



de Rechtspraak

Rechtbank Arnhem

De heer J.C. Hamilton
Beeklaan 14
6865 VH Doorwerth

Sector Bestuursrecht

bezoekadres
Walburgstraat 2-4
6811 CD Arnhem

correspondentieadres
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

fax (026) 3 592 815
f (026) 3 592 800
www.rechtspraak.nl
bankrekening 1923.25.752 t.n.v.
DS 533 Arrondissement Arnhem

datum 25 augustus 2009
onderdeel Team 1 (28)
doorkiesnummer (026) 359 38 82
ons kenmerk procedurenummer 09 / 3078 WRO 09

uw kenmerk

bijlage(n)

onderwerp

het verzoek om voorlopige voorziening van [REDACTED] te
Doorwerth

Geachte heer,

Over het door [REDACTED] ingediende verzoek om voorlopige voorziening met procedurenummer 09 / 3078 WRO 09 deel ik u het volgende mee.

Inmiddels heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Renkum een besluit genomen op het bezwaar van [REDACTED]. Als [REDACTED] daartegen beroep bij de rechtbank instelt, dan zal het verzoek om voorlopige voorziening betrekking hebben op het besluit op bezwaar (artikel 8:81 lid 5 van de Algemene wet bestuursrecht).

[REDACTED] heb ik schriftelijk in de gelegenheid gesteld om beroep in te stellen bij de rechtbank. Zodra een reactie op deze brief is ontvangen, zult u nader worden bericht.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het procedurenummer te vermelden.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief, neem dan contact met mij op, telefoonnummer (026) 359 38 82. Algemene informatie kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

Hoogachtend,



mr. M.G.J. Litjens
griffier

De heer [REDACTED]
De Waaijenberg [REDACTED]
6865 BC DOORWERTH

Datum 18 augustus 2009 Onderwerp Beslissing op bezwaar verleende bouwvergunning

Geachte heer [REDACTED],

Op 26 juni 2008 heeft de heer Hamilton een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een aanbouw aan en het intern verbouwen van een watertoren op het perceel plaatselijk bekend Spechtlaan 19 te Doorwerth.

Bij besluit van 31 maart 2009, verzonden op 6 april 2009, is de bouwvergunning met een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend.

Bij schrijven van 8 mei 2009, ingekomen op 12 mei 2009, heeft u een bezwaarschrift ingediend. Wij hebben besloten uw bezwaar ongegrond te verklaren.

Procedure

Gelet op het bepaalde in artikel 7:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft de commissie voor de bezwaarschriften (hierna: commissie) u in de gelegenheid gesteld de bezwaren mondeling toe te lichten. Tijdens de op 29 juni 2009 gehouden openbare zitting heeft de commissie bezwaarden, de vergunninghouder, alsmede onze vertegenwoordiger de heer mr. P. Claessen, medewerker team Handhaving & Omgevingsrecht, en de heer S. van der Meer, medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieubeheer, gehoord. Het verslag van deze zitting is als bijlage 1 bijgevoegd.

Overwegingen van de commissie

De commissie stelt eerst vast dat u ontvankelijk bent in het ingediende bezwaarschrift, nu dit tijdig is ingediend, voldoet aan de eisen zoals gesteld in artikel 6:5 van de Awb en u belanghebbende bent in de zin van de Awb.

Voorts gaat de commissie in op de van toepassing zijnde regelgeving. In dit kader wordt verwezen naar het advies van de commissie (bijlage 2).

Vervolgens worden in bovengenoemd advies de overwegingen met betrekking tot de bezwaren en het bestreden besluit gegeven.

Tot slot wordt geadviseerd het bezwaarschrift ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten met dien verstande dat de geconstateerde gebreken in het kader van de heroverweging worden hersteld.

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

Bijlagen

mw. mr. M. Sturkenboom
(026) 33 48 218

3

Verzenddatum deze brief

Ons kenmerk
86229

Datum
18 augustus 2009

Onderwerp
Beslissing op bezwaar verleende bouwvergunning

Besluit

Wij besluiten om overeenkomstig het advies van de commissie uw bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Motivering

De motivering van ons besluit bestaat uit de in het advies van de commissie opgenomen motivering en overwegingen, welk advies wij dan ook overnemen. Voor de inhoud ervan verwijzen wij u naar het bijgevoegde advies van de commissie (bijlage 2).

Verder wordt nog het volgende opgemerkt ten aanzien van de bezwaren van de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED].

De bezwaren van de heer [REDACTED] komen op het volgende neer:

- De privacy en woongnot worden in hoge mate aangctast. De vloer van het woongedeelte kan op maaiveldniveau worden gesitueerd, de glasgevel zou in de zuidgevel kunnen worden geplaatst en de borstwering van de dakterrassen kan worden verhoogd.

