

ARCHITECTENBUREAU

MOONS

Titel: Artikel 19.2 Ruimtelijke Onderbouwing

Omschrijving: Watertoren, Spechtlaan 19, Doorwerth

Projectnr: 08AH30001

Rapportnr: 08-30385-MM/MH

Datum: 22 december 2008



RAPPORT

Grotestraat 143
5141 JP Waalwijk
tel: 0416 - 560381
fax: 0416 -
342171
mail:
info@moons.nl

Postbank:
1629007
Bankrelatie:
RABO
14.31.17.092
Leveringsvoorwa
arden volgens:
RVOI 1993 en SR
96

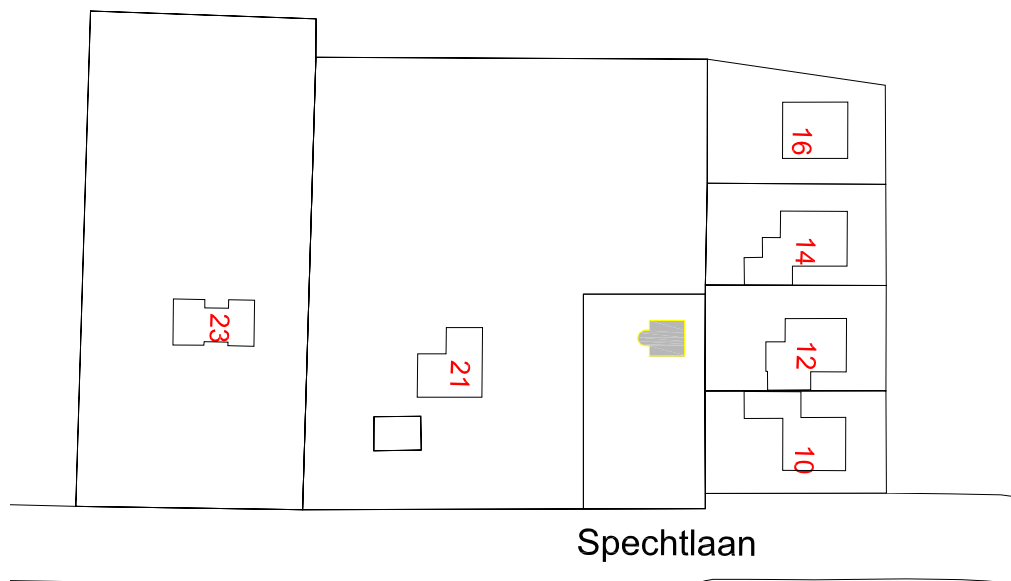
INHOUD

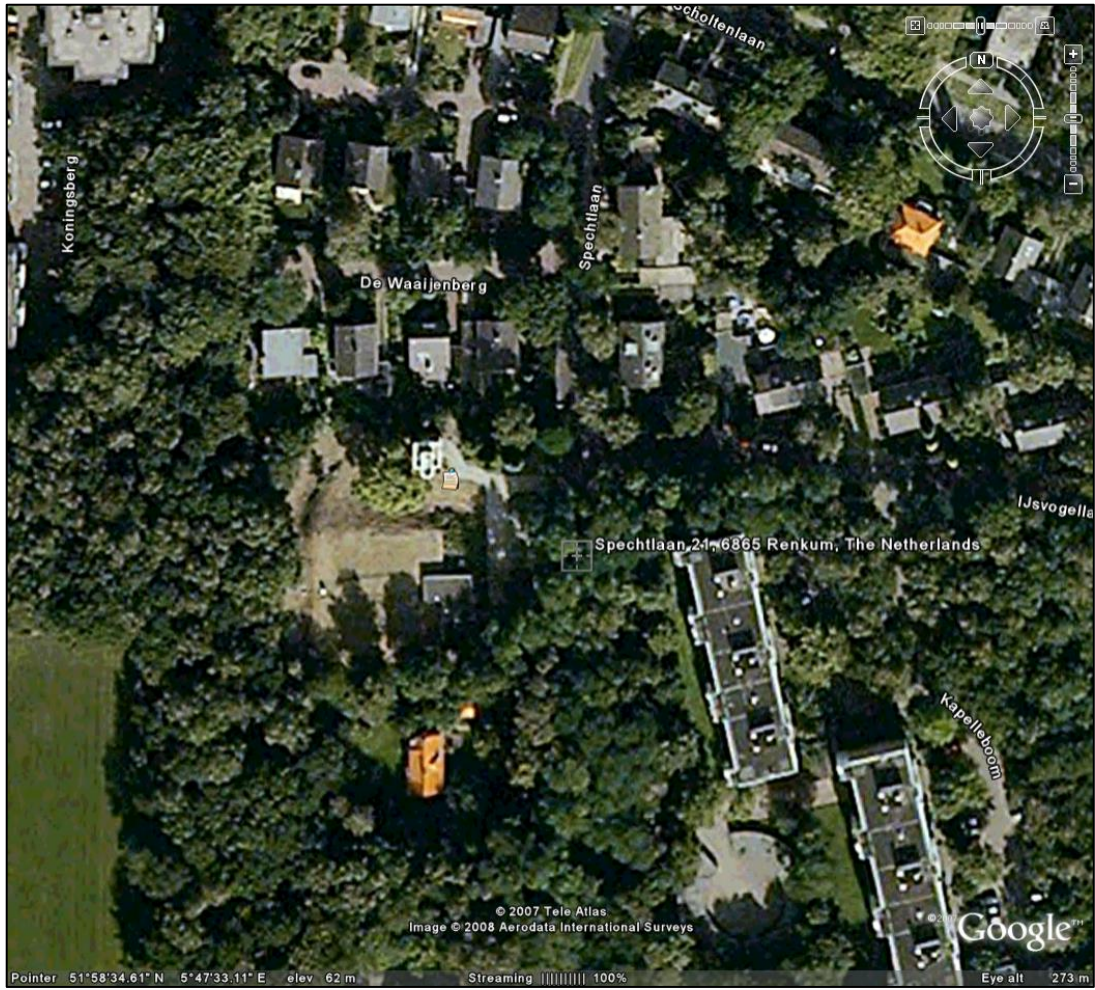
1	INLEIDING	3
1.1	TOELICHTING	5
1.2	GEGEVENS BETROKKENEN	6
1.3	AANLEIDING / HUIDIGE SITUATIE	6
1.4	NOODZAAK VAN DE AANGEWZEN PROJECTPROCEDURE	7
1.5	OPBOUW VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	8
2	BELEIDSASPECTEN	10
2.1	VIGEREND BELEID	10
2.2	AFSTEMMING MET DE OVERIGE REGELGEVING	10
2.3	PROVINCIAAL BELEID	10
2.4	RIJKSBELEID	11
3	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	12
3.1	GEBIEDSPROFIEL	12
3.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE OMGEVING	12
3.3	IN DE OMGEVING AANWEZIGE WAARDEN EN FUNCTIES	12
3.4	INFRASTRUCTUUR	13
3.5	PROJECTPROFIEL	13
4	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN	15
4.1	BODEM	15
4.2	WATERTOETS	15
4.3	LUCHTKWALITEIT	15
4.4	GELUID	15
4.5	EXTERNE VEILIGHEID / HINDER VAN BEDRIJVEN	15
4.6	MILIEUASPECTEN BEDRIJVEN	15
4.7	FLORA EN FAUNA	15
4.8	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	16
4.9	KABELS EN LEIDINGEN	16
4.10	MOBILITEIT EN PARKEREN	16
4.11	WELSTAND EN MONUMENTEN	16
4.12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	17
4.13	DUURZAAMHEID	17
5	MOTIVERING EN PROCEDURE	18
5.1	MOTIVERING	18
5.2	ZIENSWIJZEN	18
5.3	VERKLARING VAN GEEN BEZWAAR	18
5.4	CONCLUSIE	18

1 Inleiding

Aan de Spechtlaan 19 in Doorwerth, staat vanaf de jaren '30 een watertoren. Het is een gebouw van bescheiden omvang op een perceel van zo'n 650 m². De toren is sinds 1989 gemeentelijk monument en sinds 2001 rijksmonument.

Het pand is begin 2008 middels een bieding verkocht aan de heer en mevrouw Hamilton. Voordat een bod werd uitgebracht, is overleg met de gemeente gevoerd, waarbij aangegeven werd dat een herbestemming tot woning een zeer logische gedachtegang was. Het bestemmingsplan zal herzien worden en het is dus een goed moment voor deze aanvraag.





1.1 Toelichting

Het pand is als watertoren maar relatief kort, tot 1960, als zodanig in bedrijf geweest en heeft daarna een kommersieel bestaan geleid. Tot 1963 heeft ook het leger de toren gebruikt. Nadien is de toren door de gemeente ter beschikking gesteld aan diverse verenigingen. Bij het gebruik was weinig aandacht voor de bouwkundige kwaliteit. Ten gevolge hiervan zijn er aanzienlijke schades ontstaan, vooral door lekkages.

Toen de toren nog dagelijks in gebruik was, was de bouwkundige staat goed. Na verlies van de oorspronkelijke functie is de bouwkundige staat achteruit gegaan, doordat er niet meer gelucht werd en niet tijdig ingegrepen bij lekkage e.d.

De gemeente heeft in begin jaren '90 onderhoud gepleegd, vooral door het vervangen van een deel van de ramen en deuren.

Vorig jaar heeft de toenmalige eigenaar, Vitens, besloten de watertoren openbaar te verkopen. Allereerst is aan alle achterburen aan de noordkant of grond of geld aangeboden, om te zorgen voor maatschappelijke acceptatie van de nieuwe functie van de toren. Vervolgens is de toren met het resterende stuk grond, circa 650 m², met zakelijk recht, in de openbare verkoop gegaan. Bij de biedingen werd naar twee aspecten gekeken: de nieuwe functie die de toren en erf gingen krijgen en de hoogte van de bieding.

Vitens is erg betrokken geweest bij een waardige herbestemming. Zo wilden ze geen ontwikkelaar maar een particulier voor de herbestemming van de toren. Zij hebben zich ook tevreden getoond met onze uitgangspunten.

Begin 2008 is het eigendom overgegaan naar de familie Hamilton, die de toren permanent gaat bewonen.

Gelet op de omgeving, te midden van woningen, is dit ook de meest logische functie. De gemeente steunt dit initiatief en inmiddels hebben we een restauratieplan voor de herbestemming ingediend, dat warm ontvangen is.

Er is een positief advies van de monumentencommissie, alsmede mondeling positief advies van welstand en het bouwplanoverleg van het Gelders Genootschap.

De familie Hamilton woont al 20 jaar in Doorwerth. Zij willen op deze locatie de watertoren restaureren als belangwekkend industrieel object. Het terrein wordt herbestemd tot woonhuis met beperkte kantoorfaciliteiten. Daartoe vindt op het erf nieuwbouw plaats, die met een glazen tussenlid verbonden wordt aan de toren.

Zowel de restauratie als de nieuwbouw worden ontworpen door Architectenbureau Moons BV te Waalwijk, die daarin gespecialiseerd is. De constructie wordt begeleid door Ingenieursbureau Middelhuis en Schleipfenbauer te Heteren.

Het bouwplan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Het heeft nu een nutsvoorziening. Om vrijstelling te verlenen, dient de vrijstellingsprocedure conform art. 19 lid 2 doorlopen te worden. De toelichting op de aanvraag treft u hieronder aan.

Tot slot: in onze optiek is het belangrijk dat het voortbestaan van de watertoren, rijksmonument, verzekerd is met deze waardige herbestemming.

1.2 Gegevens betrokkenen

Opdrachtgever van het project is familie Hamilton, Beeklaan 14, Doorwerth.

De toelichting is opgesteld door Architectenbureau Moons BV, Grotestraat 143 te Waalwijk, dat ook het ontwerp voor de restauratie en verbouwing verzorgt.

Met de ambtelijke organisatie is overleg gevoerd, zodat de diverse onderdelen van de aanvraag zo goed mogelijk op elkaar aansluiten.

1.3 Aanleiding / huidige situatie

Aanleiding voor deze aanvraag vormt het gegeven dat Vitens de watertoren heeft verkocht. Door deze stap is de huidige nutsbestemming feitelijk niet meer van kracht. Wil de toren bruikbaar zijn dan is altijd een herbestemming nodig.

In de huidige toestand is de watertoren uit 1938 toe aan noodzakelijk onderhoud. De toren is weliswaar imposant van uiterlijk, maar heeft slechts een zeer bescheiden inwendige maatvoering. Hierdoor is een complete woonfunctie dus niet mogelijk.

Daarom is een uitbreiding van de bouwmassa nodig om tot een bruikbare woning te komen die past in de omgeving en die ook recht doet aan de forse financiële investering die nodig is om de watertoren te restaureren en te behouden. Daarnaast dient het rijksmonument aangepast te worden aan de moderne eisen van deze tijd. De oorspronkelijke ruimtes waren in die jaren soberder dan wat nu gebruikelijk is, zonder verwarming of sanitair. Bovendien zijn er nu aanzienlijke bouwtechnische gebreken ten gevolge van vocht / lekkages.

In het kader van ruimtelijke ordening is gekozen voor een plaatsing van de nieuwe bouwmassa zoveel mogelijk zuidelijk op het perceel, zodat het zicht op de toren zoveel mogelijk behouden blijft. Een eventuele optie om

de bouwmassa achter de toren te situeren is niet haalbaar omdat de kavelgrootte daarvoor geen ruimte biedt.

