




25 februari 2009:

[REDACTED]		
1	1. Onze privacy en woongenot wordt in hoge mate aangetast doordat:	
1.1	a. vanuit de aanbouw in de tuin, woonkamer en keuken kan worden gekeken;	Binnen 2 meter van de erfgrans met de belendingen zijn geen nieuwe ramen aangebracht; daardoor is er geen sprake van schending van privacy in de zin van het Burgerlijk Wetboek;
1.2	b. vanaf de dakterrassen en vanuit van de watertoren er eveneens gekeken kan worden in tuin, woonkamer, keuken en slaapkamer;	Is nu reeds de feitelijke bestaande toestand die stamt van voor de bouw van De Waaienberg 10; de watertoren heeft altijd nevenfuncties gekend te weten militair uitkijkpunt, zendamateurs en de siervogelvereniging;
1.3	c. het vrije uitzicht, dat er nu op het Vitens-terrein is, door de situering en afmetingen van de aanbouw vrijwel volledig wordt geblokkeerd.	Betreft een juiste constatering; het zicht is overigens pas onlangs vrij nadat in voorbereiding van de herbestemming en restauratie de bomen gekapt zijn;
2.	2. het vrije uitzicht op het Vitens-terrein wordt ons ontnomen door een volumineus bouwwerk dat qua bouwvlak groter is dan de omringende woningen.	Het kavel van de bestemmingsplanwijziging is groot 650 m2 met 144 m2 bebouwing (22%); Het kavel van De Waaienberg 10 zo'n 415 m2 met 112 m2 bebouwing (27%); al zouden de feiten er toe doen kloppen de genoemde feiten dus niet met de werkelijkheid; Qua verhouding wijkt het dus niet af;
3.	3. de eigen woning in waarde zal dalen mede ook door situering van de aanbouw dicht op onze bescheiden achtertuin resp. achtergevel en de bewoning van de watertoren.	Bij het opstellen van het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de afstand nieuw en bestaand; zo is de locatie van de nieuwbouw zoveel mogelijk tegen de erfgrans met Vitens gesitueerd; er is zelfs extra grond bijgekocht om hiermee rekening te houden; ook wordt voorbij gegaan aan het feit dat de huidige bestemming een nutsbestemming betreft; het kavel


		heeft geen groen functie; er kunnen dus geen rechten aan de terreininrichting worden ontleend;
4.	4. het onderhavige gebied niet valt in de categorie van het stedelijk gebied en er om deze reden geen woning mag worden gebouwd conform de lijst van vrijstellingen behorende bij art. 19 lid 2 W.R.O. van de provincie Gelderland.	Het betreft volgens het bestemmingsplan een stedelijk gebied; alleen de vier woningen Spechtlaan 25-31 vallen in het buitengebied;
5.	5. wanneer het onderhavige gebied wel als stedelijk gebied kan worden aangemerkt valt het vervolgens onder de categorie “bedrijventerreinen”, waar geen woning mag worden gebouwd (zie ook de “ruimtelijke onderbouwing” art. 2.1, waar gesproken wordt over een perceel met bedrijfsmatige bebouwing).	Paragraaf 2.1 ‘Ruimtelijke Onderbouwing’ refereert aan het beleid van de gemeente; deze paragraaf spreekt over het algemeen beleid om bedrijfsmatige activiteiten om te vormen naar een woonfunctie; de kwalificatie ‘bedrijventerrein’ is in dit geval niet aan de orde en eveneens is de conclusie die daar uit zou kunnen volgen niet correct; ook wordt voorbij gegaan aan het feit dat juist het veranderen van de bestemming reden is voor de WRO artikel 19.2 procedure;
6.	6. ten aanzien van de “ruimtelijke onderbouwing” behorende bij het concept vrijstellingsbesluit d.d. 12-01-09 worden de volgende punten opgemerkt:	
6.1	a. Art. 1.3, 1e alinea: Door verkoop van een deel van het Vitens-terrein met watertoren zou de huidige nutsbestemming feitelijk niet meer van kracht zijn en zou herbestemming van de toren nodig zijn. Dit is niet juist. Bij verkoop blijft de huidige bestemming van kracht en herbestemming is geen logisch gevolg van de verkoop. Immers de toren kan ook in de oorspronkelijke staat gehandhaafd worden als	Er wordt voorbij gegaan aan het feit dat juist het veranderen van de bestemming reden is voor de WRO artikel 19.2 procedure; het accent in deze paragraaf ligt op het herbestemmen en de planeconomische randvoorwaarden die nodig zijn om een duurzame bestemming mogelijk te maken; de huidige gebruikstatus heeft er toe geleid dat de watertoren met een herbouwwaarde van 630.000 euro feitelijk voor 50% van de

	monument;	herbouwwaarde aan onderhoud toe is;
6.2	<p>b. Art. 1.3, 3e alinea: De huidige eigenaar kende bij aankoop van de toren de verplichting monument in goede staat te brengen en te houden. Er is dus geen objectief verband tussen het in goede staat brengen en houden van de toren en het toestaan van uitbreiding van de bouwmassa.</p> <p>Conclusie: art. 3.1 bevat geen deugdelijke gronden, die een bestemmingsplanwijziging toestaan;</p>	De constatering dat er onderhoudsplicht is, is feitelijk onjuist;
6.3	<p>c. Art. 2.1, 5e alinea: De bewering, dat de woningbouw op het onderhavige perceel de leefbaarheid zou verbeteren klopt niet en is bovendien niet onderbouwd. De buurt wil, dat de huidige situatie wordt gehandhaafd. Een onbebouwd groen terrein en een onbewoonde watertoren is duidelijk te verkiezen boven een bebouwd terrein en bewoonde watertoren. Bovendien laat deze bewering zich niet rijmen met het gestelde onder art. 1.1, 3e alinea: dat er geld of grond is aangeboden om te zorgen voor maatschappelijke acceptatie;</p>	Het begrip leefbaarheid refereert naar het gemeentelijk beleid dat het realiseren van woonfuncties de leefbaarheid in algemene zin vergroot; verdere onderbouwing is daarom niet nodig; dat de buurt een onbebouwd terrein wil is niet aangetoond en klopt feitelijk ook niet met de ingediende zienswijzen; Vitens heeft wel degelijk geld of grond aangeboden; aan de heer Westbroek is een bedrag van 6.000 euro aangeboden; dit alles om goodwill op te bouwen om de nieuwe eigenaren slagingskansen te geven het monument te kunnen behouden; dit overigens nadat de gemeente het aanbod om de watertoren te kopen had afgewezen; de heer Westbroek heeft dit aanbod niet willen accepteren;
6.4	<p>d. Art 3.2, 3e alinea: Aan de westzijde van het terrein bevinden zich geen woningen, maar bosgebied, dat als buitengebied is aangemerkt;</p>	Volgens het bestemmingsplan is dit onderdeel van het plangebied niet zijnde het buitengebied;
6.5	<p>e. Art. 3.5, 1e alinea: Het project betreft een woning van ca 15 m lang en ca 9 m breed. Dit is geen geringe</p>	Zie opmerking onder punt 2 en de in paragraaf 1.4 opgesomde

	uitbreiding op het perceel met een watertoren van 6x6 m;	feiten;
6.6	f. Art. 3.5, 4e alinea: Men kan niet spreken van een verbetering van het vooraanzicht van de toren als er een transparant gebouwdeel voor de ingang wordt gezet. De wijk krijgt er geen groene ruimte bij: Integendeel de groene ruimte verdwijnt door de bouw van de woning;	Een deskundige onafhankelijke commissie voor monumenten en welstand hebben hier een objectief advies aan B&W uitgebracht. Deze oordeelden anders; met groene ruimte is bedoeld de aanleg van een tuin en het onderhouden hiervan; zie ook paragraaf 3.5 laatste alinea;
6.7	g. Art. 3.5, voorlaatste alinea: Het groen was voordat de verkoop plaatsvond niet zeer verwaarloosd. Het was een grasterrein met struikjes en een zestal prachtige grote coniferen waarin allerlei soorten vogels en eekhoorns huisden. Opgemerkt wordt, dat de Quicksan d.d. 12-12-08 gemaakt is ná het door de eigenaar kappen van de coniferen, waarmee ook het grasterrein grotendeels is verdwenen;	Er is een kapvergunning afgegeven op 4 april 2008, waarbij de gemeente de ecologische waarde heeft afgewogen tegen de wens om het monument voor publiek zichtbaar te hebben; er zijn geen bezwaren ingediend en de kap is in september na het broedseizoen uitgevoerd; de Quicksan is na de kap uitgevoerd; de deskundige heeft geconstateerd dat het terrein als een tuin is aangelegd en onderhouden en dat hier geen streng beschermde fauna of streng beschermde plantensoorten te verwachten zijn;
2 maart 2009: 		
7	1. Er is sprake van aantasting van de privacy door de eerdere opheffing van de status grondwaterbeschermingsgebied en door nu toe te staan dat de functie nutsbestemming wordt veranderd in wonen en werken.	De provincie stelt dit beleid met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied vast; de heer Meijer heeft overigens het pand gekocht nadat deze status is opgeheven; zie voor het overige punt 3;
8	2. Plaatsing van ramen en openingen die zicht hebben	Zie punt 1.1;

	op tuin en woning tasten in het bijzonder de privacy aan.	
9	3. Aanpassing van het bouwplan is gewenst omdat anders door verlies aan privacy planschade wordt geleden.	In de zienswijze wordt niet aangegeven wat dan de alternatieven zouden moeten zijn die voldoen aan de eisen van welstand, monumentenzorg en het bouwbesluit; ook zijn bij de voorbereiding in eerdere gesprekken met de bewoners geen alternatieven aangedragen; overigens kunnen aan privacy en uitzicht op andermans gebieden/kavels geen rechten ontleend worden;
10	4. De onderhavige procedure WRO artikel 19, lid 1 en 2 is niet van toepassing omdat het bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar.	Het bestemmingsplan is op 26 april 2000 door de Raad van Renkum goedgekeurd; een kopie van het brondocument is door het bouwloket beschikbaar gesteld;
11	5. Verzoek aan de gemeente om als nog toe te staan om de geplande studeerkamer naast de eigen woning (Waaijenberg 16) te mogen situeren om hiermee te voorkomen dat deze in het zichtveld van toren komt te liggen. Dit om de privacy redenen.	Dit verzoek is buiten de orde van deze procedure;
7 september 2008:  		
12	1. Zij stellen de volgende zaken aan de orde:	
12.1	a. bij aankoop van hun woning gingen zij er van uit dat hun privacy gewaarborgd was vanwege de nutsbestemming op het perceel dat grenst aan hun	Zie punt 7;

	achtererf, waarop zich de watertoren bevindt;	
12.2	b. bij recente aankoop van een strook grond van Vitens aan de achterzijde van hun pand hebben zij aan de watermaatschappij de wens geuit dat, bij eventuele herbestemming van de toren, er geen ramen in zouden komen die zouden uitkijken op hun percelen;	Zie punt 1.1; in de verkoopbrochure en in koopactie is hiervan niets terug te vinden; gelet de afgegeven monumentenvergunning overigens niet meer opportuun;
12.3	c. de indieners bekritisieren de (architectonische) kwaliteit van het plan maar stellen tegelijkertijd dat dit een kwestie is van smaak;	Voor de aanvraag van de benodigde bouw- en monumentenvergunning heeft de gemeente een aantal commissies op basis van de Woningwet en de Monumentenwet benoemd. De welstands- en monumentencommissie van de gemeente zijn deskundig en onafhankelijk en hebben positief op 23 juni geadviseerd aan het college van B&W over de bouw- en monumentenvergunning aanvraag; De RACM heeft, binnen haar wettelijke taakstelling, positief geadviseerd op 22 juli 2008.
12.4	d. zij vragen zich af of zij, in relatie tot dit plan en het recht van de gemeente medewerking te verlenen aan een herbestemming, geen rechten hebben ten aanzien van hun privacy	Zie punt 1.1.;
13	2. Op grond daarvan verzoeken zij uw college: a. aanbrengen van ramen en balkondeuren in de toren te weigeren teneinde hun privacy te garanderen; b. inzicht te geven in de uitgangspunten van het desbetreffende bestemmingsplan; c. het besluit op de aanvraag vrijstelling bestemmingsplan voor Waaienberg 16 te	B&W heeft kennis genomen van genoemde bezwaren en op 17 december 2008 besloten het voornemen te hebben in te stemmen met het nieuwbouwiniatief;

	heroverwegen.	
16 september 2008: 		
14	1. De toevoeging van een woning plus de lichtkap daarop zouden de toren nog slechts via een smalle strook in zijn geheel tonen waardoor het aanzien van dit rijksmonument geschaad zou worden. De toevoeging zou ook niet in balans zijn met de toren zelf.	N.v.t. monumentenvergunning;
15	2. Op het perceel rust de bestemming nutsbedrijf	Zie punt 6.1
16	3. De toren is rijksbeschermd monument	N.v.t. monumentenvergunning
17	4. De nieuwe eigenaar heeft de verplichting het rijksmonument in goede staat te houden; instandhouding van de toren is gewaarborgd door aankoop van het perceel door de huidige eigenaar en de toevoeging van een woning is op dat punt onnodig.	Zie punt 6.2
18	5. Het voorliggende bouwplan leidt tot schade aan het monument.	N.v.t. monumentenvergunning
19	6. De indiener wil graag weten of aan de eigenaar sancties worden opgelegd als de toren niet (naar wens) wordt hersteld	Zie punt 6.2
20	7. Alsmede of de verplichtingen op grond van de monumentenstatus als een kettingbeding zijn	Zie punt 6.2

	geregeld.	
--	-----------	--