Het college bevestigt het standpunt dat de privacy minder wordt. Dit is uiteraard onvermijdelijk wanneer er een woning op een naastgelegen perceel wordt gebouwd. Het is echter niet te waarborgen dat in een dichtbevolkt gebied als Nederland een ieder volledige privacy heeft. De aantasting van de privacy is in dit geval niet dusdanig, dat vrijstelling zou moeten worden geweigerd.

Wij dienen een bouwplan te beoordelen zoals het wordt aangevraagd. Bij de beoordeling van een plan dat niet in het bestemmingsplan past, dient een belangenafweging plaats te vinden, waarbij in eerste instantie dient te worden uitgegaan van het ingediende plan. De glasgevel komt op een afstand variërend van 9 tot 11 meter tot de perceelsgrens. Volgens de normen van het Burgerlijk Wetboek is dit ruimschoots voldoende. Aangezien er geen strijd is met het Burgerlijk Wetboek en de afstand tot de perceelgrens ruim is, achten wij de voorziene glasgevel verantwoord. Dit geldt eveneens voor de aanbouw die weliswaar boven maaiveldniveau wordt gesitueerd, maar nog steeds een aanvaardbare hoogte van circa 5 meter heeft. Het voorstel voor een hoge borstwering is niet reëel. Dit zou immers een totaal ander beeld van de toren geven. Bovendien was er voorheen ook niet een dergelijk hoge borstwering, terwijl het dak van de toren toen ook al als uitkijkpunt kon worden gebruikt.

- Het vrije uitzicht op het Vitens-terrein wordt ontnomen. In plaats van zicht op een groen terrein komt er nu een bouwblok.

Het groene terrein bestond uit een rij coniferen, die inmiddels zijn gekapt. Achter die voormalige rij bomen wordt de aanbouw gesitueerd. De vergunninghouder heeft de intentie om een groene afscheiding te plaatsen, hetgeen de groene wand zou doen herleven.

- De woning zal substantieel in waarde dalen. Er zal een verzoek tot tegemoetkoming van de planschade worden ingediend.

Gemeente Renkum

Datum
18 augustus 2009

Onderwerp
Beslissing op bezwaar verleende bouwvergunning

Het is inderdaad de juiste procedure om voor een eventuele waardedaling een verzoek tot tegemoetkoming van de planschade in te dienen.

- Is voldaan aan artikel 19, lid 2, van de WRO? Er is namelijk sprake van een bedrijventerrein. Onduidelijk is wat er met het begrip 'incidentele bedrijfsbestemming' wordt bedoeld. Bovendien is er ook sprake van een bedrijventerrein indien er slechts één bedrijf aanwezig is. De bestemming 'nutsvoorziening' mag dus niet gebruikt worden als grond voor de vrijstelling. Er mag dan ook geen woning worden gebouwd. De reden van de bestemmingsplanwijziging hebben wij niet aangetroffen in de ruimtelijke onderbouwing.

Voor dit punt verwijzen wij allereerst naar hetgeen onder punt 4, pagina 4 en 5, van het bestreden besluit is vermeld. Het is geen punt van discussie dat er geen sprake is van een bedrijventerrein indien er slechts één bedrijf aanwezig is. De definitie van bedrijventerrein is namelijk afkomstig van de provincie en wordt als zodanig gehanteerd. Een incidentele bedrijfsbestemming is een bedrijfsbestemming zonder omliggende bedrijfsbestemmingen.

De reden van bestemmingsplanwijziging staat in de ruimtelijke onderbouwing in -met name- hoofdstuk 1 en daaraan voegen wij nog het volgende toe. Volgens de concept structuurvisie Renkum 2009 is er beperkt ruimte voor inbreidingslocaties. Alle locaties moeten zorgvuldig worden ingericht, wat eisen stelt aan de maat en de schaal van de bebouwing en de relatie die de bebouwing met de omgeving aangaat. Evencens staat in deze structuurvisie dat er binnen de kernen kleine herstructureringen en inbreidingen voorstelbaar zijn, mits het initiatief inspeelt op de ruimtelijke context en karakteristieken van de omgeving waarbinnen de locatie zich bevindt.

Met het bouwplan wordt voldaan aan de aandachtspunten zoals gesteld in de structuurvisie ten aanzien van herstructureringen en inbreidingen. Immers, er is rekening gehouden met de maat en schaal van bebouwing met de omgeving, nu de hoogte zeer beperkt blijft, het souterrain deels wordt ingegraven en het aanzien visueel zo open mogelijk wordt gehouden. Dit was tevens een vereiste van de monumenten- en welstandscommissie, omdat de oorspronkelijke toegang tot de watertoren zichtbaar moest blijven. Tevens is de locatie uitermate geschikt voor een woning, nu het direct gelegen is aan een woongebied.

- Is de ruimtelijke onderbouwing in orde? Deze gaat namelijk niet in op de structuurvisie van de gemeente op dit gebied, waar beperkte woningbouw wordt aangegeven. Bovendien valt niet in te zien dat onze belangen moeten wijken voor die van de aanvrager.

