



Achterweg 2, 4001 MV Tiel
Postbus 6325, 4000 HH Tiel
Telefoon (0344) 637 111
Telefax: (0344) 637 299
E-mail: gemeente@tiel.nl
Internet: www.tiel.nl

Doorkiesnummer: [redacted]

Tiel: 11 juni 2024

verzonden: 12 juni 2024

Kenmerk: [redacted]

uw kenmerk: [redacted]

Onderwerp: **Beslissing op bezwaar**

Geachte [redacted]

Op 15 januari 2024 ontving het college van burgemeester van wethouders van de gemeente Tiel uw, namens [redacted] pro forma bezwaarschrift ontvangen. Het bezwaarschrift is gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 1 december 2023, waarin is besloten om een omgevingsvergunning met de activiteit bouwen en afwijken bestemmingsplan te verlenen voor het realiseren van 18 appartementen met parkeerplaatsen aan de Echteldsedijk 2-01 t/m 2-18 te Tiel. Op 14 februari 2024 heeft u de aanvullende gronden verzonden.

Advies bezwaarschriftencommissie

Wij hebben uw bezwaarschrift voor advies voorgelegd aan de bezwarencommissie (hierna: commissie). Er is een hoorzitting geweest op 2 april 2023. Op 25 april 2024 heeft de commissie advies uitgebracht over de door ons te nemen beslissing op bezwaar. De commissie heeft, kort en bondig, geadviseerd:

- Het bezwaar ontvankelijk te verklaren.
- Het bezwaar ongegrond te verklaren, mits de ruimtelijke onderbouwing beter gemotiveerd wordt in de beslissing op bezwaar.
- Het bestreden besluit in stand te laten.
- Geen proceskostenvergoeding toe te kennen.

Voor het volledige advies verwijst ik u naar de bijlage.

Wat is onze beslissing?

Conform het advies van de commissie en met overname van de motivering ervan, die als herhaald en ingelast moet worden beschouwd, hebben wij besloten om het bezwaar ontvankelijk te verklaren, uw bezwaar ongegrond te verklaren met de hieronder genoemde motivatie en geen proceskosten toe te kennen. Dit betekent dat het bestreden besluit van 1 december 2023, met de hieronder aanvullende motivatie, in stand blijft.

Aanvullende motivatie

Met deze omgevingsvergunning wordt afgeweken van het, op 1 december 2023, geldende bestemmingsplan. Daarvoor werd in de omgevingsvergunning de volgende argumenten genoemd:



- a. Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld en de overschrijdingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar voor het gebied;
- b. Het complete bouwplan zal worden ingepast in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad dat medio december 2023 ter inzage zal worden gelegd;
- c. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken; en
- d. Er ontstaan geen onaanvaardbare hinder en/of verlies van privacy voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende gronden en gebouwen.

Gelet op het advies van de commissie wordt in aanvulling hierop het volgende overwogen.

Het toekomstige appartementencomplex past niet geheel in de voorschriften van het op 1 december 2023 geldende bestemmingsplan. De bouwhoogte wordt met 3,78 meter overschreden en het bouwvlak uitgebreid aan de zuid- en oostzijde. Ook wordt niet voldaan aan het bebouwingspercentage.

In het ten behoeve van de besluitvorming opgestelde stedenbouwkundige advies is overwogen dat deze afwijkingen ruimtelijk gezien aanvaardbaar zijn, in de ruimte passen. De opzet van het pand past bij de wens van de gemeente om een meer heldere inrichting van de openbare ruimte te hebben en een meer duidelijke stedenbouwkundige structuur. Met het beoogde appartementencomplex zal de Waalhaven meer de functie van kunnen gaan bekleden van een 'representatieve entree' naar het centrumgebied, daar waar het nu vooral werd en wordt gedomineerd door in het oog springende parkeerterreinen. Het appartementencomplex vormt vanuit stedenbouwkundig oogpunt een fysieke schakel tussen de oude binnenstad, de Waalhaven en de wijk Tiel Oost. Verder is in voornoemd stedenbouwkundig advies opgenomen dat de hoogte van 7 bouwlagen van het complex, doordat het op zichzelf staat, ruimtelijk acceptabel is. Er is daardoor voldoende lucht en ruimte rondom het gebouw aanwezig om het beoogde bouwwerk niet te massaal te laten ogen. Doordat het bouwplan verder een verdiepte parkeervoorziening omvat met een 'groene' overkapping, kan het bouwplan ook in dat opzicht goed onderdeel uitmaken van de (toekomstige) parkachtige inrichting van de omliggende openbare ruimte.

Op dit moment is het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' in procedure gebracht. Hierin is dit bouwplan volledig ingepast voor wat betreft de bouwhoogte, het bouwvlak en het bebouwingspercentage.

Verder is relevant in dit kader is de omstandigheid dat uit de uitgevoerde bezonnings- en uitzichtstudies volgen dat het bouwplan geringe impact heeft op de bebouwde omgeving. Op grond van het voorgaande planologisch kader was al de bouw van een appartementencomplex mogelijk met een hoogte van 20 meter. Het verschil van 3,78 meter is derhalve gering en heeft geen grote impact op de omgeving. Dit, in samenhang bezien met het feit dat (de appartementencomplex van) bezwaarmaker op 25 tot 50 meter afstand liggen van het nu vergunde appartementencomplex, maakt dat er ook geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van uitzicht, privacy en/of zonlichtderving.

Oneens met dit besluit?

U kunt binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit een beroepschrift indienen bij:
rechtbank Gelderland
Afdeling Bestuursrecht
postbus 9030
6800 EM te Arnhem.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat ten minste:

- naam en adres van de indiener;
- de datum;
- een omschrijving van dit besluit;
- de gronden van het beroep.

Het beroepschrift staat de werking van dit besluit niet in de weg.

Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek indienen om de werking voorlopig uit te stellen.

Een verzoekschrift moet ook de hiervoor genoemde gegevens bevatten en kan pas worden ingediend tegelijk met het beroepschrift of daarna. Het verzoek dient u in bij:

voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland

Afdeling Bestuursrecht

postbus 9030

6800 EM te Arnhem.

Zowel voor de behandeling van een beroepschrift als voor de behandeling van een verzoekschrift is griffierecht aan de rechtbank verschuldigd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Bijlage: Advies bezwarencommissie d.d. 25 april 2024

Advies bezwarencommissie dossiernummer [REDACTED]

**Advies over het bezwaarschrift van [REDACTED]
(hierna ook: bezwaarmaker).**

Procesverloop

Op 30 augustus 2023 heeft [REDACTED] (vergunninghouder) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 18 appartementen met parkeerplaatsen aan de Havendijk te Tiel.

Bij besluit van 1 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tiel (hierna: het college of verweerder) een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 18 appartementen aan de Havendijk in Tiel, op de locatie Echteldsedijk 2-01 t/m 2-18.

Op 11 januari 2024, ontvangen op 15 januari 2024, heeft bezwaarmaker een bezwaarschrift tegen de verleende omgevingsvergunning ingediend bij het college.

Bezwaarschrift

Op 15 januari 2024 heeft het college een pro forma bezwaarschrift van [REDACTED] (hierna: gemachtigde) ontvangen namens bezwaarmaker. Op 14 februari 2024 heeft de gemachtigde de aanvullende bezwaargronden toegezonden.

Het bezwaarschrift richt zich tegen de omgevingsvergunning voor het realiseren van 18 appartementen aan de Havendijk in Tiel, die op 1 december 2023 door het college verleend is.

Het bezwaarschrift bevat – samengevat - de volgende bezwaargronden.

Omgevingsvergunning en bestemmingsplan

Met de verleende omgevingsvergunning wordt afgeweken van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Met de bouw wordt een aanzienlijke verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden vergund [REDACTED]

Nagenoeg gelijktijdig met de verleende omgevingsvergunning is het ontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2023' ter inzage gelegd, waarin het bouwplan is opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de wijziging en uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het ontgaat bezwaarmaker in hoeverre de enkele verwijzing naar de verleende vergunning een ruimtelijke inpassing is. Dit is een motiveringsgebrek. Verder heeft bezwaarmaker een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. Bezwaarmaker kan zich dan ook niet verenigen met de bestreden omgevingsvergunning.

Aantasting woongenot

De woningen die op grond van het vigerende bestemmingsplan op dezelfde locatie zijn toegestaan, zijn lager en hebben een kleinere oppervlakte. Het vergunde plan is aanzienlijk hoger en groter. Deze wijziging heeft tot gevolg dat het woongenot en uitzicht van bezwaarmaker zullen worden aangetast.

[REDACTED] Door het wijzigen van de maximale bouwhoogte voor het nieuwe gebouw van 20 naar 24 meter zal het uitzicht voor een groot deel verdwijnen. Bij een toegestane bouwhoogte van 20 meter wordt het uitzicht van bezwaarmaker niet aangetast, omdat vanuit de woning over het gebouw heen gekeken kan worden. Bij realisatie van het bouwplan zal bezwaarmaker haar huidige uitzicht op de Waalkade en de Havendijk verliezen. Bezwaarmaker is het daarom niet eens met de gewijzigde bouwhoogte.

Verder vindt er ook een forse uitbreiding van de bouwmogelijkheden en het bebouwde oppervlakte plaats met het plan. In de gewijzigde situatie zal 100% van het bouwvlak bebouwd worden, terwijl in de bestaande situatie 50% bebouwd mocht worden. De aantasting van het woongenot wordt hiermee vergroot. Daar komt nog bij dat de balkons het bouwvlak zullen overschrijden, hetgeen in de vigerende situatie niet is toegestaan.

Bezwaarmaker is zich bewust van de beleidsruimte bij het afwijken van een bestemmingsplan en de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wabo, maar het besluit dient wel steeds gemotiveerd te zijn en er dient sprake te zijn van een zorgvuldige deugdelijke belangenafweging.

Daarnaast mag de activiteit niet vergund worden in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volgens bezwaarmaker kan de omgevingsvergunning niet verleend worden, gelet op het feit dat de afwijkingen dusdanig groot zijn en is de benadeling van de omwonenden dusdanig dat in redelijkheid niet meer kan worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is daarnaast strijdig met het geldende ruimtelijke beleid, de structuurvisie. De motivering rust voor een belangrijk deel op een relatief korte memo met stedenbouwkundige overwegingen, waaruit volgt dat het plan (ruimtelijk) aanvaardbaar wordt geacht. Uit de vergunning volgt dat het plan ook zal worden ingepast middels een wijziging van het bestemmingsplan, echter is daar met het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan geen sprake van. De motivering kan de plannen niet dragen, bovendien had de afwijking inzake de balkons in het bestreden besluit genoemd moeten worden.

