



Gemeente Renkum

Generaal Urquhartlaan 4
6861 GG Oosterbeek

Postbus 9100
6860 HA Oosterbeek
Telefoon (026) 33 48 111
Fax (026) 33 48 310

Internet www.renkum.nl

Bank BNG 28.50.07.076
Postbank 81 89 84

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

Datum
18 juni 2009

Onderwerp
Verweerschrift

- Volgens afspraak
- Op uw verzoek
- Ter kennisname
- Met verzoek om commentaar
- Ter verdere behandeling
- Voor de vergadering van maandag 29 juni 2009
-

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM

namens hen,

de plv. secretaris van de commissie voor de bezwaarschriften,

mr. M.J. van Poorten

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

Bijlagen

M. van Poorten

1

(026) 33 48 551

Verzenddatum deze brief

Ons kenmerk

m.van.poorten@renkum.nl

86229-86371/AJZ

**VERWEERSCHRIFT van het college van burgemeester en wethouders van Renkum
voor de hoorzitting van de commissie voor de bezwaarschriften van 29 juni 2009.**

Oosterbeek, 18 juni 2009

Bezwaarden:



alsmede



- tegen -

verweerder: Het college van burgemeester en wethouders van Renkum

gemachtigde: de heer mr. P. Claessen

inzake de door bezwaarden ingediende bezwaarschriften tegen het besluit van het college van 31 maart 2009, waarbij aan de heer Hamilton met vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een reguliere bouwvergunning is verleend voor het bouwen van een aanbouw aan en het intern verbouwen van een watertoren op het perceel plaatselijk bekend Spechtlaan 19 te Doorwerth.

Geachte commissie,

Op grond van artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vindt, indien het bezwaar ontvankelijk is, op grondslag daarvan een heroverweging van het bestreden besluit plaats.

Allereerst wordt dan ook de ontvankelijkheid van de bezwaarschriften getoetst. Vervolgens wordt het bestreden besluit op grond de ingebrachte bezwaren heroverwogen.

Ontvankelijkheid

Bezwaarden wonen in de directe omgeving van de watertoren en hebben zicht op de toren. Zij zijn dan ook als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht aan te merken.

De bouwvergunning is op 6 april 2009 aan de aanvrager verzonden. De bezwaarschriften zijn 12 en 18 mei 2009 en derhalve tijdig ingekomen, namelijk binnen zes weken na verzending van het besluit.

Nu de bezwaarschriften ook overigens voldoen aan de algemene bepalingen omtrent bezwaar van hoofdstuk 6 van de Awb kunnen bezwaarden worden ontvangen in de bezwaren.

Bouwvergunning

In artikel 40 van de Woningwet (Ww) is bepaald dat het verboden is te bouwen zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende bouwvergunning. Op grond van

artikel 44 van de Ww moet een bouwaanvraag worden getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Tevens is voor het bouwplan een monumentenvergunning vereist. Eerst zal de aanvraag nogmaals aan de vereisten worden getoetst.

Bouwbesluit en bouwverordening

In het Bouwbesluit en de bouwverordening zijn technische regelingen opgenomen omtrent de kwaliteit van materialen, isolatie en veiligheid. Aan deze vereisten is het bouwplan getoetst. Het bouwplan voldoet behoudens de bij het besluit genoemde voorwaarden aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de bouwverordening.

Bestemmingsplan

Er is sprake van een bouwplan dat niet binnen het van toepassing zijnde bestemmingsplan "W.A. Scholtenlaan – Oude Oosterbeekseweg" past. Op grond van artikel 46, lid 3, van de Ww wordt een aanvraag om bouwvergunning die slechts kan worden ingewilligd na vrijstelling als bedoeld in de artikelen 15, 17 of 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geacht mede een verzoek om zodanige vrijstelling in te houden. Om de onderhavige bouwvergunning te kunnen verlenen is met toepassing van artikel 19, lid 2, van de WRO vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor het oprichten van een aanbouw aan en het intern verbouwen van de watertoren.

Bij de beoordeling van de vrijstelling heeft een belangenafweging plaatsgevonden. Hierbij zijn de belangen van (onder meer) de omwonenden meegenomen en afgewogen bij het uiteindelijk genomen besluit om de vrijstelling te verlenen.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is op 7 oktober 2008 door de welstandscommissie beoordeeld. Deze commissie is van oordeel dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit oordeel is door het college overgenomen.

Monumentenvergunning

Omdat de watertoren een monumentaal pand is, is er voor het bouwplan een monumentenvergunning vereist. Deze is op 28 oktober 2009 verleend en inmiddels onherroepelijk geworden.

Heroverweging naar aanleiding van de bezwaren

Bezwaarden hebben bezwaar gemaakt tegen de verleende bouwvergunning met bijbehorende vrijstelling.

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

- De privacy en het woongenot worden in hoge mate aangetast. 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 perceelsgrens 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 aan 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 voor in de plaats.

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.

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.

- 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.

De bezwaren van de [REDACTED] komen samengevat 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 blijkt uit de Beleidskaart ruimtelijke structuur behorende bij het streekplan 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 wil niet meedenken met de indieners van een zienswijze.

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 heeft het college daarvoor geen aanleiding gezien.

- 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 worden verwoord.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom nieuwbouw plaatsvindt.

Er is een quickscan voor de planlocatie gemaakt 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.

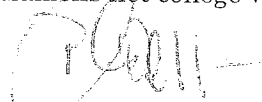
Op het punt van archeologie is er geen verwachting volgens de archeologische verwachtingenkaart.

De bedenkingen en inspraak, verwoord in een zienswijze, kunnen in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen. In dit geval is, zoals in heel 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.

Conclusie

Ook na kennisname van de bezwaren is het college van mening dat het primaire besluit terecht en op de juiste gronden is genomen. Wij verzoeken uw commissie dan ook om als advies uit te brengen dat de ingediende bezwaarschriften ongegrond kunnen worden verklaard en het bestreden besluit in stand kan blijven.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Renkum,



Paul Claessen
Medewerker team Handhaving & Omgevingsrecht