Buiten het feit dat de structuurvisie ten tijde van de ruimtelijke onderbouwing nog niet was vastgesteld, laat de structuurvisie beperkte woningbouw toe, aldus bezwaarde. In casu is er sprake van beperkte woningbouw, namelijk van één woning. Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen hierboven over de structuurvisie is opgemerkt.

Gemeente Renkum

Datum
18 augustus 2009

Onderwerp
Beslissing op bezwaar verleende bouwvergunning

De bezwaren van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] komen kort gezegd op het volgende neer:

- De watertoren is niet gelegen in stedelijk gebied. De grens van stedelijk gebied loopt namelijk dwars door de toren heen. De nieuwbouw valt net buiten het stedelijk gebied. Ook op de gemeentelijke website staat dat de toren is gelegen in landelijk gebied. Bovendien mag het geen bedrijventerrein zijn.

Het college blijft op het standpunt dat het gehele bouwplan is gelegen in stedelijk gebied, zoals dat blijkt uit de Beleidskaart ruimtelijke structuur behorende bij het Streekplan Gelderland 2005.

Hetgeen op de website bij de monumenten is omschreven, slaat niet op de objectief vast te stellen gebiedsbepaling volgens een beleidskaart, maar op het ontstaan van de watertoren in een landelijk gebied. Ten tijde van de oprichting van de watertoren in de jaren '30 was het nog een groene locatie aan het eind van het dorp. In de latere jaren is er veel woningbouw aan toegevoegd. In de directe omgeving bestaat de west- en noordzijde uit vrijstaande huizen uit de jaren '70 op bescheiden percelen.

De discussie over bedrijventerrein is enkel relevant voor de vraag of vrijstelling kan worden verleend op grond van de provinciale vrijstellingenlijst. Er is geen sprake van een bedrijventerrein, maar van wonen in stedelijk gebied, zoals reeds eerder is uitgelegd.

- De gemeente wilt niet meedenken met de indieners van zienswijzen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt gekeken of een bouwplan aanpassing behoeft. Dit houdt echter niet in dat wij gehouden zijn de door u voorgestelde wijzigingen op te leggen aan de aanvrager. In alle redelijkheid wordt gekeken naar de inhoud van de zienswijze hetgeen ertoe kan leiden dat een bouwplan alsnog wordt aangepast. In het onderhavige plan is daarvoor geen aanleiding gezien, te meer omdat er in de voorprocedure reeds meerdere mogelijkheden van het bouwplan zijn onderzocht en het onderhavige plan als meest geschikt op deze locatie naar voren is gekomen.

- De reden om tot bestemmingsplanwijziging over te gaan staat niet omschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Bovendien worden er vraagtekens geplaatst bij de ruimtelijke onderbouwing. Er zijn vleermuizen in de toren waargenomen, er zijn mogelijk archeologische waarden en de nog te realiseren EHS loopt vlak langs het gebied. De bedenkingen en inspraak moeten in de ruimtelijke onderbouwing verwoord worden.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom nieuwbouw plaatsvindt. Daarnaast hebben wij hiervoor daarop nog een aanvulling gegeven.

Er is een quickscan voor de planlocatie opgemaakt betreffende de aanwezige flora en fauna. Uit deze quickscan is gebleken dat er in het verleden overwinterende vleermuizen zijn geweest. Ook zijn er sporen waargenomen van waarschijnlijk de gewone grootoorvleermuis. De watertoren is op dit moment echter ongeschikt als winterverblijfplaats voor vleermuizen. Op het punt van archeologie is er geen verwachting volgens de archeologische verwachtingenkaart.

Gemeente Renkum

Datum
18 augustus 2009

Onderwerp
Beslissing op bezwaar verleende bouwvergunning

De bedenkingen en inspraak, verwoord in een zienswijze, kunnen in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen. In dit geval is, zoals in hele vele gevallen, de zienswijze en de reactie daarop verwoord in het bestreden besluit. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van het bestreden besluit; het is dus één geheel. Of de zienswijze in het bestreden besluit dan wel de ruimtelijke onderbouwing worden behandeld, doet dus niet ter zake.

Gelet op het voorgaande zien wij dan ook geen aanleiding om de verleende bouwvergunning met vrijstelling te herzien.

Beroepsmogelijkheid

Tegen deze beslissing op bezwaar kunt u ingevolge artikel 8:1 van de Awb binnen zes weken na verzending van deze beslissing beroep instellen bij de Rechtbank Arnhem, Sector Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM te Arnhem. Een handleiding omtrent de te volgen procedure treft u als bijlage 3 bij deze brief aan.


Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM

de secretaris,

de burgemeester,


ir. T.N.M. Visser


drs. J.P. Gebben

i.a.a.

- Mw. J. Tiecken (secretaris bezwaarschriftencommissie)
- de heer J.C. Hamilton, Spechtlaan 19, 6865 BA DOORWERTH (vergunninghouder)