De vergunning voldoet niet aan het bestemmingsplan. De bebouwde oppervlakte wordt verdrievoudigd en de bouwhoogte gaat 4 meter omhoog hetgeen een verhoging met 20% betreft. De stelling dat er gekozen wordt voor een robuust volume en dat het plan passend is op deze locatie wordt niet gemotiveerd. Dit terwijl het strijdig is met zowel de ruimtelijke korte als lange beleidsvisie. In het vigerende bestemmingsplan is nadrukkelijk gekozen voor een kleinere en minder robuuste omvang en is de stelling dat het plan binnen de gemeentelijke beleidsvisie past onjuist.

De stadsbouwmeester heeft in een advies aangegeven dat de landschappelijke indeling een rol zou moeten spelen bij het mogelijk maken van plannen. De verleende vergunning voorziet niet in een voorschrift over het realiseren van een inpassing en ook anderszins is de landschappelijke inpassing niet verzekerd.

Structuurvisie

In de op 30 augustus 2017, door de gemeenteraad, vastgestelde structuurvisie 'Binnenstad Tiel' wordt beschreven dat er weliswaar een mogelijkheid is om hoogbouw ten behoeve van wonen te realiseren aan de Echteldsedijk maar nadrukkelijk in aansluiting op de huidige bestaande woontorens. De locatie van het toekomstige appartementencomplex is aangewezen voor cultuur/horeca. Bovendien worden zichtlijnen aangegeven en deze worden met de huidige bouwmogelijkheden doorkruist. Dit is in de structuurvisie nadrukkelijk overwogen en daarvan wordt met de verleende vergunning afgeweken. Aan de in de structuurvisie opgenomen ontwerpogave wordt niet voldaan. De stelling dat het plan binnen het ruimtelijk beleid past is aantoonbaar onjuist.

Tot slot wordt verzocht om proceskostenvergoeding op grond van artikel 7:15 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Verweer

Op 28 maart 2024 heeft verweerder een verweerschrift ingediend. Dit verweerschrift is op dezelfde dag per e-mail naar de partijen gezonden. Het verweerschrift dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Ontvankelijkheid

Het bestreden besluit van het college is een besluit in de zin van de Awb. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend. Bezwaarmaker is aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb. Ook is er voldaan aan de overige eisen die de Awb stelt aan het indienen van een bezwaarschrift, zodat het bezwaar ontvankelijk is.

Wat is de rol van de bezwarencommissie?

Omdat er een bezwaarschrift is ingediend, beoordeelt de bezwarencommissie (hierna ook: de commissie) of het besluit van het college van 1 december 2023, waarin een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van 18 appartementen aan de Havendijk in Tiel, op juiste gronden is genomen.

Hoorzitting

Het bezwaarschrift is voor advisering voorgelegd aan de onafhankelijke bezwarencommissie (hierna: de commissie). De commissie heeft bezwaarmaker, diens gemachtigde, vergunninghouder en een vertegenwoordiger van het college van burgemeester en wethouders uitgenodigd om hun standpunten tijdens een hoorzitting toe te lichten. De hoorzitting heeft plaatsgevonden op 2 april 2024. Met instemming van partijen is een audio-opname gemaakt van de hoorzitting. De audio-opname en toelichting van partijen dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

De commissie heeft het onderzoek na de hoorzitting en het beraad gesloten. Er is voldoende informatie om het besluit te beoordelen. Dat gebeurt in het advies hieronder. Dit advies stuurt de commissie naar het college van burgemeester wethouders. Het college van burgemeester en wethouders neemt daarna de beslissing op bezwaar.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader is opgenomen in bijlage 1. Deze bijlage is aan dit advies gehecht en dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Beoordeling

Het bezwaarschrift is voorgelegd aan de commissie. Met inachtneming van de ingebrachte bezwaargronden dient de commissie te beoordelen of het college terecht en op goede gronden tot het bestreden besluit is gekomen. De commissie overweegt hiertoe op grond van de stukken als volgt.

Overgangsrecht Omgevingswet

De verleende vergunning is aangevraagd voordat de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking is getreden. Gedurende de bezwaarprocedure zal dit bezwaar daarom conform de oude wet- en regelgeving getoetst worden.

Omgevingsvergunning en bestemmingsplan

Op 1 december 2023 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 18 appartementen met parkeerplaatsen aan de Havendijk te Tiel.

Het is verboden om zonder vergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk op grond van artikel 2.1 eerste lid, aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Verder is op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo een omgevingsvergunning vereist voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 van de Wabo wordt een aanvraag omgevingsvergunning getoetst op het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de bouwverordening en de redelijk eisen van welstand. Als de bouwplannen voldoen aan de gestelde eisen moet de gemeente de vergunning verlenen. Een omgevingsvergunning wordt alleen geweigerd als het bouwplan waarvoor de vergunning aangevraagd wordt, in strijd is met het bestemmingsplan, de (ver)bouwvoorschriften van bouwbesluit, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand.

Op de plek van het toekomstige appartementencomplex is het bestemmingsplan 'Binnenstad' en 'Binnenstad eerste herziening' van toepassing. Op het perceel zijn de volgende bestemmingen van toepassing: wonen, waarde archeologie, waterstaat- waterkering, waterstaat – waterkundige functie. Het perceel heeft een bouwvlak. Op het gehele perceel ligt de volgende gebiedsaanduiding: wro-zone, wijzigingsgebied 3. Voor de maatvoering gelden een maximum bouwhoogte van 20 meter en een maximum bebouwingspercentage terrein van 50%.

Op het perceel zijn twee paraplubestemmingsplannen van toepassing: omzetten woningen en parkeren, beide onherroepelijk vastgesteld in 2018.

Het toekomstige appartementencomplex past volgens de verleende omgevingsvergunning niet geheel in de bouwvoorschriften van de bestemmingen. De bouwhoogte wordt met 3,78 meter overschreden, het bouwvlak wordt aan de zuid- en oostzijde overschreden. Daarnaast wordt het bebouwingspercentage van 50% overschreden. Volgens het stedenbouwkundig advies passen de afwijkingen ruimtelijk gezien in de omgeving. Uit de uitgevoerde bezonnings- en uitzichtzicht volgt dat het bouwplan een geringe impact heeft op de bebouwde omgeving. Daarnaast voldoet het bouwplan, volgens de omgevingsvergunning, aan de welstandscriteria van de Welstandsnota Tiel 2010.

Volgens artikel 22.2 en 23.2 van het bestemmingsplan mag, gelet op de dubbelbestemmingen ten aanzien van waterstaat, niet worden gebouwd zonder toestemming van de waterbeheerder en de beheerder van de watergang. Op 9 november 2023 heeft Waterschap Rivierenland een watervergunning verleend voor de realisatie van het appartementencomplex. Door het plaatsen van een dijkband in het kader van dijkversterking wordt het dijkprofiel gewijzigd. Hierdoor kan het

appartementencomplex binnendijks worden gerealiseerd. Door de verleende Watervergunning wordt voldaan aan artikel 22.2 en 23.2 van het bestemmingsplan.

In de verleende omgevingsvergunning worden de volgende argumenten gegeven voor het ruimtelijk verantwoord afwijken van het geldende bestemmingsplan:

- a. Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld en de overschrijdingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar voor het gebied.
- b. Het complete bouwplan zal worden ingepast in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad dat medio december 2023 ter inzage zal worden gelegd.
- c. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- d. Er ontstaat geen onaanvaardbare hinder en/of verlies van privacy voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende gronden en gebouwen.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' gelden dezelfde bestemmingen voor het perceel. Ook heeft het perceel een bouwvlak. Ten aanzien van de maatvoering geldt een maximum van 24 meter voor de bouw- en goothoogte. Er geldt geen maximum bebouwingspercentage.

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' volgt het volgende over Echteldsedijk 2 en 4:

'Deze locatie, waar in het verleden een tankstation was gevestigd, heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen'. Ter plaatse is de bouw van een appartementengebouw voorzien, waarvoor recent vergunning is verleend. In dit bestemmingsplan is het vergunde bouwplan ingepast met een bestemming Wonen en Tuin, conform de verleende vergunning.'

In het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' wordt al rekening gehouden met de bouw van het appartementencomplex.

Bezwaarmaker kan zich niet vinden in de verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

De commissie constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan ruimere voorwaarden voor maatvoering gelden.

Op grond van artikel 3.3, derde lid, van de Wabo kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Uit het voorgaande volgt dat het betreffende perceel in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming wonen heeft. Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt een maximum van 24 meter voor de bouw- en goothoogte en geen maximum bebouwingspercentage. De vergunde bouwhoogte bedraagt circa 23,78 meter. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van het ontwerpbestemmingsplan en staat artikel 3.3, derde lid, van de Wabo er niet aan in de weg de omgevingsvergunning te verlenen.

Daarnaast wordt voldaan aan artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2, van de Wabo en bijlage II, artikel 4, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor wat betreft de goede ruimtelijk ordening.

De commissie is van mening dat de bestreden beschikking wel beter ruimtelijk onderbouwd had kunnen worden in de zin van artikel 3:46 van de Awb. Dit gebrek zal hersteld dienen te worden in de beslissing op bezwaar.

Structuurvisie

Bezwaarmaker verwijst naar de structuurvisie Binnenstad Tiel 2017 (hierna: structuurvisie) waarin staat beschreven dat de locatie van het toekomstige appartementencomplex is aangewezen voor cultuur/horeca. In de structuurvisie staat weliswaar omschreven dat er een mogelijkheid is om hoogbouw ten behoeve van wonen te realiseren aan de Echteldsedijk, maar nadrukkelijk in aansluiting op de bestaande woontorens. Volgens bezwaarmaker past het plan niet binnen het ruimtelijk beleid.

Volgens verweerder is de locatie van het toekomstige appartementencomplex in strijd met de structuurvisie uit 2017, maar is het gebouw vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig op deze locatie wel passend. Verweerder stelt dat de structuurvisie op diverse punten achterhaald is, als het om de

Havendijk en omgeving gaat. Het idee om op de locatie van de nieuwbouw horeca te situeren is volgens verweerder al ruimschoots verlaten. Derhalve is verweerder voor het plangebied teruggevallen op de visie uit 2010. Uit de structuurvisie valt op de maken dat de definitieve bestemming van de locatie nog onderhevig was aan de ontwerpogave. Uit het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' volgt dat de structuurvisie op onderdelen gewijzigd wordt en dat de wijzigingen in het nieuwe planologische regime worden gewaarborgd. Ten aanzien van de locatie van het toekomstige appartementencomplex is de bestemming wonen opgenomen in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Volgens verweerder bevat een structuurvisie hoofdlijnen van een ruimtelijk beleid, waardoor het slechts een indicatieve betekenis vervult. Verder geeft verweerder aan dat de aangegeven zichtlijnen in de structuurvisie niet meer haalbaar zijn door de dijkverbreding en dijkverzwaring. Wel wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van de Structuurvisie: het gebied zo inrichten dat het een representatieve entree vormt voor het centrumgebied.

De grondslag van een structuurvisie is te vinden in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hieruit volgt dat de gemeenteraad ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening een structuurvisie vaststelt waarin de hoofdzaken van het door de gemeente ruimtelijk beleid zijn vastgelegd.

De gemeenteraad mag van een structuurvisie afwijken, mits dit voldoende wordt toegelicht.¹ De commissie oordeelt dat de gemeenteraad in het onderhavige geval voldoende heeft gemotiveerd waarom afgeweken wordt van de structuurvisie. Het afwijken van de structuurvisie heeft hierdoor niet tot gevolg dat de omgevingsvergunning niet verleend had mogen worden. Tot slot merkt de commissie op dat een structuurvisie beleid betreft, dus geen bindende normen, waarvan mag worden afgeweken.

Advies stadsbouwmeester

Op 11 september 2023 heeft de stadsbouwmeester van de gemeente Tiel een advies opgesteld. Volgens de stadsbouwmeester is het bouwplan niet in strijd met de redelijke eisen van welstand, zoals omschreven in de Welstandsnota Tiel 2010.

Bezwaarmaker kan zich niet vinden in het advies van de stadsbouwmeester.

Uit artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wabo volgt dat een omgevingsvergunning geweigerd dient te worden indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Uit rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) volgt dat de welstandstoets zich in beginsel dient te richten naar de bouwmogelijkheden die het geldend bestemmingsplan biedt. Uit het algemeen karakter van het welstandsvereiste vloeit voort dat bij de welstandstoets de voor de grond geldende bebouwingmogelijkheden als uitgangspunt dienen te worden gehanteerd.² Zoals de commissie reeds heeft geconstateerd, voldoet de omgevingsvergunning aan de wet- en regelgeving.

Aan de standpunten van bezwaarmaker is geen contra-expertise ten grondslag gelegd. De commissie overweegt dat bezwaarmaker geen punten naar voren heeft gebracht op grond waarvan getwijfeld zou moeten worden aan de zorgvuldigheid, begrijpelijkheid of conclusies van het advies van de stadsbouwmeester.³

Aantasting woongenot

Bezwaarmaker stelt dat haar woongenot en uitzicht zullen worden aangetast door het toekomstige appartementencomplex.

De commissie constateert dat het nieuwe appartementencomplex op 25 meter afstand van [REDACTED] komt te staan. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er geen recht op blijvend vrij of wijds uitzicht.⁴ Het appartementencomplex ligt in een stedelijke omgeving. Dit brengt met zich mee dat beperking van het uitzicht in dit geval niet onaanvaardbaar is.⁵

¹ ABRvS 22 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2145, r.o. 8.1.

² ABRvS 10 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1129.

³ Rechtbank Noord-Nederland 17 januari 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:115 r.o. 6.2.

⁴ Zie bijvoorbeeld ABRvS 9 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2161.

⁵ Rechtbank Amsterdam 16 februari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:690, r.o. 7.3.

Het nieuwe appartementencomplex leidt mogelijk tot enige inbreuk op de privacy van bezwaarmaker, maar niet zodanig dat de omgevingsvergunning niet verleend had mogen worden. De commissie verwijst hierbij naar jurisprudentie waaruit volgt dat een zekere mate van privacy inherent is bij het wonen in een stedelijke omgeving.⁶ Er had om die reden dan ook geen verder onderzoek hoeven plaats te vinden.

De commissie constateert dat het college de aanvraag omgevingsvergunning aan de relevante wet- en regelgeving heeft getoetst en dat aan de besluitvorming diverse deskundige adviezen ten grond zijn gelegd. De commissie is van mening dat verweerder aannemelijk heeft gemaakt dat, nu er geen deskundige tegenadviezen zijn overlegd en voorts niet is gebleken dat deze adviezen onzorgvuldig dan wel niet volledig zijn, de gevraagde omgevingsvergunning op terechte gronden is verleend. Wel had de ruimtelijke onderbouwing beter gemotiveerd dienen te worden in de bestreden beslissing. Dit gebrek zal hersteld dienen te worden in de beslissing op bezwaar.

Nu het bestreden besluit niet wordt herroepen, wordt geen proceskostenvergoeding toegekend in de zin van artikel 7:15 van de Awb.

Conclusie

De commissie is van oordeel dat het bezwaar ongegrond verklaard dient te worden, omdat de bestreden beschikking op correcte wijze tot stand is gekomen. De ruimtelijke onderbouwing is in het bestreden besluit onvoldoende gemotiveerd. Het motiveringsgebrek dient in de beslissing op bezwaar hersteld te worden.

Advies

De commissie adviseert om, met in achtneming van het voorgaande, in een beslissing op bezwaar als volgt te beslissen:

1. Het bezwaar ontvankelijk te verklaren.
2. Het bezwaar **ongegrond** te verklaren, mits de ruimtelijke onderbouwing beter gemotiveerd wordt in de beslissing op bezwaar.
3. Het bestreden besluit in stand te laten.
4. Geen proceskostenvergoeding toe te kennen.

Aldus vastgesteld door de bezwarencommissie op 25 april 2024,

de secretaris,
[REDACTED]

de voorzitter,
[REDACTED]

Dit advies is digitaal geaccordeerd en daarom niet voorzien van een met de pen gezette handtekening.

Bijlagen:

1. Wettelijk kader

⁶ ABRvS 28 mei 2014 ECLI:NL:RVS:2014:1921, en rechtbank Amsterdam 16 februari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:690, r.o. 7.4 en 7.5.

Bijlage – Wettelijk kader

Woningwet (oud)

Artikel 12a

1. De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:
 - a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
 - b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wet ruimtelijke ordening (oud)

Artikel 2.1

1. De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast waarin de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid zijn vastgelegd.
2. De gemeenteraad kan voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen.
3. Voor zover een structuurvisie ontwikkelingen omvat, gaat die structuurvisie in op de wijze waarop de gemeenteraad zich voorstelt die ontwikkelingen te doen verwezenlijken.
4. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van andere gemeenten een structuurvisie vaststellen.

Artikel 3.1

1. De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.
2. De bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, wordt binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld.
3. Telkens indien de gemeenteraad van oordeel is dat de in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, kan hij, in afwijking van het tweede lid, besluiten tot verlenging van de periode van tien jaar, genoemd in dat lid, met tien jaar.
4. Indien niet voor het verstrijken van de periode van tien jaar, genoemd in het tweede of het derde lid, de raad onderscheidenlijk opnieuw een bestemmingsplan heeft vastgesteld dan wel een verlengingsbesluit heeft genomen, vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten terzake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan.
5. Van overschrijding van de in het tweede lid bedoelde periode doen burgemeester en wethouders schriftelijk mededeling. Zij leggen deze mededeling bij het bestemmingsplan waarin de bestemming van de grond laatstelijk is aangewezen, voor eenieder ter inzage. Artikel 3:12, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3.6

1. Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - a. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - b. burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;
 - c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;
 - d. burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.

2. Een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in het eerste lid, onder a, kan mede een uitwerkingsplicht als bedoeld in het eerste lid, onder b, inhouden.
3. Een wijziging of uitwerking als bedoeld in het eerste lid, onder a of b, maakt deel uit van het plan en kan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking.
4. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis als bedoeld in het eerste lid naar voren te brengen.

Artikel 3.8

1. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:
 - a. de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, gelijktijdig met de daar bedoelde plaatsing langs elektronische weg wordt toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
 - b. indien in het ontwerp gronden zijn aangewezen waarvan de bestemming in de naaste toekomst voor verwezenlijking in aanmerking komt, kennisgeving tevens geschiedt aan diegenen die in de basisregistratie kadaster staan vermeld als eigenaar van die gronden of als beperkt gerechtigde op die gronden;
 - c. door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht;
 - d. de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.
2. Voor zover het ontwerp van een bestemmingsplan zijn grondslag vindt in een aanwijzing, die betrekking heeft op een daarbij concreet aangegeven locatie, waarvan geen afwijking mogelijk is, kunnen zienswijzen daarop geen betrekking hebben.
3. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. In afwijking van artikel 6 van de Bekendmakingswet geschiedt de bekendmaking door kennisgeving van het besluit of van de zakelijke inhoud ervan in het gemeenteblad. In afwijking van artikel 3:1, eerste lid, onder b, van de Algemene wet bestuursrecht zijn op een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan de artikelen 3:43, 3:44 en 3:45 en afdeling 3.7 van die wet van toepassing.
4. In afwijking van het derde lid wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt, indien door gedeputeerde staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van gedeputeerde staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat. In zodanig geval zenden burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat.
5. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, behoudens voor zover het zesde lid van toepassing is.
6. Indien aan de in het vierde lid bedoelde voorwaarden is voldaan kunnen gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister, onverminderd andere aan hen toekomende bevoegdheden, binnen de in dat lid genoemde termijn met betrekking tot het desbetreffende onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan aan de gemeenteraad een aanwijzing als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, onderscheidenlijk artikel 4.4, eerste lid, onder a, geven, ertoe strekkende dat dat onderdeel geen deel blijft uitmaken van het bestemmingsplan zoals het is vastgesteld. Artikel 4.2, tweede tot en met vierde lid, onderscheidenlijk artikel 4.4, tweede tot en met vierde lid, zijn op deze aanwijzing niet van toepassing. Gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister vermelden in de redengeving de aan het besluit ten grondslag liggende feiten, omstandigheden en overwegingen die de provincie onderscheidenlijk het Rijk beletten het betrokken provinciaal onderscheidenlijk nationaal belang met inzet van andere aan hen toekomende bevoegdheden te beschermen. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt alsdan met uitsluiting van dat onderdeel, samen met het aanwijzingsbesluit en op gelijke wijze door burgemeester en wethouders bekendgemaakt. De in het vierde lid genoemde termijn wordt hiertoe met een week verlengd. De termijn voor indiening van een beroepschrift tegen het aanwijzingsbesluit vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Zodra het aanwijzingsbesluit onherroepelijk is geworden vervalt het vaststellingsbesluit voor dat onderdeel.

7. Van het aanwijzingsbesluit, bedoeld in het zesde lid, wordt mededeling gedaan aan diegenen die ten aanzien van het onderdeel van het bestemmingsplan dat bij dat aanwijzingsbesluit is betrokken een zienswijze naar voren hebben gebracht of een aanvraag tot vaststelling hebben ingediend.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (oud)

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- a. het bouwen van een bouwwerk,
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Artikel 3:3

1. Indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of b, houdt het bevoegd gezag, in afwijking van artikel 3.9, eerste lid, onderscheidenlijk artikel

3:18 van de Algemene wet bestuursrecht, de beslissing aan, indien er geen grond is de vergunning te weigeren maar voor het gebied waarin de activiteit zal worden verricht vóór de dag van ontvangst van de aanvraag:

- a. een voorbereidingsbesluit in werking is getreden;
- b. een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd;
- c. een verklaring als bedoeld in artikel 4.1, vijfde lid, of 4.3, vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening is bekendgemaakt;
- d. een bestemmingsplan is vastgesteld;
- e. een bestemmingsplan na vaststelling is bekendgemaakt.

De beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, die is voorgeschreven met toepassing van artikel 3.7, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt niet aangehouden.

3. In afwijking van het eerste lid, eerste volzin, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Artikel 3:4

1. Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.
2. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Artikel 3:46

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Artikel 7:15

1. Voor de behandeling van het bezwaar is geen recht verschuldigd.
2. De kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voorzover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

Besluit omgevingsrecht, bijlage II (oud)

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;

5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
 - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
 - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;
11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Bestemmingsplan Binnenstad Tiel

22.2 Bouwregels

- 22.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- 22.2.2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 22.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

23.2 Bouwregels

- 23.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van het bepaalde in lid 23.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- 23.2.2 Op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende regels, niet worden gebouwd.

Bestemmingsplan Binnenstad Tiel, eerste herziening

Artikel 33

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

1. de in de planregels of op de plankaart aangegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. de bestemmingsregels voor het toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
4. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;

5. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
- a. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 25% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt;
 - b. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt met een maximum van 4 m.



Achterweg 2, 4001 MV Tiel
Postbus 6325, 4000 HH Tiel
Telefoon (0344) 637 111
Telefax (0344) 637 299
E-mail: gemeente@tiel.nl
Internet: www.tiel.nl

Doorkiesnummer: [redacted]

Tiel: 11 juni 2024

verzonden: 12 juni 2024

Kenmerk: [redacted]

uw kenmerk: [redacted]

Onderwerp: **Beslissing op bezwaar**

Geachte [redacted]

Op 12 januari 2024 ontving het college van burgemeester van wethouders van de gemeente Tiel uw, [redacted] pro forma bezwaarschrift ontvangen. Het bezwaarschrift is gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 1 december 2023, waarin is besloten om een omgevingsvergunning met de activiteit bouwen en afwijken bestemmingsplan te verlenen voor het realiseren van 18 appartementen met parkeerplaatsen aan de Echteldsedijk 2-01 t/m 2-18 te Tiel. Op 16 februari 2024 heeft u de aanvullende gronden verzonden, welke op 19 februari 2024 ontvangen zijn door het college van burgemeester en wethouders.

Advies bezwaarschriftencommissie

Wij hebben uw bezwaarschrift voor advies voorgelegd aan de bezwarencommissie (hierna: commissie). Er is een hoorzitting geweest op 2 april 2023. Op 25 april 2024 heeft de commissie advies uitgebracht over de door ons te nemen beslissing op bezwaar. De commissie heeft, kort en bondig, geadviseerd:

- Het bezwaar ontvankelijk te verklaren.
- Het bezwaar ongegrond te verklaren, mits de ruimtelijke onderbouwing beter gemotiveerd wordt in de beslissing op bezwaar.
- Het bestreden besluit in stand te laten.
- Geen proceskostenvergoeding toe te kennen.

Voor het volledige advies verwijst ik u naar de bijlage.

Wat is onze beslissing?

Conform het advies van de commissie en met overname van de motivering ervan, die als herhaald en ingelast moet worden beschouwd, hebben wij besloten om het bezwaar ontvankelijk te verklaren, uw bezwaar ongegrond te verklaren met de hieronder genoemde motivatie en geen proceskosten toe te kennen. Dit betekent dat het bestreden besluit van 1 december 2023, met de hieronder aanvullende motivatie, in stand blijft.

Aanvullende motivatie

Met deze omgevingsvergunning wordt afgeweken van het, op 1 december 2023, geldende bestemmingsplan. Daarvoor wordt in de omgevingsvergunning de volgende argumenten genoemd:



- a. Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld en de overschrijdingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar voor het gebied;
- b. Het complete bouwplan zal worden ingepast in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad dat medio december 2023 ter inzage zal worden gelegd;
- c. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken; en
- d. Er ontstaan geen onaanvaardbare hinder en/of verlies van privacy voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende gronden en gebouwen.

Gelet op het advies van de commissie wordt in aanvulling hierop het volgende overwogen.

Het toekomstige appartementencomplex past niet geheel in de voorschriften van het op 1 december 2023 geldende bestemmingsplan. De bouwhoogte wordt met 3,78 meter overschreden en het bouwvlak uitgebreid aan de zuid- en oostzijde. Ook wordt niet voldaan aan het bebouwingspercentage.

In het ten behoeve van de besluitvorming opgestelde stedenbouwkundige advies is overwogen dat deze afwijkingen ruimtelijk gezien aanvaardbaar zijn, in de ruimte passen. De opzet van het pand past bij de wens van de gemeente om een meer heldere inrichting van de openbare ruimte te hebben en een meer duidelijke stedenbouwkundige structuur. Met het beoogde appartementencomplex zal de Waalhaven meer de functie van kunnen gaan bekleden van een 'representatieve entree' naar het centrumgebied, daar waar het nu vooral werd en wordt gedomineerd door in het oog springende parkeerterreinen. Het appartementencomplex vormt vanuit stedenbouwkundig oogpunt een fysieke schakel tussen de oude binnenstad, de Waalhaven en de wijk Tiel Oost. Verder is in voornoemd stedenbouwkundig advies opgenomen dat de hoogte van 7 bouwlagen van het complex, doordat het op zichzelf staat, ruimtelijk acceptabel is. Er is daardoor voldoende lucht en ruimte rondom het gebouw aanwezig om het beoogde bouwwerk niet te massaal te laten ogen. Doordat het bouwplan verder een verdiepte parkeervoorziening omvat met een 'groene' overkapping, kan het bouwplan ook in dat opzicht goed onderdeel uitmaken van de (toekomstige) parkachtige inrichting van de omliggende openbare ruimte.

Op dit moment is het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' in procedure gebracht. Hierin is dit bouwplan volledig ingepast voor wat betreft de bouwhoogte, het bouwvlak en het bebouwingspercentage.

Verder is relevant in dit kader is de omstandigheid dat uit de uitgevoerde bezonnings- en uitzichtstudies volgen dat het bouwplan geringe impact heeft op de bebouwde omgeving. Op grond van het voorgaande planologisch kader was al de bouw van een appartementencomplex mogelijk met een hoogte van 20 meter. Het verschil van 3,78 meter is derhalve gering en heeft geen grote impact op de omgeving. Dit, in samenhang gezien met het feit dat (de appartementencomplex van) bezwaarmakers op 25 tot 50 meter afstand liggen van het nu vergunde appartementencomplex, maakt dat er ook geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van uitzicht, privacy en/of zonlichtderving.

Oneens met dit besluit?

U kunt binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit een beroepschrift indienen bij:
rechtbank Gelderland
Afdeling Bestuursrecht
postbus 9030
6800 EM te Arnhem.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat ten minste:

- naam en adres van de indiener;
- de datum;
- een omschrijving van dit besluit;
- de gronden van het beroep.

Het beroepschrift staat de werking van dit besluit niet in de weg.

Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek indienen om de werking voorlopig uit te stellen.

Een verzoekschrift moet ook de hiervoor genoemde gegevens bevatten en kan pas worden ingediend tegelijk met het beroepschrift of daarna. Het verzoek dient u in bij:

voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland

Afdeling Bestuursrecht

postbus 9030

6800 EM te Arnhem.

Zowel voor de behandeling van een beroepschrift als voor de behandeling van een verzoekschrift is griffierecht aan de rechtbank verschuldigd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Bijlage: Advies bezwarencommissie d.d. 25 april 2024

Advies bezwarencommissie dossiernummer 1305940

Advies over het bezwaarschrift van [REDACTED]

[REDACTED] (hierna ook: bezwaarmaker).

Procesverloop

Op 30 augustus 2023 heeft [REDACTED] (vergunninghouder) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 18 appartementen met parkeerplaatsen aan de Havendijk te Tiel.

Bij besluit van 1 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tiel (hierna: het college of verweerder) een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 18 appartementen aan de Havendijk in Tiel, op de locatie Echteldsedijk 2-01 t/m 2-18.

Op 12 januari 2024 heeft bezwaarmaker een bezwaarschrift tegen de verleende omgevingsvergunning ingediend bij het college.

Bezwaarschrift

Op 12 januari 2024 heeft het college een pro forma bezwaarschrift [REDACTED] (hierna: gemachtigde) ontvangen namens bezwaarmaker. Op 19 februari 2024 zijn nadere bezwaargronden toegezonden.

Het bezwaarschrift richt zich tegen de omgevingsvergunning voor het realiseren van 18 appartementen aan de Havendijk in Tiel, die op 1 december 2023 door het college verleend is.

Het bezwaarschrift bevat – samengevat – de volgende bezwaargronden.

a. Locatie en omvang van het appartementencomplex

Bezwaarmaker kan zich niet vinden in de locatie en omvang van het appartementencomplex. De bouw van het appartementencomplex heeft aanzienlijke negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad'. De locatie heeft volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming wonen. De locatie bevat een bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden, onder de voorwaarden dat de bouwhoogte maximaal 20 meter is en het maximale bebouwingspercentage 50%.

Met de verleende omgevingsvergunning wordt toegestaan dat het appartementencomplex gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, hoger dan 20 meter is en het maximale bebouwingspercentage meer dan 50%, namelijk 100% van het bouwvlak is. Deze afwijkingen van het bestemmingsplan worden niet gemotiveerd.

De bouw van het appartementencomplex zal ertoe leiden dat het uitzicht van bezwaarmaker nadelig wordt beïnvloed en minder zonlicht in het gebouw van bezwaarmaker komt, wat vervolgens weer leidt tot minder opwarming van de woningen en hogere energiekosten. Ook zorgt de bouw tot een inbreuk op de privacy van bezwaarmaker.

Volgens bezwaarmaker is het plan met betrekking tot het appartementencomplex gedurende de tijd aangepast voor wat betreft de locatie. Eerder was het plan dat het appartementencomplex verder verwijderd van de bestaande bebouwing, meer westwaarts, gerealiseerd zou worden. Hierbij verwijst bezwaarmaker naar het projectplan dijkversterking van Waterschap Rivierenland van 17 juni 2021 en impressiebeelden van de informatieavond op 13 april 2023 en beelden die nog steeds zichtbaar zijn op websites van verschillende makelaars.

Het appartementencomplex komt nu, in tegenstelling tot het eerdere plan, bijna voor het gebouw van bezwaarmaker te staan. Onduidelijk is wat de reden is geweest van de verschuiving. Deze aanpassing had wel gemotiveerd moeten worden.

Bezwaarmaker is van mening dat het appartementencomplex, overeenkomstig het oorspronkelijke plan, verder westwaarts gerealiseerd had moeten worden. Dit leidt volgens bezwaarmaker niet tot

nadeligere aspecten voor de toekomstige bewoners ten opzichte van de huidige plaats van het appartementencomplex.

Met de huidige locatie worden omwonenden volgens bezwaarmaker wel benadeeld. De [REDACTED] zullen hun uitzicht over de Waal en jachthaven verliezen, iets wat zij wel hadden bij de koop van hun appartement.

Volgens bezwaarmaker is de omgevingsvergunning in strijd met de goede ruimtelijke ordening, gelet op de locatie van het appartementencomplex, de vergunde overschrijding van de in het bestemmingsplan toegestane hoogte, het bebouwingspercentage van het bouwvlak en de afwezige dan wel geringe motivering in dat kader.

Bezwaarmaker verzoekt om het te realiseren appartementencomplex minimaal 20 meter richting het westen te verplaatsen en de afmetingen qua hoogte en bebouwingspercentage in overeenstemming te brengen met het vigerende bestemmingsplan.

b. Omgevingsvergunning niet overeenkomstig de aanvraag

Volgens bezwaarmaker is de omgevingsvergunning niet verleend conform aanvraag van 30 augustus 2023. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een appartementencomplex op het perceel kadastraal bekend als gemeente Tiel, sectie C, nummer 9414. Uit de verleende omgevingsvergunning volgt dat het appartementencomplex tevens gedeeltelijk op de locatie kadastraal bekend als gemeente Tiel sectie C, nummers 9412 en 9417 (ten oosten van perceel 9414), wordt geplaatst. Dit geeft volgens bezwaarmaker blijk van een onzorgvuldige aanvraag dan wel verlening van de omgevingsvergunning.

c. Strijd met de Structuurvisie Binnenstad Tiel

De omgevingsvergunning is volgens bezwaarmaker in strijd met de Structuurvisie Binnenstad Tiel, die is vastgesteld op 30 augustus 2017. Uit de bijbehorende visiekaart volgt dat op onderhavige locatie cultuur/horeca wordt beoogd en aan de noordzijde van de Echteldsedijk wordt wonen beoogd. Door het vergroten van bouwmogelijkheden aan de zuidzijde van de Echteldsedijk wordt in strijd met de structuurvisie gehandeld. In de omgevingsvergunning is niet gemotiveerd waarom wordt afgeweken van de structuurvisie.

Tot slot wordt verzocht om proceskostenvergoeding op grond van artikel 7:15 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Verweer

Op 28 maart 2024 heeft verweerder een verweerschrift ingediend. Dit verweerschrift is op dezelfde dag per e-mail naar de partijen gezonden. Het verweerschrift dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Ontvankelijkheid

Het bestreden besluit van het college is een besluit in de zin van de Awb. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend. Bezwaarmaker is aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb. Ook is er voldaan aan de overige eisen die de Awb stelt aan het indienen van een bezwaarschrift, zodat het bezwaar ontvankelijk is.

Wat is de rol van de bezwarencommissie?

Omdat er een bezwaarschrift is ingediend, beoordeelt de bezwarencommissie (hierna ook: de commissie) of het besluit van het college van 1 december 2023, waarin een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van 18 appartementen aan de Havendijk in Tiel, op juiste gronden is genomen.

Hoorzitting

Het bezwaarschrift is voor advisering voorgelegd aan de onafhankelijke bezwarencommissie (hierna: de commissie). De commissie heeft bezwaarmaker, diens gemachtigde, vergunninghouder en een vertegenwoordiger van het college van burgemeester en wethouders uitgenodigd om hun standpunten tijdens een hoorzitting toe te lichten. De hoorzitting heeft plaatsgevonden op 2 april 2024. Met instemming van partijen is een audio-opname gemaakt van de hoorzitting. Gedurende de hoorzitting heeft bezwaarmaker een presentatie gehouden. De nadere

toelichting bij de presentatie is na de hoorzitting toegevoegd aan het bezwaardossier. De audio-opname en toelichting van partijen dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

De commissie heeft het onderzoek na de hoorzitting en het beraad gesloten. Er is voldoende informatie om het besluit te beoordelen. Dat gebeurt in het advies hieronder. Dit advies stuurt de commissie naar het college van burgemeester wethouders. Het college van burgemeester en wethouders neemt daarna de beslissing op bezwaar.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader is opgenomen in bijlage 1. Deze bijlage is aan dit advies gehecht en dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Beoordeling

Het bezwaarschrift is voorgelegd aan de commissie. Met inachtneming van de ingebrachte bezwaargronden dient de commissie te beoordelen of het college terecht en op goede gronden tot het bestreden besluit is gekomen. De commissie overweegt hiertoe op grond van de stukken als volgt.

Overgangsrecht Omgevingswet

De verleende vergunning is aangevraagd voordat de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking is getreden. Gedurende de bezwaarprocedure zal dit bezwaar daarom conform de oude wet- en regelgeving getoetst worden.

Omgevingsvergunning en bestemmingsplan

Op 1 december 2023 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 18 appartementen met parkeerplaatsen aan de Havendijk te Tiel.

Het is verboden om zonder vergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk op grond van artikel 2.1 eerste lid, aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Verder is op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo een omgevingsvergunning vereist voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 van de Wabo wordt een aanvraag omgevingsvergunning getoetst op het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Als de bouwplannen voldoen aan de gestelde eisen moet de gemeente de vergunning verlenen. Een omgevingsvergunning wordt alleen geweigerd als het bouwplan waarvoor de vergunning aangevraagd wordt, in strijd is met het bestemmingsplan, de (ver)bouwvoorschriften van bouwbesluit, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand.

Op de plek van het toekomstige appartementencomplex is het bestemmingsplan 'Binnenstad' en 'Binnenstad eerste herziening' van toepassing. Op het perceel zijn de volgende bestemmingen van toepassing: wonen, waarde archeologie, waterstaat- waterkering, waterstaat – waterkundige functie. Het perceel heeft een bouwvlak. Op het gehele perceel ligt de volgende gebiedsaanduiding: wro-zone, wijzigingsgebied 3. Voor de maatvoering gelden een maximum bouwhoogte van 20 meter en een maximum bebouwingspercentage terrein van 50%.

Op het perceel zijn twee paraplubestemmingsplannen van toepassing: omzetten woningen en parkeren, beide onherroepelijk vastgesteld in 2018.

Het toekomstige appartementencomplex past volgens de verleende omgevingsvergunning niet geheel in de bouwvoorschriften van de bestemmingen. De bouwhoogte wordt met 3,78 meter overschreden, het bouwvlak wordt aan de zuid- en oostzijde overschreden. Daarnaast wordt het bebouwingspercentage van 50% overschreden. Volgens het stedenbouwkundig advies passen de afwijkingen ruimtelijk gezien in de omgeving. Uit de uitgevoerde bezonnings- en uitzichtzicht volgt dat het bouwplan een geringe impact heeft op de bebouwde omgeving. Daarnaast voldoet het bouwplan, volgens de omgevingsvergunning, aan de welstandscriteria van de Welstandsnota Tiel 2010.

Volgens artikel 22.2 en 23.2 van het bestemmingsplan mag, gelet op de dubbelbestemmingen ten aanzien van waterstaat, niet worden gebouwd zonder toestemming van de waterbeheerder en de beheerder van de watergang. Op 9 november 2023 heeft Waterschap Rivierenland een

watervergunning verleend voor de realisatie van het appartementencomplex. Door het plaatsen van een dijkband in het kader van dijkversterking wordt het dijkprofiel gewijzigd. Hierdoor kan het appartementencomplex binnendijs worden gerealiseerd. Door de verleende watervergunning wordt voldaan aan artikel 22.2 en 23.2 van het bestemmingsplan.

In de verleende omgevingsvergunning worden de volgende argumenten gegeven voor het ruimtelijk verantwoord afwijken van het geldende bestemmingsplan:

- a. Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld en de overschrijdingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar voor het gebied.
- b. Het complete bouwplan zal worden ingepast in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad dat medio december 2023 ter inzage zal worden gelegd.
- c. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- d. Er ontstaat geen onaanvaardbare hinder en/of verlies van privacy voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende gronden en gebouwen.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' gelden dezelfde bestemmingen voor het perceel. Ook heeft het perceel een bouwvlak. Ten aanzien van de maatvoering geldt een maximum van 24 meter voor de bouw- en goothoogte. Er geldt geen maximum bebouwingspercentage.

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' volgt het volgende over Echteldsedijk 2 en 4:

'Deze locatie, waar in het verleden een tankstation was gevestigd, heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen'. Ter plaatse is de bouw van een appartementengebouw voorzien, waarvoor recent vergunning is verleend. In dit bestemmingsplan is het vergunde bouwplan ingepast met een bestemming Wonen en Tuin, conform de verleende vergunning.'

In het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' wordt al rekening gehouden met de bouw van het appartementencomplex.

Bezwaarmaker kan zich niet vinden in de omvang van het appartementencomplex, gelet op de voorwaarden voor maatvoering in het vigerende bestemmingsplan.

De commissie constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan ruimere voorwaarden voor maatvoering gelden.

Op grond van artikel 3.3, derde lid, van de Wabo kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Uit het voorgaande volgt dat het betreffende perceel in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming wonen heeft. Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt een maximum van 24 meter voor de bouw- en goothoogte en geen maximum bebouwingspercentage. De vergunde bouwhoogte bedraagt circa 23,78 meter. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van het ontwerpbestemmingsplan en staat artikel 3.3, derde lid, van de Wabo er niet aan in de weg de omgevingsvergunning te verlenen.

Daarnaast wordt voldaan aan artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2, van de Wabo en bijlage II, artikel 4, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor wat betreft de goede ruimtelijk ordening.

De commissie is van mening dat de bestreden beschikking wel beter ruimtelijk onderbouwd kan worden in de zin van artikel 3:46 van de Awb. Dit gebrek zal hersteld dienen te worden in de beslissing op bezwaar.

Structuurvisie

Bezwaarmaker verwijst naar de Structuurvisie Binnenstad Tiel 2017 (hierna: structuurvisie) waaruit volgt dat op het terrein van het voormalig tankstation een cultuur- en horeca bestemming geldt.

Volgens verweerder is de locatie van het appartementencomplex in strijd met de structuurvisie uit 2017, maar is het gebouw vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig op deze locatie wel passend. Verweerder stelt dat de structuurvisie op diverse punten achterhaald is, als het om de Havendijk en omgeving gaat. Het idee om op de locatie van de nieuwbouw horeca te situeren is volgens verweerder

al ruimschoots verlaten. Derhalve is verweerder voor het plangebied teruggevallen op de visie uit 2010. Uit de structuurvisie valt op de maken dat de definitieve bestemming van de locatie nog onderhevig was aan de ontwerp-opgave. Uit het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' volgt dat de structuurvisie op onderdelen gewijzigd wordt en dat de wijzigingen in het nieuwe planologische regime worden gewaarborgd. Ten aanzien van de locatie van het toekomstige appartementencomplex is de bestemming wonen opgenomen in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Volgens verweerder bevat een structuurvisie hoofdlijnen van een ruimtelijk beleid, waardoor het slechts een indicatieve betekenis vervult. Verder geeft verweerder aan dat de aangegeven zichtlijnen in de structuurvisie niet meer haalbaar zijn door de dijkverbreding en dijkverzwaring. Wel wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van de structuurvisie: het gebied zo inrichten dat het een representatieve entree vormt voor het centrumgebied.

De grondslag voor een structuurvisie is te vinden in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hieruit volgt dat de gemeenteraad ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening een structuurvisie vaststelt waarin de hoofdzaken van het door de gemeente ruimtelijk beleid zijn vastgelegd.

De gemeenteraad mag van een structuurvisie afwijken, mits dit voldoende wordt toegelicht.¹ De commissie oordeelt dat de gemeenteraad in het onderhavige geval voldoende heeft gemotiveerd waarom afgeweken wordt van de structuurvisie. Het afwijken van de Structuurvisie heeft hierdoor niet tot gevolg dat de omgevingsvergunning niet verleend had mogen worden. Tot slot merkt de commissie op dat een structuurvisie beleid betreft, dus geen bindende normen, waarvan mag worden afgeweken.

Locatie appartementencomplex

Zoals reeds is besproken heeft het bestemmingsplan een bouwvlak waarin gebouwd mag worden. De omgevingsvergunning ziet op het bouwen van een appartementencomplex in dit bouwvlak. Dit bouwvlak staat al sinds 1995 opgenomen in het bestemmingsplan. De commissie oordeelt dat de omgevingsvergunning op de juiste locatie van toepassing is.

Ontbreken gelegenheid zienswijzen en belangenafweging

Bezwaarmaker geeft aan niet in de gelegenheid te zijn gesteld om zienswijzen in te dienen. Hierbij verwijst bezwaarmaker naar de Wet ruimtelijke ordening en de Awb.

In artikel 3.6 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat belanghebbenden in de gelegenheid gesteld dienen te worden om hun zienswijzen naar voren te brengen.

Het betreffende bouwvlak, waar bezwaarmaker naar verwijst, staat al sinds 1995 opgenomen in het bestemmingsplan. Het bouwvlak is daarna definitief overgenomen in het bestemmingsplan van 2010. Destijds had bezwaarmaker de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen over het ontwerp bestemmingsplan. Ook had bezwaar gemaakt kunnen worden tegen het bestemmingsplan. Verder is belanghebbende in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen over het ontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2023'.² Van deze mogelijkheden is ook door diverse partijen gebruik gemaakt. De commissie vindt dat hiermee wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening en er voldoende belangenafweging heeft plaatsgevonden op grond van artikel 3:4 van de Awb.

Aantal appartementen

Uit de aanvraag van 30 augustus 2023 die ten grondslag ligt aan de verleende omgevingsvergunning volgt dat de aanvraag ziet op het bouwen van 18 appartementen met parkeerplaatsen aan de Havendijk te Tiel.

Bezwaarmaker verwijst naar een advies van de stadsbouwmeester van 1 december 2022 waarin wordt gesproken over 16 appartementen. De commissie constateert dat dit advies van de stadsbouwmeester niet ziet op de aanvraag die ten grondslag ligt aan het bestreden besluit, waardoor voor de toetsing niet naar de inhoud van het advies van de stadsbouwmeester van 1 december 2022 gekeken dient te worden.

Bezonningstudie

Op 8 november 2023 is een bezonningstudie opgesteld. In de bezonningstudie is gekeken naar de bezonning bij het bouwvolume van het bestemmingsplan en de bezonning van het gebouw volgens de

¹ ABRvS 22 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2145, r.o. 8.1.

² Zie ook <https://www.tiel.nl/binnenstad-2023>.

omgevingsvergunning.

Volgens bezwaarmaker is de maand april maatgevend geweest, terwijl de [REDACTED] gedurende vijf maanden per jaar buitensporig veel last van schaduw zullen ondervinden.

De commissie stelt dat er slechts sprake is van een miniem verschil tussen de geschetste voorbeelden van bezwaarmaker en de uitgevoerde bezonningsstudie. Er zijn geen wettelijke normen ten aanzien van de bezonning van bebouwing.³ Uit de bezonningstudie volgt geen onaanvaardbare schaduwwerking op het appartementencomplex van bezwaarmaker, ondanks dat het voorstelbaar is dat het woongenot afneemt door wijziging in bezonning van de woning.⁴ Dit brengt met zich mee dat het college in de omgevingsvergunning mocht uitgaan van de bezonningstudie.

Advies stadsbouwmeester

Op 11 september 2023 heeft de stadsbouwmeester van de gemeente Tiel een advies opgesteld. Volgens de stadsbouwmeester is het bouwplan niet in strijd met de redelijke eisen van welstand, zoals omschreven in de Welstandsnota Tiel 2010. Bezwaarmaker kan zich niet vinden in het advies van de stadsbouwmeester.

Op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet dient de gemeenteraad een welstandsnota vast te stellen. Hier is uitvoering aan gegeven door middel van het opstellen van de Welstandsnota Tiel 2010.

Uit artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wabo volgt dat een omgevingsvergunning geweigerd dient te worden indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Uit rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) volgt dat de welstandstoets zich in beginsel dient te richten naar de bouw mogelijkheden die het geldend bestemmingsplan biedt. Uit het algemeen karakter van het welstandsvereiste vloeit voort dat bij de welstandstoets de voor de grond geldende bebouwingmogelijkheden als uitgangspunt dienen te worden gehanteerd.⁵ Zoals de commissie reeds heeft geconstateerd, voldoet het de omgevingsvergunning aan de wet- en regelgeving.

Aan de standpunten van bezwaarmaker is geen contra-expertise ten grondslag gelegd. De commissie overweegt dat bezwaarmaker geen punten naar voren heeft gebracht op grond waarvan getwijfeld zou moeten worden aan de zorgvuldigheid, begrijpelijkheid of conclusies van het advies van de stadsbouwmeester.⁶

Overlast

Bezwaarmaker stelt dat er geen nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar onaanvaardbare hinder en/of verlies van privacy. Verweerder geeft aan dat bij het aspect privacy wordt gekeken naar de ingediende tekeningen. Daarnaast stelt bezwaarmaker te worden benadeeld, nu zij het uitzicht over de Waal en de jachthaven verliezen, iets wat zij wel hadden bij de koop van hun appartement.

De commissie constateert dat het nieuwe appartementencomplex op 25 meter afstand [REDACTED] komt te staan. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er geen recht op blijvend vrij of wijds uitzicht.⁷ Het appartementencomplex ligt in een stedelijke omgeving. Dit brengt met zich mee dat beperking van het uitzicht in dit geval niet onaanvaardbaar is.⁸

Het nieuwe appartementencomplex leidt mogelijk tot enige inbreuk op de privacy van bezwaarmaker, maar niet zodanig dat de omgevingsvergunning niet verleend had mogen worden. De commissie verwijst hierbij naar jurisprudentie waaruit volgt dat een zekere mate van privacy inherent is bij het

³ ABRvS 5 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1364, r.o. 3.4.

⁴ ABRvS 31 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:372, r.o. 12.2.

⁵ ABRvS 10 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1129.

⁶ Rechtbank Noord-Nederland 17 januari 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:115 r.o. 6.2.

⁷ Zie bijvoorbeeld ABRvS 9 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2161.

⁸ Rechtbank Amsterdam 16 februari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:690, r.o. 7.3.

wonen in een stedelijke omgeving.⁹ Er had om die reden dan ook geen verder onderzoek hoeven plaats te vinden.

Bezwaarmaker stelt daarnaast dat het bestreden besluit gevolgen heeft voor de waarde

De commissie overweegt dat verweerder bij het beoordelen van een aanvraag van een omgevingsvergunning dient te toetsen of het bouwplan voldoet aan de voorwaarden die de Wabo stelt voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Bij dit beoordelingskader wordt niet gekeken naar een eventuele waardedaling van omliggende woningen.¹⁰

Parkeerplaatsen

Bezwaarmaker geeft aan dat de parkeerplaatsen (parkeerbak) niet als bijgebouw of functioneel verbonden met het gebouw gezien kan worden, waardoor een aparte vergunning vereist is. Verder worden volgens bezwaarmaker meer parkeerplekken dan noodzakelijk gerealiseerd.

Verweerder geeft aan dat de parkeerplaatsen onder de grond gerealiseerd worden. Hierdoor is sprake van aanleggen in plaats van bouwen. De extra parkeerplaatsen betreffen in beginsel bezoekersparkeerplaatsen. Het is de wens van de gemeente dat de parkeerplaatsen gedeeltelijk een dak met groene bedekking krijgen. De eigenaren van de appartementen hebben ieder een eigen parkeerplek op nummer. Daarnaast komt er een poort tussen het binnen- en buitengedeelte om inloop in het gebouw te voorkomen.

De commissie vindt dat de parkeerplekken als uitbreiding van het hoofdgebouw gezien dienen te worden. Hierbij verwijst de commissie naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP0402), waarin een balkon als onderdeel van het hoofdgebouw moet worden aangemerkt en niet als een ander bouwwerk. De parkeerplekken (parkeerbak) hebben in constructief opzicht een noodzakelijke samenhang met het gebouw, net als een balkon. Verder is voldoende gemotiveerd waarom extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

Fietsenstalling

De fietsenstalling ligt ver van de woonfunctie af, aldus bezwaarmaker. Verweerder geeft aan dat voor deze plek eerst de bestemming wonen was voorzien. De zichtlijnen in de structuurvisie zijn komen te vervallen door de dijkverbredening en dijkverzwaring. Hierdoor kan hier geen uitvoering meer aan gegeven worden. Nu uitvoering van de fietsenstalling niet meer mogelijk is, stelt de commissie dat niet verder op deze grond ingegaan hoeft te worden in het kader van de beoordeling.

De commissie constateert dat het college de aanvraag omgevingsvergunning aan de relevante wet- en regelgeving heeft getoetst en dat aan de besluitvorming diverse deskundige adviezen ten grondslag zijn gelegd. De commissie is van mening dat verweerder aannemelijk heeft gemaakt dat, nu er geen deskundige tegenadviezen zijn overlegd en voorts niet is gebleken dat deze adviezen onzorgvuldig dan wel niet volledig zijn, de gevraagde omgevingsvergunning op terechte gronden is verleend. Wel had de ruimtelijke onderbouwing beter gemotiveerd dienen te worden in de bestreden beslissing. Dit gebrek zal hersteld dienen te worden in de beslissing op bezwaar.

Nu het bestreden besluit niet wordt herroepen, wordt geen proceskostenvergoeding toegekend in de zin van artikel 7:15 van de Awb.

Conclusie

De commissie is van oordeel dat het bezwaar ongegrond verklaard dient te worden, omdat de bestreden beschikking op correcte wijze tot stand is gekomen. De ruimtelijke onderbouwing is in het bestreden besluit onvoldoende gemotiveerd. Het motiveringsgebrek dient in de beslissing op bezwaar hersteld te worden.

Advies

De commissie adviseert om, met inachtneming van het voorgaande, in een beslissing op bezwaar als volgt te beslissen:

⁹ ABRVS 28 mei 2014 ECLI:NL:RVS:2014:1921, en rechtbank Amsterdam 16 februari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:690, r.o. 7.4 en 7.5.

