu ook wonen. Uit dat bestemmingsplan bleek dat het heel nadrukkelijk de bedoeling was dat er 'zorgvuldig met de randen van het plan' zou worden omgegaan. Heel concreet: dat bebouwing van de bestaande open plekken langs de Molenweg werd uitgesloten behalve op een paar lokaties waar de bestemming **wonen, uit te werken** op de planverbeelding werd vastgelegd.

*

En daar behoorde het nu aan de orde zijnde perceel dus nadrukkelijk niet bij. Goed cliënten kochten hun perceel aan in de vaste overtuiging dat het aan de orde zijnde perceel aan de Molenweg niet zou worden bebouwd.

- en konden die overtuiging ook wel hebben immers de grond waar het nu over gaat, heeft een expliciete **tuinbestemming**. Dus ook bijgebouwen behorende bij een woning mogen daar niet worden gebouwd.
- dat punt is overigens ook een onderdeel van de zienswijze. In de ruimtelijke onderbouwing staat, maar dat ten onrechte, dat de grond waar de woning zou moeten komen, al een **woonbestemming** zou hebben en dat is dus uitdrukkelijk niet correct.

Goed, het belang van de families Hoks en Van Leeuwen zal dus wel duidelijk zijn. En dat is overigens niet alleen het verlies van uitzicht maar het laat zich verstaan dat er ook heel nadrukkelijk privacy-aspecten aan de orde zijn.

3.

*

Ik zei net: "er is al het nodige aan het papier toevertrouwd". Dat klopt ook wel maar dat geldt dan alleen voor mijn cliënten. Ze hebben de ontwerp-beschikking gelezen maar ze zijn dan toch wat teleurgesteld dat uit die ontwerp-beschikking niet blijkt op welke gronden, aan de hand van welke argumentatie, het college van b en w van oordeel kan zijn dat de door cliënten naar voren gebrachte argumenten niet, of minder valide zijn.

*

Ik lees niet veel meer dan dat de gemeente het niet eens is met de [REDACTED] en [REDACTED]. Dat kan, maar dan zou het ook goed zijn dat argumentatie inhoudelijk wordt weerlegd. En dat mis ik dus.

*

Ik lees wel ergens dat er sprake zou zijn van een aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing. Ik kan deze aanpassing, en dat is feitelijk een van de vragen die cliënten hebben, eerlijk gezegd niet vinden.

4.

*

Daarbij intrigeert in ieder geval een punt mijn cliënten. Ik heb hun belang geschetst. Uit de voorhanden zijnde stukken blijkt dat degene die wil bouwen ook een bepaald belang zou hebben. Het zou gaan om het mogen bouwen van een zogenaamde seniorenwoning wat dan op zou moeten leveren dat de [REDACTED] de huidige woning Molenweg 70 kan verkopen aan een van de kinderen. en zelf zouden ze dan de te bouwen seniorenwoning kunnen betrekken en zo ook mantelzorg kunnen krijgen.

*

Welnu als dat de bedoeling is, en volgens de stukken is dat ook zo, dan is die situatie toch al vergund. Ik heb dat in de zienswijze ook aangegeven en cliënten hebben u (het college van b en w) dat ook eerder schriftelijk gemeld: volgens het vigerende bestemmingsplan Molenbeek mag er op het perceel Molenweg 70 een (1) woning aanwezig zijn die door een (1) huishouden mag worden bewoond. Het pand wordt feitelijk door twee gezinnen bewoond maar dat mag in dit geval ook want er is in 1995 een bouwvergunning verleend voor het dubbel mogen bewonen van de (toen nog te bouwen) woning. En de argumentatie voor die inwoonsituatie was toen dat er mantelzorg noodzakelijk was. Met andere woorden: de situatie die de aanvrager thans wil bereiken, is in 1995 al vergund.

- in het kader van de zienswijze is dus de stelling van de [redacted] en [redacted] dat er in 1995 al recht is gedaan aan de belangen van de [redacted] en dat op basis van die in 1995 verleende vergunning het zeer wel mogelijk is het bestaande pand door twee huishoudens te laten bewonen. Dus de gewenste seniorenwoning is feitelijk al vergund;
- het zou toch van de gekke zijn dat, als al is geregeld of is vergund wat, gelet op de wensen van de [redacted] gewenst is (namelijk het kunnen blijven wonen in verband met een toekomstige zorgbehoefte) er dan van die vergunning geen gebruik wordt gemaakt. Als de ontwerp-beschikking inderdaad in een formele vergunning wordt omgezet, ontstaat er toch de situatie dat er op het perceel Molenweg 70 drie woningen aanwezig zijn waarvan er dan een feitelijk illegaal aanwezig is. Ik doe op dit moment op dit punt geen handhavingsverzoek maar

ik verzoek namens de [redacted] en [redacted]
[redacted] dit aspect ook heel nadrukkelijk bij de
beoordeling te betrekken.