Onderhoud van de toren zal leiden tot visuele verbetering. Dit zal ook de leefbaarheid voor de omwonenden ten goede komen. Het verwaarloosde erf krijgt tevens een opknapbeurt, waardoor meer aansluiting met de omgeving ontstaat.

1.4 Noodzaak van de aangewezen projectprocedure

De watertoren is sinds 1960 niet meer in functie.

Het betreft een rijksmonument, er dient dus een andere bestemming gevonden te worden.

Het object oogt groot maar is in werkelijkheid beperkt van omvang.

Daarom is het niet mogelijk om een herbestemming te vinden zonder toename van het bebouwd oppervlak.

Het perceel wordt geschikt gemaakt voor:

- Bewoning door het gezin Hamilton;
- Bescheiden woonwerksituatie voor het eenmansbedrijf Hamilton Consult BV.

Beide onderdelen zijn sterk met elkaar verbonden aangezien het een aan huis gebonden beroepsinvulling betreft.

De watertoren

De watertoren is rijksmonument en wordt als zodanig behandeld. Aan de achterzijde (westgevel) vindt eenmalig een ingreep plaats voor "licht en lucht" en als verhuisopening, aangezien de wenteltrap te smal is.

In de toren komen boven elkaar de functies koken, slapen, baden en slapen.

Glazen transparant tussenlid

Woning en toren worden verbonden met een transparant tussenlid. Het tussenlid doet dienst als entree.

Woonvolume

Er wordt een los, als het ware zwevend, horizontaal volume gemaakt dat een eigentijds antwoord geeft op het volume van de toren.

Erf

Het erf wordt als een dambordpatroon (yin en yang) gezien: bebouwing en open groen wisselen elkaar in blokvorm af:

<u>Open</u> "Geheime Tuin"		<u>Bebouwd</u> Watertoren
<u>Bebouwd</u> "Zwevend blok"		<u>Open</u> Tuin

Totaal aanwezig aantal m2:

Totaal kavel oppervlak is 650 m2

Totaal bebouwd in de huidige situatie is 34 m2

Totaal bebouwd in de nieuwe situatie is 144 m2

Totaal bestraat oppervlak in de huidige situatie is 106 m2.

Totaal bestraat oppervlak in de nieuwe situatie is 90 m2.

Dan is 22% van het erf bebouwd en het bestrate oppervak blijft gelijk.

De boven geschetste ontwikkeling maakt het noodzakelijk dat er een aanpassing van het vigerend bestemmingsplan plaatsvindt.

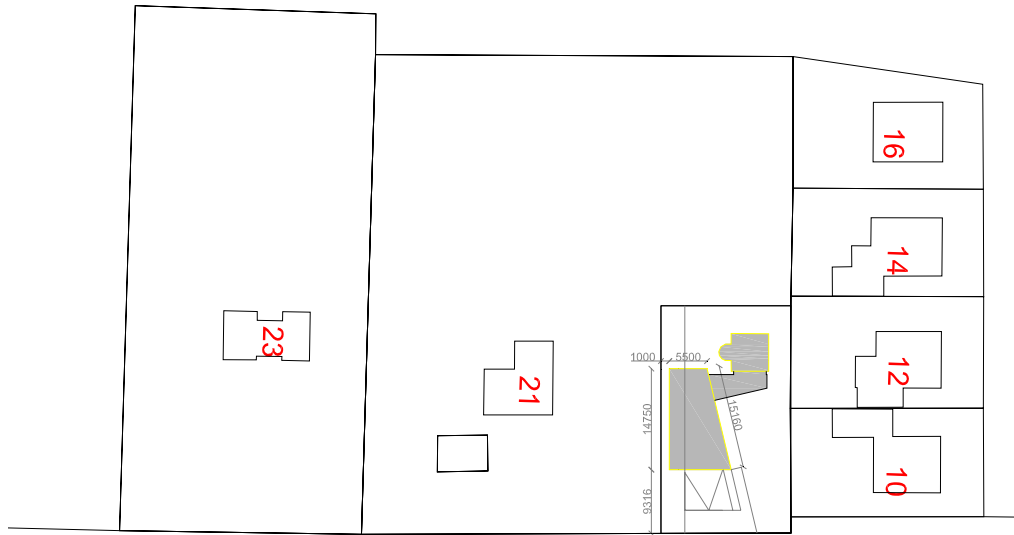
Het vigerend bestemmingsplan staat slechts een nutsfunctie toe aan bestaande gebouwen en erf.

Tevens wil de opdrachtgever bij voorkeur zo compact mogelijk bouwen zodat de bouwmassa van de watertoren visueel vrij blijft.

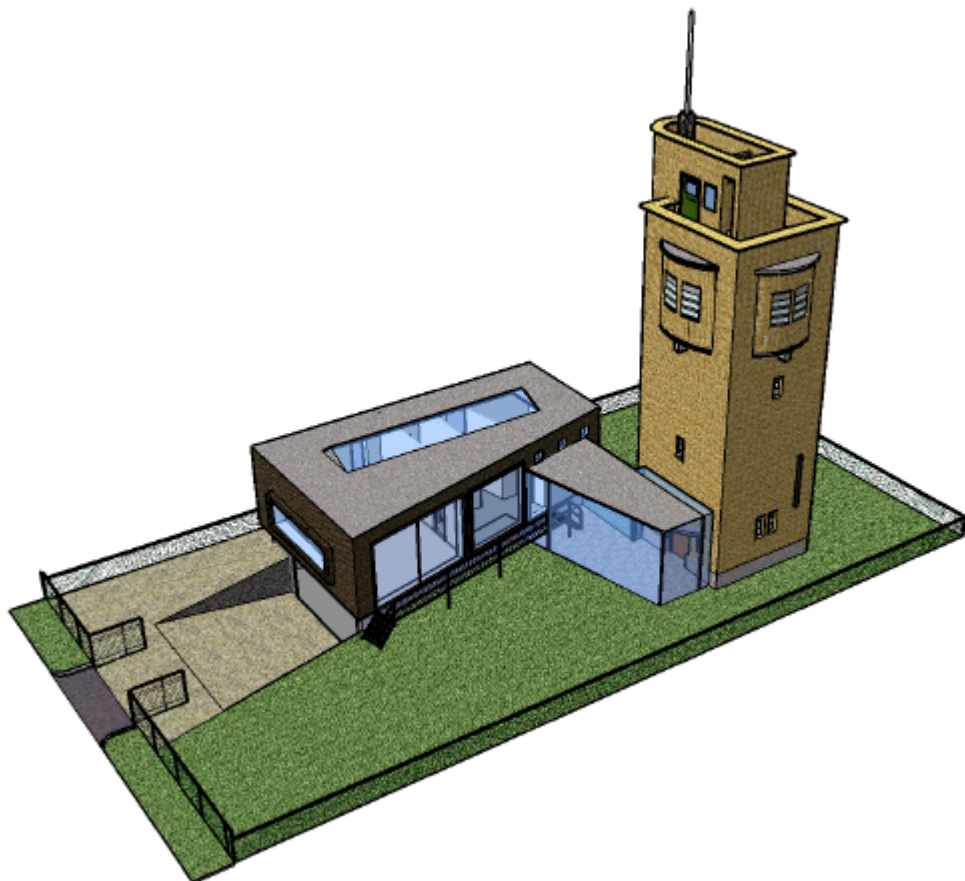
1.5 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende onderdelen, die hierna per hoofdstuk behandeld zullen worden.

- Beleidsaspecten;
- Gebieds- en projectprofiel;
- Milieuplanologische aspecten;
- Motivering en procedure.



Spechtlaan



2 Beleidsaspecten

Hieronder treft u een opsomming van de beleidsaspecten aan. Op alle punten wordt ingegaan. Hieruit blijkt dat de voorgenomen uitbreiding past binnen de beleidsaspecten.

2.1 Vigerend beleid

In het vigerend bestemmingsplan "*W.A.Scholtenlaan Oude Oosterbeekseweg Doorwerth, daterend uit 26-04-2000*", is het gebruik van de huidige watertoren positief bestemd.

Wij gaan uit van het Toetsingskader voor Procedures W.R.O. Artikel 19 lid 2 van de gemeente Renkum, 19 oktober 2007.

Toepassen van dit beleid behoort tot de bevoegdheden van het college. Omdat deze aanvraag is ingediend voor 1 juli 2008 is dit oude toetsingskader van kracht.

Algemeen uitgangspunt van beleid is dat kleinschalige inbreidingen denkbaar zijn mits aan 2 criteria wordt voldaan:

- Planologisch verantwoord;
- Een bijdrage levert aan de leefbaarheid van de kern.

Voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op handhaving, versterking en/of herstel van de aan de gebouwen eigen zijnde cultuurhistorische waarden. Nieuwbouw dient daarbij aan te sluiten.

Percelen, waar nu bedrijfsmatige activiteit voorkomt, gelegen in een woongebied, komen in het beleid van de gemeente in aanmerking voor woningbouw. Dit verbetert de leefbaarheid van de buurt. De locatie ligt op geringe afstand van het winkelcentrum.

2.2 Afstemming met de overige regelgeving

- Het betreft geen geluidszonering plichtige inrichting;
- Het betreft geen inrichting zoals bedoeld in art.2, lid 1 BEVI;
- Er is geen grote verkeersaantrekkende werking;
- Het betreft geen uitoefening van detailhandel;
- Het betreft geen seksinrichting;
- Het bouwplan voldoet aan de Arbo regelgeving;
- De Spechtlaan is een 30-km zone.

2.3 Provinciaal beleid

Er is geen aanvullend provinciaal beleid bekend. Wel is bekend dat de provincie van harte de initiatieven tot herbestemmen van monumenten ondersteunt, als vorm van maatschappelijk gewenste ontwikkeling.

2.4 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is gericht op herbestemmen (behoud door ontwikkeling) van rijksmonumenten waaraan de oorspronkelijke functie is ontvallen. De nota Belvédère heeft hier enkele jaren geleden duidelijk op gewezen en instrumenten aangereikt om monumenten een link naar de toekomst te geven. Daarbij is ook de educatieve functie van monumenten belangrijk, zodat de lokale ontwikkeling van de geschiedenis afleesbaar blijft.

De watertoren vormt in deze een belangrijk cultuurhistorisch monument van industriële ontwikkeling. Als voorbeeld van een zakelijke expressionistische bouwtrant is de toren tevens van grote architectuurhistorische waarde.

Daarnaast is het Rijk voorstander van meervoudig grondgebruik: op het perceel van de watertoren een woning realiseren is een vorm hiervoor.

3 Gebieds- en projectprofiel

In dit onderdeel wordt aangegeven hoe de omgeving van de watertoren eruit ziet en hoe de omgeving wordt gebruikt. Het adres luidt Spechtlaan 19 te Doorwerth.

3.1 Gebiedsprofiel

De locatie is gelegen in de gemeente Renkum.

Het betreft een stevig dorps en overwegend redelijk bebouwd gebied met een combinatie van vrijstaande eengezinswoningen en appartementen in middelhoogbouw.

De ondergrond is geaccidenteerd en er is veel groen aanwezig in Renkum. Daarom zijn ook hogere bouwmassa's steeds redelijk verscholen in het groen.

Het oude gedeelte van Renkum is laat 19^{de} / vroeg 20^{ste} eeuws.

In de jaren '60 van de 20^{ste} eeuw is veel nieuwbouw (met matige architectonische kwaliteit) tot stand gebracht.

Een opleving van de architectonische uitbreidingen vond plaats in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. Toen kwam er ook meer aandacht voor de cultuurhistorie (restauratie van de Vredestein woningen met rieten daken in Heveadorp).

De wijk en het dorp hebben overwegend een woonfunctie.

3.2 Ruimtelijke structuur van de omgeving

Op deze locatie, langs de Spechtlaan, heeft voornamelijk woningbouw plaatsgehad.

De utiliteitsfunctie "nutsvoorziening en energiebedrijven" heeft zich vanaf de jaren '30 op deze locatie bevonden. In die tijd was het nog een groene locatie aan het eind van het dorp.

In later jaren is hier veel woonbebouwing aan toegevoegd.

De directe omgeving bestaat aan de west- en noordzijde uit vrijstaande huizen uit de jaren '70 op bescheiden percelen. Aan de zuidzijde bevindt zich erf en gebouwen van Vitens ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Aan de oostzijde bevinden zich middelhoge appartementencomplexen in een groene setting.

Verder naar het zuiden toe is het geaccidenteerde landschap met fraaie bebossing en groen zichtbaar. Dit geheel is van hoge landschappelijke waarde.

Verder treft men in deze wijk een basisschool en buurtvoorzieningen als winkels, bakker, buurtsuper, gezondheidscentra, bibliotheek en kerken.

3.3 In de omgeving aanwezige waarden en functies

Zoals hierboven vermeld, betreft het een locatie aan een oude weg (voorheen Kasteelweg) vanuit de kern naar het buitengebied. In de

directe omgeving zijn geen bijzondere monumentale gebouwen (rijks- en gemeentelijke monumenten) aanwezig.

Ter plaatse vormt de watertoren op de Spechtlaan een bijzondere blikvanger, door hoogte, architectuur en utilitair karakter.

Van het pand is zowel uiterlijk als innerlijk beschermd, het betreft een rijksmonument. Behoud is noodzakelijk.

3.4 Infrastructuur

De Spechtlaan is een oudere straat met kruispunten zonder verkeerslichten.