¹⁰ Zie ook rechtbank Den Haag 20 april 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:5637, r.o. 10.

1. Het bezwaar ontvankelijk te verklaren.
2. Het bezwaar **ongegron**d te verklaren, mits de ruimtelijke onderbouwing beter gemotiveerd wordt in de beslissing op bezwaar.
3. Het bestreden besluit in stand te laten.
4. Geen proceskostenvergoeding toe te kennen.

Aldus vastgesteld door de bezwarencommissie op 25 april 2024,

de secretaris,

██████████

de voorzitter,

██████████

Dit advies is digitaal geaccordeerd en daarom niet voorzien van een met de pen gezette handtekening.

Bijlagen:

1. Wettelijk kader

Bijlage – Wettelijk kader

Woningwet (oud)

Artikel 12a

1. De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:
 - a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
 - b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wet ruimtelijke ordening (oud)

Artikel 2.1

1. De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast waarin de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid zijn vastgelegd.
2. De gemeenteraad kan voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen.
3. Voor zover een structuurvisie ontwikkelingen omvat, gaat die structuurvisie in op de wijze waarop de gemeenteraad zich voorstelt die ontwikkelingen te doen verwezenlijken.
4. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van andere gemeenten een structuurvisie vaststellen.

Artikel 3.1

1. De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.
2. De bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, wordt binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld.
3. Telkens indien de gemeenteraad van oordeel is dat de in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, kan hij, in afwijking van het tweede lid, besluiten tot verlenging van de periode van tien jaar, genoemd in dat lid, met tien jaar.
4. Indien niet voor het verstrijken van de periode van tien jaar, genoemd in het tweede of het derde lid, de raad onderscheidenlijk opnieuw een bestemmingsplan heeft vastgesteld dan wel een verlengingsbesluit heeft genomen, vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten terzake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan.
5. Van overschrijding van de in het tweede lid bedoelde periode doen burgemeester en wethouders schriftelijk mededeling. Zij leggen deze mededeling bij het bestemmingsplan waarin de bestemming van de grond laatstelijk is aangewezen, voor eenieder ter inzage. Artikel 3:12, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3.6

1. Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - a. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - b. burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;
 - c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;
 - d. burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.

2. Een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in het eerste lid, onder a, kan mede een uitwerkingsplicht als bedoeld in het eerste lid, onder b, inhouden.
3. Een wijziging of uitwerking als bedoeld in het eerste lid, onder a of b, maakt deel uit van het plan en kan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking.
4. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis als bedoeld in het eerste lid naar voren te brengen.

Artikel 3.8

1. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:
 - a. de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, gelijktijdig met de daar bedoelde plaatsing langs elektronische weg wordt toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
 - b. indien in het ontwerp gronden zijn aangewezen waarvan de bestemming in de naaste toekomst voor verwezenlijking in aanmerking komt, kennisgeving tevens geschiedt aan diegenen die in de basisregistratie kadaster staan vermeld als eigenaar van die gronden of als beperkt gerechtigde op die gronden;
 - c. door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht;
 - d. de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.
2. Voor zover het ontwerp van een bestemmingsplan zijn grondslag vindt in een aanwijzing, die betrekking heeft op een daarbij concreet aangegeven locatie, waarvan geen afwijking mogelijk is, kunnen zienswijzen daarop geen betrekking hebben.
3. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. In afwijking van artikel 6 van de Bekendmakingswet geschiedt de bekendmaking door kennisgeving van het besluit of van de zakelijke inhoud ervan in het gemeenteblad. In afwijking van artikel 3:1, eerste lid, onder b, van de Algemene wet bestuursrecht zijn op een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan de artikelen 3:43, 3:44 en 3:45 en afdeling 3.7 van die wet van toepassing.
4. In afwijking van het derde lid wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt, indien door gedeputeerde staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van gedeputeerde staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat. In zodanig geval zenden burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat.
5. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, behoudens voor zover het zesde lid van toepassing is.
6. Indien aan de in het vierde lid bedoelde voorwaarden is voldaan kunnen gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister, onverminderd andere aan hen toekomende bevoegdheden, binnen de in dat lid genoemde termijn met betrekking tot het desbetreffende onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan aan de gemeenteraad een aanwijzing als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, onderscheidenlijk artikel 4.4, eerste lid, onder a, geven, ertoe strekkende dat dat onderdeel geen deel blijft uitmaken van het bestemmingsplan zoals het is vastgesteld. Artikel 4.2, tweede tot en met vierde lid, onderscheidenlijk artikel 4.4, tweede tot en met vierde lid, zijn op deze aanwijzing niet van toepassing. Gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister vermelden in de redengeving de aan het besluit ten grondslag liggende feiten, omstandigheden en overwegingen die de provincie onderscheidenlijk het Rijk beletten het betrokken provinciaal onderscheidenlijk nationaal belang met inzet van andere aan hen toekomende bevoegdheden te beschermen. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt alsdan met uitsluiting van dat onderdeel, samen met het aanwijzingsbesluit en op gelijke wijze door burgemeester en wethouders bekendgemaakt. De in het vierde lid genoemde termijn wordt hiertoe met een week verlengd. De termijn voor indiening van een beroepschrift tegen het aanwijzingsbesluit vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Zodra het aanwijzingsbesluit onherroepelijk is geworden vervalt het vaststellingsbesluit voor dat onderdeel.

7. Van het aanwijzingsbesluit, bedoeld in het zesde lid, wordt mededeling gedaan aan diegenen die ten aanzien van het onderdeel van het bestemmingsplan dat bij dat aanwijzingsbesluit is betrokken een zienswijze naar voren hebben gebracht of een aanvraag tot vaststelling hebben ingediend.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (oud)

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- a. het bouwen van een bouwwerk,
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Artikel 3:3

1. Indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of b, houdt het bevoegd gezag, in afwijking van artikel 3.9, eerste lid, onderscheidenlijk artikel

3:18 van de Algemene wet bestuursrecht, de beslissing aan, indien er geen grond is de vergunning te weigeren maar voor het gebied waarin de activiteit zal worden verricht vóór de dag van ontvangst van de aanvraag:

- a. een voorbereidingsbesluit in werking is getreden;
- b. een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd;
- c. een verklaring als bedoeld in artikel 4.1, vijfde lid, of 4.3, vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening is bekendgemaakt;
- d. een bestemmingsplan is vastgesteld;
- e. een bestemmingsplan na vaststelling is bekendgemaakt.

De beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, die is voorgeschreven met toepassing van artikel 3.7, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt niet aangehouden.

3. In afwijking van het eerste lid, eerste volzin, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Artikel 3:4

1. Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.
2. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Artikel 3:46

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Artikel 7:15

1. Voor de behandeling van het bezwaar is geen recht verschuldigd.
2. De kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voorzover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

Besluit omgevingsrecht, bijlage II (oud)

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;

5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
 - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
 - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;
11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Bestemmingsplan Binnenstad Tiel

22.2 Bouwregels

22.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

22.2.2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

22.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van het bepaalde in lid 23.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

23.2.2 Op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende regels, niet worden gebouwd.

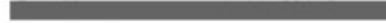
Bestemmingsplan Binnenstad Tiel, eerste herziening

Artikel 33

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

1. de in de planregels of op de plankaart aangegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. de bestemmingsregels voor het toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
4. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;

5. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
- a. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 25% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt;
 - b. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt met een maximum van 4 m.



Tiel : 11 juni 2024

verzonden 12 juni 2024

ONTVANGEN OP

Kenmerk : [redacted] uw kenmerk:

Onderwerp : Beslissing op bezwaar

14 JUN 2024

Geachte [redacted]

Het college van burgemeester van wethouders van de gemeente Tiel ontving op 12 en 15 januari 2024 twee pro forma bezwaarschriften. Deze bezwaarschriften zijn gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 1 december 2023, waarin is besloten om een omgevingsvergunning met de activiteit bouwen en afwijken bestemmingsplan te verlenen voor het realiseren van 18 appartementen met parkeerplaatsen aan de Echteldsedijk 2-01 t/m 2-18 te Tiel. Op 14 en 16 februari 2024 zijn door bezwaarmakers aanvullende gronden ingediend.

Advies bezwaarschriftencommissie

Wij hebben deze bezwaarschriften voor advies voorgelegd aan de bezwarencommissie (hierna: commissie). Er is een hoorzitting geweest op 2 april 2023, u was hierbij aanwezig namens vergunninghouder. Op 25 april 2024 heeft de commissie twee adviezen uitgebracht over de door ons te nemen beslissing op bezwaar. De commissie heeft, kort en bondig, voor beide bezwaarschriften geadviseerd:

- De bezwaren ontvankelijk te verklaren.
- De bezwaren ongegrond te verklaren, mits de ruimtelijke onderbouwing beter gemotiveerd wordt in de beslissing op bezwaar.
- Het bestreden besluit in stand te laten.
- Geen proceskostenvergoeding toe te kennen.

Voor de volledige adviezen verwijs ik u naar de bijlage.

Wat is onze beslissing?

Conform het advies van de commissie en met overname van de motivering ervan, die als herhaald en ingelast moet worden beschouwd, hebben wij besloten om de bezwaren ontvankelijk te verklaren, de bezwaren ongegrond te verklaren met de hieronder genoemde motivatie en geen proceskosten toe te kennen. Dit betekent dat het bestreden besluit van 1 december 2023, met de hieronder aanvullende motivatie, in stand blijft.

Aanvullende motivatie

Met deze omgevingsvergunning wordt afgeweken van het, op 1 december 2023, geldende bestemmingsplan. Daarvoor wordt in de omgevingsvergunning de volgende argumenten genoemd:



- a. Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld en de overschrijdingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar voor het gebied;
- b. Het complete bouwplan zal worden ingepast in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad dat medio december 2023 ter inzage zal worden gelegd;
- c. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken; en
- d. Er ontstaan geen onaanvaardbare hinder en/of verlies van privacy voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende gronden en gebouwen.

Gelet op het advies van de commissie wordt in aanvulling hierop het volgende overwogen.

Het toekomstige appartementencomplex past niet geheel in de voorschriften van het op 1 december 2023 geldende bestemmingsplan. De bouwhoogte wordt met 3,78 meter overschreden en het bouwvlak uitgebreid aan de zuid- en oostzijde. Ook wordt niet voldaan aan het bebouwingspercentage.

