

Ir. J.C. Hamilton en  
Ir. M.J. Hamilton-Huisman  
Beeklaan 14  
6865 VH Heveadorp  
Telefoon 026-3390276  
Telefax 026-3390281  
j.hamilton@hamilton-consult.nl

Gemeente Renkum  
Commissie voor de bezwaarschriften  
Postbus 9100  
6860 HA Oosterbeek

datum: 18-6-2009  
betreft: Bezwaar bouwvergunning

Geachte heer Augustinus,

Deze brief met bijlagen vormen integraal ons repliek op de twee ingediende bezwaren. In deze brief treft u een algemene toelichting aan met in de bijlage A puntsgewijs onze weerlegging. De overige bijlagen dienen ter verduidelijking of zijn bedoeld om u in de gelegenheid te stellen meer in detail aan te geven waar eventuele omissies zitten in onze weerlegging.

### **Algemene uiteenzetting**

In hoofdlijnen betreft het bezwaar de vermeende schending van de privacy. En er zijn opmerkingen gemaakt dat er fouten zouden zitten in de procedure of de stukken die ten grondslag liggen aan de te verlenen vrijstelling.

De privacy is een terechte zorg. Ook voor ons. En het is altijd een probleem wanneer er gebouwd of verbouwd wordt. Daarom zijn hiervoor in het Burgerlijk Wetboek strikte regels opgenomen. Er is geregeld dat er gebouwd mag worden tot op de erfgrens en er openingen in de gevel toegestaan zijn mits alleen lichtdoorlatend of met instemming van de buur. Twee meter van de erfgrens mag je altijd ramen plaatsen. De wetgever gaat er vanuit dat iedere eigenaar zo nodig zelf maatregelen neemt om zijn eigen privacy te borgen. Dit kunnen schuttingen zijn, beplanting of andere bouwkundige voorzieningen.

We hebben ons bij het ontwerp mede laten leiden door de deskundigheid van de commissies die het bevoegd gezag (de gemeente met haar commissies voor monumenten en welstand; de provincie; rijksmonumenten) heeft aangesteld. Jurisprudentie leert dat in bijna alle gevallen er van uit wordt gegaan dat hun oordeel onafhankelijk en deskundig is.

Ook hebben we in deze de wens van de heer [REDACTED] vertaald in een bouwwerk dat zover als mogelijk van zijn erfgrens gepositioneerd is. De woning van de heer Adami staat heel dicht op onze toren. Om deze reden is aan de noordkant van de toren geen ingreep gedaan. Voorts is de nieuwbouw gezien van uit de woningen van de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] zodanig naar het oosten geplaatst dat er zomin mogelijk in elkaars woningen gekeken kan worden. Het nog verder naar de straatzijde toe plaatsen werd door bovengenoemde commissies feitelijk niet toegestaan en is vanwege de ligging van de gasleidingen ook niet mogelijk.

Om een verantwoord ontwerp mogelijk te maken dat zoveel mogelijk rekening houdt met de wensen van de bureu is er van meet af aan overleg geweest. Zo bestaat de nieuwbouw uit een begane grond met souterrain in plaats van een woning met twee verdiepingen. Is er geen zadeldak geconstrueerd. Is de kleurstelling terughoudend gekozen. Is er achterin een tuin gesitueerd. Hebben we in de watertoren de functies koken, slapen en baden ondergebracht. Hierdoor hoefde alleen het Fransbalkon er te komen en was het niet nodig om meer ramen in de toren te maken. Het souterrain is een constructieve kostbare oplossing. Er is extra grond gekocht en de gasleidingen zijn verlegd om het bouwwerk zover als mogelijk uit de buurt te houden van de bestaande woningen. We hebben niet gekozen voor een stenen afscheiding maar voor een groene oplossing. En zo zijn er nog een heleboel punten te noemen.

Het ingediende plan voldoet zowel wettelijk als bouwkundig gezien ruimschoots aan alle eisen die er aan gesteld moeten worden. Het past in het gemeentelijk beleid. De gemeente meldt dan ook dat er geen feiten bekend zijn of zijn geworden die vrijstelling in de weg staan. In hun overwegingen is ook het feit meegenomen dat de watertoren er al stond voordat de aangrenzende woningen gebouwd werden.