- juist dit aspect heb ik, gelijk met het indienen van de zienswijze ook aan de gemeenteraad voorgelegd. Met het verzoek de beslissing voorzover die in het kader van het project Woningbouw op maat is genomen, te heroverwegen. Ik verzoek u/ ik verzoek het college van b en w eerst het van de gemeenteraad gevraagde oordeel af te wachten. Ik voeg er overigens aan toe dat mijn cliënten van mening zijn dat de gemeenteraad de zaak sowieso behoort te beoordelen namelijk de vraag of er al dan niet een verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven.

5.

*

Uit de zienswijze zal u zijn gebleken dat cliënten heel nadrukkelijk van oordeel zijn dat de ruimtelijke onderbouwing die aan het inleidende verzoek ten grondslag is gelegd, bepaald niet adequaat is.

*

Het meest springende punt is dan uiteraard dat uit het geldende bestemmingsplan inderdaad blijkt dat de planwetgever destijds voor ogen stond dat 'de openheid langs de Molenweg zoveel mogelijk bewaard diende te blijven' en ook 'dat er sprake zou moeten zijn van een 'zorgvuldige vormgeving van de randen van de toekomstige woonwijk'.

- laat ik citeren uit het raadsvoorstel dat er destijds in verband met de kwestie 'woningbouw op maat' is gedaan. Over het toen voorliggende plan Molenweg 70 werd letterlijk gemeld:

Het planvoorstel kan ruimtelijk passend zijn.

maar vraagt nog veel aandacht hoe de woning gepositioneerd wordt en ook de inrichting van het perceel vraagt een goede indeling. Het geheel toont nu een ongeorganiseerde vormgeving. De Molenweg is een belangrijke route met veel beeldkwaliteiten. In ruimtelijke zin is het van belang dat het uitzicht vanuit de Meelzolder (Molenbeek) intact blijft'.

*

Welnu, het plan waarvoor nu de ontwerp-beschikking is afgegeven, verschilt niet, dus **niet**, van het plan dat destijds, overigens terecht, nogal kritisch werd beoordeeld.

Het betreft de bouw van een standaard-woning, een ontwerp dat 'van de plank is gehaald'. Aan de vormgeving is geen enkele (merkbare) aandacht besteed en dat geldt ook voor de inrichting van het perceel. Met andere woorden: de gemeenteraad is destijds 'over de streep getrokken' door te melden dat er bij de uiteindelijke planvorming nadrukkelijk rekening zou worden gehouden met o.a. de beeldkwaliteiten langs de Molenweg. In dat verband wordt feitelijk een toen voorliggende plan/ ontwerp niet accoord bevonden. En vervolgens wordt dat plan desondanks door het college van b en w wel geaccepteerd.

*

En als dan toch het aspect openheid van belang is wijs ik op het gestelde op de pagina's 6 en 7 van de inleidende zienswijze: feitelijk zal het hele perceel Molenbeek 70, na realisering van de woning, kunnen worden dicht- en volgebouwd met bijgebouwen.

*

Het gaat niet om een zgn. seniorenwoning maar met een inhoud van bijna 700 m³ betreft het een reguliere woning.

*

Op pag. 4 van de zienswijze laten cliënten opmerken dat als het perceel toch bebouwd zou moeten worden (maar gelet op de uitgangspunten van het plan Molenbeek zien ze daar feitelijk geen mogelijkheden toe terwijl het ook dan gaat om het bebouwen van een perceelsgedeelte waarvoor heel bewust een bebouwingsvrije tuinbestemming is gelegd) en als je nog enigszins zou blijven binnen wat aan de gemeenteraad is gemeld (dus: het gaat om een seniorenwoning), het dan voor de hand had gelegen hooguit een woning afwijkende maatvoering toe te staa. Dus max 300 m3 en een beperkte oppervlakte aan bijgebouwen.

*

Stel dat daarvoor zou zijn gekozen:

- dan blijf je binnen wat de [REDACTED] als onderbouwing van hun verzoek hebben aangeleverd (de ouders moet op termijn onderdak worden geboden);
- blijf je, alhoewel dat ook een fundamentele aantasting van de uitgangspunten van het plan Molenbeek oplevert, in ieder geval nog iets dichterbij die uitgangspunten;
- en geef je in zekere zin nog inhoud aan wat de gemeenteraad (zie het hiervoor gegeven citaat) is voorgehouden.

Alhoewel je dan wel blijft zitten met het feit dat wat wordt gewenst feitelijk in 1995 al is vergund.

6.

Cliënten zien, dat moge duidelijk zijn, op dit moment geen reden de zienswijze te nuanceren. Laat staan in te trekken.



gemachtigde.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen