



Gemeente Renkum

Generaal Urquhartlaan 4
6861 GG Oosterbeek

Postbus 9100
6860 HA Oosterbeek
Telefoon (026) 334 81 11
Fax (026) 334 83 10

Internet www.renkum.nl

Bank BNG 28 50 07 076
Postbank 81 89 84

Aan het college van burgemeester en
wethouders

Commissie voor de bezwaarschriften

Datum
16 juli 2009

Onderwerp
Advies inzake ontvangen bezwaarschriften tegen verleende
bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO (oud)

Geacht college,

Procesverloop

Bij besluit van 31 maart 2009, verzonden op 6 april 2009, heeft uw college aan de heer Hamilton te Doorwerth (hierna: vergunninghouder), onder verlening van een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud), een reguliere bouwvergunning verleend voor het bouwen van een aanbouw aan en het intern verbouwen van een watertoren op het perceel plaatselijk bekend Spechtlaan 19 te Doorwerth.

Tegen dit besluit van 31 maart 2009 zijn de volgende bezwaarschriften ingediend:

- 1) [REDACTED] te Doorwerth bij schrijven van 8 mei 2009, ingekomen op 12 mei 2009 (hierna: bezwaarde 1);
- 2) [REDACTED] te Doorwerth bij schrijven van 14 mei 2009, ingekomen op 18 mei 2009 (hierna: bezwaarden 2).

Samenvattend worden de navolgende gronden van bezwaar aangevoerd:

1. De privacy en het woongenot worden in hoge mate aangepast.
2. Het vrije uitzicht op het Vitens-terrein wordt ontnomen.
3. Bezwaarde 1 stelt dat zijn woning substantieel in waarde zal dalen.
4. Bezwaarden vragen zich af of is voldaan aan het gestelde in artikel 19 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening en de eis van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Namens uw college is op 18 juni 2009 een verwoerschrift ingediend.

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

Bijlagen

mr. M.J. van Poorten
(026) 3348551

1

Verzenddatum deze brief

Ons kenmerk
86229 + 36371/AJZ

m.van.poorten@renkum.nl

Gemeente Renkum

Datum
16 juli 2009

Onderwerp
Advies inzake ontvangen bezwaarschriften tegen verleende
bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO (oud)

Gelet op het bepaalde in artikel 7:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft de commissie bezwaarden in de gelegenheid gesteld hun bezwaren mondeling toe te lichten op de openbare hoorzitting van 29 juni 2009.

Ter zitting heeft de commissie bezwaarden, vergunninghouder en de vertegenwoordigers van uw college, de heer P. Claessen, medewerker team Handhaving & Omgevingsrecht, en de heer S. van der Meer, medewerker afdeling ROM, gehoord. Het verslag van deze zitting is bijgevoegd.

Overwegingen

Ontvankelijkheid

De commissie stelt vast, dat de bezwaarschriften tijdig zijn ingediend en voldoen aan de vereisten zoals gesteld in artikel 6:5 van de Awb. Bezwaarden zijn voorts aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Awb en zijn derhalve ontvankelijk in hun bezwaarschriften.

Van toepassing zijnde regelgeving

Artikel 40 van de Woningwet (Ww) bepaalt dat het verboden is te bouwen zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning (bouwvergunning).

Op grond van het bepaalde in artikel 44, eerste lid van de Ww mag slechts en moet een reguliere bouwvergunning worden geweigerd indien (voor zover hier van belang):

- a. het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, niet voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in de artikelen 2 en 120;
- b. het bouwen niet voldoet aan de bouwverordening, of zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, aan de voorschriften die zijn gegeven bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120;
- c. het bouwen in strijd is met het bestemmingsplan of met de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk of de standplaats, waarop de aanvraag betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a eerste lid, onderdeel a, tenzij burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat de bouwvergunning niettemin moet worden verleend, of;
- e. voor het bouwwerk een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze niet is verleend.

Gemeente Renkum

Datum
16 juli 2009

Onderwerp
Advies inzake ontvangen bezwaarschriften tegen verleende
bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO (oud)

Artikel 48, eerste lid van de Ww bepaalt dat een aanvraag om reguliere bouwvergunning om advies aan de welstandscommissie dient te worden voorgelegd.

Artikel 12, eerste lid, van de Ww bepaalt (voor zover hier van belang) dat het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a van de Ww.

Artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals deze gold tot 1 juli 2008 (hierna: WRO (oud)). Dit luidt:

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan in door gedeputeerde staten (hierna: GS), in overeenstemming met de inspecteur van de ruimtelijke ordening, aangegeven categorieën van gevallen. GS kunnen daarbij tevens bepalen onder welke omstandigheden vooraf een verklaring van GS dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben, is vereist. Het bepaalde in het eerste lid met betrekking tot een goede ruimtelijke onderbouwing is van overeenkomstige toepassing.

Overwegingen met betrekking tot de bezwaren en het bestreden besluit

Op 26 juni 2008 heeft vergunninghouder een aanvraag om een reguliere bouwvergunning ingediend voor het gedeeltelijk vergroten van de watertoren op het perceel gelegen aan de Spechtlaand 19 te Doorwerth.

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "W.A. Scholtenlaan – Oude Oosterbeekseweg" (hierna: het bestemmingsplan) en heeft hierin de bestemming "nutsvoorzieningen".

De commissie stelt vast dat het onderhavige bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Dit wordt door partijen niet betwist.

Om het bouwplan als gewenst uit te kunnen voeren is een buitenplanse vrijstelling noodzakelijk. De commissie stelt vast dat bij het bestreden besluit onder toepassing van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Awb, vrijstelling is verleend op grond van artikel 19, tweede lid van de WRO (oud). Deze vrijstelling voorziet in het oprichten van een aanbouw aan en het intern verbouwen van de watertoren.

Ruimtelijke onderbouwing

De commissie stelt vast dat het verlenen van de vrijstelling ex artikel 19, tweede lid van de WRO een bevoegdheid van het college is. Burgemeester en wethouders kunnen - zegt artikel 19, tweede lid van de WRO - vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan in door GS aan-

Gemeente Renkum

Datum
16 juli 2009

Onderwerp
Advies inzake ontvangen bezwaarschriften tegen verleende
bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO (oud)

gegeven categorieën van gevallen. GS kunnen daarbij tevens bepalen onder welke omstandigheden vooraf een verklaring van geen bezwaar is vereist. Basisvoorwaarde is wel: mits het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Bij de stukken zit een ruimtelijke onderbouwing van het door Architectenbureau Moons op 22 december 2008 uitgebrachte rapport "Watertoren, Spechtlaan 19, Doorwerth" (hierna: ruimtelijke onderbouwing).

De commissie stelt vast dat deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van het bestreden besluit.

Bezwaarden stellen dat de ruimtelijke onderbouwing niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Hieromtrent merkt de commissie het volgende op. Na verlies van haar oorspronkelijke functie is de bouwkundige staat van de watertoren verslechterd. Aangezien de watertoren niet meer in haar oude functie zal worden hersteld, is gezocht naar een herbestemming van de watertoren waarbij de toren zal worden gerestaureerd. De watertoren is gelegen in een gebied met voornamelijk woningbouw. Het bouwplan voorziet in een inpassing van de watertoren in dit woongebied. Naar het oordeel van de commissie kan gelet op het voorgaande niet gezegd worden dat het bouwplan van vergunninghouder niet van een goede ruimtelijke onderbouwing is voorzien.

Besluit GS als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de WRO

De commissie stelt vast dat GS van Gelderland laatstelijk op 15 november 2005 (in werking getreden op 10 september 2006) een besluit heeft genomen als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de WRO.

De commissie stelt voorts vast dat in het bestreden besluit is aangegeven onder welke categorie van de door GS aangegeven gevallen het onderhavige besluit tot vrijstelling valt. De commissie leidt derhalve uit het bestreden besluit af dat het bouwplan getoetst is aan deze lijst van GS.

Belangenafweging

Bezwaarden stellen dat zij met het bouwplan van vergunninghouder worden aangetast in hun privacy en woongenot en dat hen het vrije uitzicht op het Vitens-terrein wordt ontnomen. Uit het bestreden besluit leidt de commissie af dat het college in zijn bestuurlijke afweging over het al dan niet toepassen van de vrijstelling de belangen van bezwaarden heeft gewogen, maar daaraan geen doorslaggevend gewicht heeft toegekend.

Gemeente Renkum

Datum
16 juli 2009

Onderwerp
Advies inzake ontvangen bezwaarschriften tegen verleende
bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO (oud)

De commissie is van oordeel dat niet kan worden gezegd dat het college de belangen van bezwaarden niet dan wel onvoldoende heeft afgewogen in het bestreden besluit. De nieuwbouw is zoveel mogelijk tegen de erfgrans met het terrein van Vitens gesitueerd en bevindt zich op ruime afstand van de woningen van bezwaarden. Gelet hierop behoefde het college de aantasting van de privacy en uitzichtbeperking niet als zodanig ernstig aan te merken dat daarom vrijstelling diende te worden geweigerd.

Welstand

De commissie stelt vast dat het bouwplan ter advisering is voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand (definitief advies van 9 oktober 2008). Het volgen van een advies behoeft in de regel bovendien geen nadere toelichting, tenzij een tegenadvies wordt overgelegd van een ander deskundig te achten persoon of instantie. De commissie constateert dat het welstandadvies door bezwaarden niet is aangevochten.

Concluderend is de commissie van oordeel dat niet kan worden gezegd dat het college bij afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot haar besluit heeft kunnen komen om vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan. Met het vrijstellingsbesluit is de strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan opgeheven.

Overige bezwaren

Over hetgeen bezwaarde 1 heeft aangevoerd met betrekking tot de waardevermindering van zijn woning merkt de commissie op dat dit in het kader van de onderhavige procedure niet ter beoordeling staat. De eventuele waardevermindering kan aan de orde worden gesteld in het kader van een planschadeprocedure.

Advies

Gezien het vorenstaande adviseert de commissie u het bezwaarschrift van bezwaarden ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

DE COMMISSIE VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

de plv. secretaris,

de voorzitter,

mr. M.J. van Poorten

mr. P.E.W. Augustinus