Er is weinig verkeer, alleen bestemmingsverkeer op deze straat. Het betreft een 30 km zone.

De inrit naar het erf is verplaatst ten opzichte van het oorspronkelijk plan uit de jaren '30 en vormt een veilige constructie voor het verkeer.

De ingebruikname van het pand zal in 2009 plaatsvinden. De parkeerfaciliteit is op het erf gesitueerd en is overzichtelijk en veilig. Er zijn voldoende parkeerplaatsen. Er is in het pand een kantoor aan huis, maar dit heeft geen verkeersaantrekkende werking omdat het een eenmanszaak betreft waarbij adviezen op locatie bij de klant gegeven worden.

In de huidige situatie is altijd voldoende vrije parkeerruimte aanwezig.

Er is geen recht van overpad voor omwonenden.

Er is een zakelijk recht betreffende de nutsleidingen aan o.a. Vitens en Continuon/Liander.

Het perceel is eenvoudig per voet, fiets, openbaar vervoer en met de auto te bereiken.

3.5 Projectprofiel

Het betreft een geringe uitbreiding van de bestaande bebouwing, op de begane grond, aan de zijde, waar thans het open erf gelegen is.

De hoogte van bestaande bouwwerken neemt niet toe.

Door efficiënt grondgebruik is met name gezorgd voor een compacte bundeling op het perceel, waardoor functies dicht bij de straat komen te liggen en het groene erf aan de noordzijde geheel vrij van bebouwing kan blijven.

Dit is gedaan omdat op deze wijze afstand genomen wordt van de watertoren.

Het vooraanzicht op de watertoren wordt verbeterd. Hiermee krijgt de wijk er een stuk groene ruimte en zicht op het rijksmonument bij.

Het zichtbare groene erf betekent landschappelijk gezien een grote verbetering in kwaliteit voor de bewoners van de rondomgelegen woningen.

Aan de noordzijde grenst het perceel aan de achtertuinen van de burens. Daarom is ervoor gekozen om de woning geheel op te schuiven naar de zuidelijke perceelgrens. Hiermee wordt overlast voor de nieuwe woning en de belendingen voorkomen.

Het programma is als volgt:

- Wonen en werken in de nieuwbouw;
- Koken en slapen in de watertoren.

Het pand is destijds specifiek gebouwd als watertoren. Alle bebouwing in de omgeving is van veel recentere datum. De bebouwing herinnert aan het verleden toen Doorwerth nog zelfstandig was en zelf de watervoorziening diende te regelen voor haar bewoners. De watertoren is positief bestemd in het bestemmingsplan.

De bestemming wordt gewijzigd in wonen, waarbij in het nieuwe plan veel aandacht besteed zal worden aan het opwaarderen van het groen, dat op dit moment zeer verwaarloosd is. De vestiging van de woonfunctie heeft in belangrijke mate te maken met de instandhouding van het industrieel erfgoed. Beide eigenaren zijn ingenieurs die er belang aan hechten dat een dergelijk erfgoed behouden blijft.

Het parkeerterrein wordt links van het midden ontsloten vanaf de Spechtlaan.

4 Milieuplanologische aspecten

Hieronder komen alle milieuplanologische aspecten aan de orde, die van invloed kunnen zijn op een eventuele milieuhinder van het bouwplan. De conclusie luidt dat er geen sprake van milieuhinder ontstaat.

4.1 Bodem

Op deze locatie wordt geen bodemverontreiniging voorzien. In het verleden hebben hier ook nooit vervuilende bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden.

Er is in juli 2007 door Vitens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) gedaan waarbij geen vervuiling is geconstateerd.

De nieuwe activiteiten (wonen) leiden niet tot bodemverontreiniging.

4.2 Watertoets

Het bouwplan heeft geen invloed op het grondwaterbeheer. Alle bebouwing wordt afgekoppeld in het kader van duurzaam met water omgaan.

4.3 Luchtkwaliteit

De uitbreiding heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er vinden geen werkzaamheden plaats.

4.4 Geluid

Verkeers- en industrielawaai is niet aan de orde.

Geen ander geluid dan bij ander normaal gebruik.

In de omgeving zijn geen geluid producerende bedrijven

4.5 Externe veiligheid / hinder van bedrijven

Bovengenoemd punt is niet aan de orde

4.6 Milieuaspecten bedrijven

Er vindt geen uitstoot van verontreinigende stoffen plaats.

4.7 Flora en fauna

Er is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Dit betekent dat bij ruimtelijke ingrepen het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is. Ook op termijn zijn geen negatieve effecten te verwachten.