Echter het kan zijn dat het wijzigen van het bestemmingsplan gevolgen heeft voor de waarde van de omliggende woningen. In de praktijk betreft het woningen die direct aangrenzend zijn. De gemeente heeft met ons een planschade overeenkomst gesloten. De bestemmingsplan vrijstellingsprocedure is losgekoppeld van de mogelijke schade. De planschade regeling is logisch omdat er anders in Nederland geen enkele woning meer kan worden gebouwd of weg kan worden aangelegd. We hebben diverse deskundigen onze plannen voorgelegd. Hun en onze mening is dat er geen sprake zal zijn van planschade.

We hebben de heer ██████████ in het verleden al aangegeven in overleg op ons perceel een groenvoorziening te willen maken zo, dat vanuit zijn woning en tuin onze nieuwbouw aan het gezicht wordt onttrokken. Er zijn zelfs raamwerken te koop met klimplanten die in één zomer tot twee meter dertig een groene afscheiding opleveren. In feite betreft het dan een voortzetting van de situatie voordat wij de watertoren kochten. Overigens is voor het plaatsen van schuttingen en ook het voornoemde raamwerk altijd een bouwvergunning nodig. Dit geldt overigens ook wanneer de bureu besluiten een voorziening op de erfgrans te plaatsen. Dit komt omdat het perceel een monumentenstatus heeft.

In bijlage B is puntsgewijs ons verweer op de twee eerder ingediende zienswijzen van februari en maart 2009 verwoord. We constateren dat de gemeente deze uiteenzetting onderschrijft, want in de bouwvergunning komt men tot dezelfde conclusie. De bouwvergunning hebben we zelf nog eens goed gelezen. Wij zien geen fouten in het gestelde. Het is een zorgvuldig en empathisch opgesteld betoog. We waren blij verrast en hebben betreffende ambtenaar indertijd onze waardering hiervoor uitgesproken.

Wat een nieuw argument is dat nu ook vraagtekens worden gesteld bij archeologische, landschappelijke en natuurlijke waarden.

Hiermee lijkt onze case sterk op eenzelfde geval dat tot en met de Raad van State is behandeld. Het betreft een pand in Heveadorp en we hebben met de eigenaar onze case en die van hem doorgenomen. Zijn situatie was zelfs wat complexer, want hij wilde bouwen op een onbebouwd perceel. De overheid heeft alle bebouwde percelen als niet behorend tot de Ecologische Hoofd Structuur bestempeld (zie bijlage C).

Het privacybezwaar is vergelijkbaar. Zijn nieuwbouw heeft een uitkijkpunt dat zicht geeft op de tuinen. Zowel naastgelegen percelen als op grotere afstand. In ons geval betreft het een bebouwd perceel dat ook nog eens in de loop van de jaren letterlijk op de schop is geweest en er staat een toren die stamt uit de tijd voordat er woningen gebouwd zijn. In bijlage D is deze uitspraak van de Raad van State toegevoegd. Het positieve arrest is gebaseerd op het feit dat er ecologisch gezien al een verstoring was en er voldoende afstand bestaat tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Mede hierop baseren we onze terechte wens om te kunnen en mogen bouwen.

Als laatste punt willen we onze verbazing uit spreken dat we pas donderdag 11 juni (24 dagen na afloop bezwaarperiode) op de hoogte zijn gesteld dat er bezwaren zijn ingediend. De afgelopen twee weken zijn alle onderaannemers gecontracteerd en kunnen we feitelijk de bouw niet meer stopzetten zonder grote financiële schade te lijden.

### **Opsomming van toegevoegde bijlagen**

- 1) Bijlage A Puntsgewijze behandeling verweer op ingediende bezwaren (mei);
- 2) Bijlage B Puntsgewijze behandeling verweer op ingediende zienswijzen (maart);
- 3) Bijlage C Aanwijzingsbesluit N2000/Habitat;
- 4) Bijlage D Raad van State 17-10-2007, LJV BB5839
- 5) Bijlage E Afdrukken kaartmateriaal;
- 6) Bijlage F Vrijstellingslijst ex artikel 19, lid 2 WRO van de provincie Gelderland;
- 7) Bijlage G Belegstukken gebruik watertoren;
- 8) Bijlage H Toelichting Burgelijkwetboek met wetstekst;
- 9) Bijlage I Correspondentie met Zoogdiervereniging VZZ;
- 10) Bijlage J Dossier Westbroek.

Met vriendelijke groet,

Ir. J.C. Hamilton