De adviezen vermeld in de Quicksan zullen worden opgevolgd.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving, dit gedeelte van Doorwerth, is sterk veranderd in de afgelopen 40 jaar, maar de karakteristiek van het landschap is nog aanwezig. Op archeologisch gebied is er geen verwachting. Deze conclusie is gebaseerd op de Concept Archeologische Verwachtingen Kaart uit februari 2007.

Er is sprake van cultuurhistorische waarden. De watertoren stamt uit de jaren '30 van de vorige eeuw en valt onder rijksmonumentale bescherming.

Alle watertorens in Nederland zijn vanwege zeldzaamheid een aantal jaren geleden aangewezen als rijksmonumenten.

Herbestemming van watertorens is een grote zorg, omdat het vaak moeilijke objecten voor herbestemming zijn. Doordat deze toren in een woongebied ligt, is een herbestemming tot wonen een voor de hand liggende keuze.

4.9 Kabels en leidingen

Het betreft een woning op een perceel dat voorheen een nutsvoorziening had. Ten zuiden van het perceel zijn nog nutsvoorzieningen aanwezig van Vitens en Continuon/Liander. Een aantal leidingen is aanwezig op het te bebouwen perceel. Ter plaatse van deze leidingentracés is een zakelijk recht gevestigd. Om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken zijn deze leidingen op kosten van de huidige eigenaren inmiddels gedeeltelijk verplaatst. Het verplaatsen betreft een hoge en lage druk gasleiding.

4.10 Mobiliteit en parkeren

De bebouwing is zeer goed bereikbaar, zowel per openbaar vervoer, lopend, per fiets als per auto.

Onder en voor de woning is op eigen terrein parkeergelegenheid.

Conform de parkeernorm voor wonen wordt uitgegaan van een norm van 2 autoplaatsen. Ook in de avonduren is er in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid.

Het initiatief zal leiden tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Gelet op de ruime capaciteit van de Spechtlaan en de ingestelde 30 km zone, is dit aanvaardbaar.

4.11 Welstand en monumenten

Het plan is voorgelegd voor welstandadvies. Inmiddels is voor het plan een monumentenvergunning verleend.

Het initiatief om de watertoren op deze wijze (met behoud van watervat en leidingwerk) te herbestemmen heeft veel waardering geogst.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Aan bouwkosten wordt een bedrag van 400.000 euro (exclusief BTW) geraamd. Het plan is financieel haalbaar en zal door opdrachtgevers gefinancierd worden. Er zijn subsidiemogelijkheden (BRIM, 6 jaren onderhoudsplan) van het rijk aangezien het onderhoud van een rijksmonument betreft. Echter deze zijn in omvang zeer beperkt. Daarnaast is er fiscale aftrek voor het onderhoud.

4.13 Duurzaamheid

Voldaan zal worden aan de eisen die de gemeente hieromtrent stelt, zoals toe te passen materialen.

Als sterk argument voor de duurzaamheid wordt hier tevens vermeld dat door hergebruik van dit gebouw bestaande bouwmaterialen en de bouwmassa zoveel mogelijk behouden blijven. Daardoor vindt zo weinig mogelijk afvalverwerking van bestaande bouwmaterialen plaats, en wordt zo weinig mogelijk nieuw bouw materiaal aangeschaft.

Voor de verwarming wordt onderzoek naar het gebruik van warmtepompen gedaan. De toepassing van zonne-energie wordt in het plan voorzien.

5 Motivering en procedure

5.1 Motivering

Het betreft een woonvoorziening midden in de woonwijk waardoor aan het verlaten bestaan van de watertoren, dat inmiddels tot groot bouwkundig verval geleid heeft, een einde komt.

Op deze wijze wordt tegelijkertijd zeker gesteld dat de watertoren gerestaureerd wordt en een duurzame herbestemming krijgt, en dus langjarig behouden zal worden.

5.2 Zienswijzen

De eigenaren hebben verschillende malen overlegd met de omwonenden. Direct na aankoop hebben de eigenaren zich vrij breed schriftelijk aan de omwonenden gepresenteerd. Met iedereen die heeft aangegeven belangstelling te hebben, zijn de plannen eind mei/begin juni 2008 persoonlijk besproken.

5.3 Verklaring van geen bezwaar

Deze is niet benodigd, het betreft een art. 19-2 procedure waarvoor het College van B&W beslissingsbevoegd is.

5.4 Conclusie

Gevraagd wordt om in te stemmen met de geplande herbestemming van het perceel tot wonen: de watertoren met woonhuis met beschreven functies op voornoemde locatie.