In het ten behoeve van de besluitvorming opgestelde stedenbouwkundige advies is overwogen dat deze afwijkingen ruimtelijk gezien aanvaardbaar zijn, in de ruimte passen. De opzet van het pand past bij de wens van de gemeente om een meer heldere inrichting van de openbare ruimte te hebben en een meer duidelijke stedenbouwkundige structuur. Met het beoogde appartementencomplex zal de Waalhaven meer de functie van kunnen gaan bekleden van een 'representatieve entree' naar het centrumgebied, daar waar het nu vooral werd en wordt gedomineerd door in het oog springende parkeerterreinen. Het appartementencomplex vormt vanuit stedenbouwkundig oogpunt een fysieke schakel tussen de oude binnenstad, de Waalhaven en de wijk Tiel Oost. Verder is in voornoemd stedenbouwkundig advies opgenomen dat de hoogte van 7 bouwlagen van het complex, doordat het op zichzelf staat, ruimtelijk acceptabel is. Er is daardoor voldoende lucht en ruimte rondom het gebouw aanwezig om het beoogde bouwwerk niet te massaal te laten ogen. Doordat het bouwplan verder een verdiepte parkeervoorziening omvat met een 'groene' overkapping, kan het bouwplan ook in dat opzicht goed onderdeel uitmaken van de (toekomstige) parkachtige inrichting van de omliggende openbare ruimte.

Op dit moment is het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' in procedure gebracht. Hierin is dit bouwplan volledig ingepast voor wat betreft de bouwhoogte, het bouwvlak en het bebouwingspercentage.

Verder is relevant in dit kader de omstandigheid dat uit de uitgevoerde bezonnings- en uitzichtstudies volgen dat het bouwplan geringe impact heeft op de bebouwde omgeving. Op grond van het voorgaande planologisch kader was al de bouw van een appartementencomplex mogelijk met een hoogte van 20 meter. Het verschil van 3,78 meter is derhalve gering en heeft geen grote impact op de omgeving. Dit, in samenhang gezien met het feit dat (de appartementencomplexen van) bezwaarmakers op 25 tot 50 meter afstand liggen van het nu vergunde appartementencomplex, maakt dat er ook geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van uitzicht, privacy en/of zonlichtderving.

Oneens met dit besluit?

U kunt binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit een beroepschrift indienen bij:
rechtbank Gelderland
Afdeling Bestuursrecht
postbus 9030
6800 EM te Arnhem.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat ten minste:

- naam en adres van de indiener;
- de datum;
- een omschrijving van dit besluit;
- de gronden van het beroep.

Het beroepschrift staat de werking van dit besluit niet in de weg.

Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek indienen om de werking voorlopig uit te stellen. Een verzoekschrift moet ook de hiervoor genoemde gegevens bevatten en kan pas worden ingediend tegelijk met het beroepschrift of daarna. Het verzoek dient u in bij:

voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland
Afdeling Bestuursrecht
postbus 9030
6800 EM te Arnhem.

Zowel voor de behandeling van een beroepschrift als voor de behandeling van een verzoekschrift is griffierecht aan de rechtbank verschuldigd.

Vragen

Heeft u vragen naar aanleiding van dit besluit dan

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Bijlage:

- Advies bezwarencommissie d.d. 25 april 2024 - 
- Advies bezwarencommissie d.d. 25 april 2024 - 

Advies bezwarencommissie dossiernummer [REDACTED]
Advies over het bezwaarschrift van [REDACTED] gevestigd te [REDACTED]
[REDACTED] (hierna ook: bezwaarmaker).

Procesverloop

Op 30 augustus 2023 heeft [REDACTED] (vergunninghouder) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 18 appartementen met parkeerplaatsen aan de Havendijk te Tiel.

Bij besluit van 1 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tiel (hierna: het college of verweerder) een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 18 appartementen aan de Havendijk in Tiel, op de locatie Echteldsedijk 2-01 t/m 2-18.

Op 12 januari 2024 heeft bezwaarmaker een bezwaarschrift tegen de verleende omgevingsvergunning ingediend bij het college.

Bezwaarschrift

Op 12 januari 2024 heeft het college een pro forma bezwaarschrift van [REDACTED] ontvangen namens bezwaarmaker. Op 19 februari 2024 zijn nadere bezwaargronden toegezonden.

Het bezwaarschrift richt zich tegen de omgevingsvergunning voor het realiseren van 18 appartementen aan de Havendijk in Tiel, die op 1 december 2023 door het college verleend is.

Het bezwaarschrift bevat – samengevat - de volgende bezwaargronden.

a. Locatie en omvang van het appartementencomplex

Bezwaarmaker kan zich niet vinden in de locatie en omvang van het appartementencomplex. De bouw van het appartementencomplex heeft aanzienlijke negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad'. De locatie heeft volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming wonen. De locatie bevat een bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden, onder de voorwaarden dat de bouwhoogte maximaal 20 meter is en het maximale bebouwingspercentage 50%.

Met de verleende omgevingsvergunning wordt toegestaan dat het appartementencomplex gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, hoger dan 20 meter is en het maximale bebouwingspercentage meer dan 50%, namelijk 100% van het bouwvlak is. Deze afwijkingen van het bestemmingsplan worden niet gemotiveerd.

De bouw van het appartementencomplex zal ertoe leiden dat het uitzicht van bezwaarmaker nadelig wordt beïnvloed en minder zonlicht in het gebouw van bezwaarmaker komt, wat vervolgens weer leidt tot minder opwarming van de woningen en hogere energiekosten. Ook zorgt de bouw tot een inbreuk op de privacy van bezwaarmaker.

Volgens bezwaarmaker is het plan met betrekking tot het appartementencomplex gedurende de tijd aangepast voor wat betreft de locatie. Eerder was het plan dat het appartementencomplex verder verwijderd van de bestaande bebouwing, meer westwaarts, gerealiseerd zou worden. Hierbij verwijst bezwaarmaker naar het projectplan dijkversterking van Waterschap Rivierenland van 17 juni 2021 en impressiebeelden van de informatieavond op 13 april 2023 en beelden die nog steeds zichtbaar zijn op websites van verschillende makelaars.

Het appartementencomplex komt nu, in tegenstelling tot het eerdere plan, bijna voor het gebouw van bezwaarmaker te staan. Onduidelijk is wat de reden is geweest van de verschuiving. Deze aanpassing had wel gemotiveerd moeten worden.

Bezwaarmaker is van mening dat het appartementencomplex, overeenkomstig het oorspronkelijke plan, verder westwaarts gerealiseerd had moeten worden. Dit leidt volgens bezwaarmaker niet tot

nadeligere aspecten voor de toekomstige bewoners ten opzichte van de huidige plaats van het appartementencomplex.

Met de huidige locatie worden omwonenden volgens bezwaarmaker wel benadeeld. De bewoners [REDACTED] zullen hun uitzicht over de Waal en jachthaven verliezen, iets wat zij wel hadden bij de koop van hun appartement.

Volgens bezwaarmaker is de omgevingsvergunning in strijd met de goede ruimtelijke ordening, gelet op de locatie van het appartementencomplex, de vergunde overschrijding van de in het bestemmingsplan toegestane hoogte, het bebouwingspercentage van het bouwvlak en de afwezige dan wel geringe motivering in dat kader.

Bezwaarmaker verzoekt om het te realiseren appartementencomplex minimaal 20 meter richting het westen te verplaatsen en de afmetingen qua hoogte en bebouwingspercentage in overeenstemming te brengen met het vigerende bestemmingsplan.

b. Omgevingsvergunning niet overeenkomstig de aanvraag

Volgens bezwaarmaker is de omgevingsvergunning niet verleend conform aanvraag van 30 augustus 2023. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een appartementencomplex op het perceel kadastraal bekend als gemeente Tiel, sectie C, nummer 9414. Uit de verleende omgevingsvergunning volgt dat het appartementencomplex tevens gedeeltelijk op de locatie kadastraal bekend als gemeente Tiel sectie C, nummers 9412 en 9417 (ten oosten van perceel 9414), wordt geplaatst. Dit geeft volgens bezwaarmaker blijk van een onzorgvuldige aanvraag dan wel verlening van de omgevingsvergunning.

c. Strijd met de Structuurvisie Binnenstad Tiel

De omgevingsvergunning is volgens bezwaarmaker in strijd met de Structuurvisie Binnenstad Tiel, die is vastgesteld op 30 augustus 2017. Uit de bijbehorende visiekaart volgt dat op onderhavige locatie cultuur/horeca wordt beoogd en aan de noordzijde van de Echteldsedijk wordt wonen beoogd. Door het vergroten van bouwmogelijkheden aan de zuidzijde van de Echteldsedijk wordt in strijd met de structuurvisie gehandeld. In de omgevingsvergunning is niet gemotiveerd waarom wordt afgeweken van de structuurvisie.

Tot slot wordt verzocht om proceskostenvergoeding op grond van artikel 7:15 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Verweer

Op 28 maart 2024 heeft verweerder een verweerschrift ingediend. Dit verweerschrift is op dezelfde dag per e-mail naar de partijen gezonden. Het verweerschrift dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Ontvankelijkheid

Het bestreden besluit van het college is een besluit in de zin van de Awb. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend. Bezwaarmaker is aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb. Ook is er voldaan aan de overige eisen die de Awb stelt aan het indienen van een bezwaarschrift, zodat het bezwaar ontvankelijk is.

Wat is de rol van de bezwarencommissie?

Omdat er een bezwaarschrift is ingediend, beoordeelt de bezwarencommissie (hierna ook: de commissie) of het besluit van het college van 1 december 2023, waarin een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van 18 appartementen aan de Havendijk in Tiel, op juiste gronden is genomen.

Hoorzitting

Het bezwaarschrift is voor advisering voorgelegd aan de onafhankelijke bezwarencommissie (hierna: de commissie). De commissie heeft bezwaarmaker, diens gemachtigde, vergunninghouder en een vertegenwoordiger van het college van burgemeester en wethouders uitgenodigd om hun standpunten tijdens een hoorzitting toe te lichten. De hoorzitting heeft plaatsgevonden op 2 april 2024. Met instemming van partijen is een audio-opname gemaakt van de hoorzitting. Gedurende de hoorzitting heeft bezwaarmaker een presentatie gehouden. De nadere

toelichting bij de presentatie is na de hoorzitting toegevoegd aan het bezwaardossier. De audio-opname en toelichting van partijen dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

De commissie heeft het onderzoek na de hoorzitting en het beraad gesloten. Er is voldoende informatie om het besluit te beoordelen. Dat gebeurt in het advies hieronder. Dit advies stuurt de commissie naar het college van burgemeester wethouders. Het college van burgemeester en wethouders neemt daarna de beslissing op bezwaar.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader is opgenomen in bijlage 1. Deze bijlage is aan dit advies gehecht en dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Beoordeling

Het bezwaarschrift is voorgelegd aan de commissie. Met inachtneming van de ingebrachte bezwaargronden dient de commissie te beoordelen of het college terecht en op goede gronden tot het bestreden besluit is gekomen. De commissie overweegt hiertoe op grond van de stukken als volgt.

Overgangsrecht Omgevingswet

De verleende vergunning is aangevraagd voordat de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking is getreden. Gedurende de bezwaarprocedure zal dit bezwaar daarom conform de oude wet- en regelgeving getoetst worden.

Omgevingsvergunning en bestemmingsplan

Op 1 december 2023 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 18 appartementen met parkeerplaatsen aan de Havendijk te Tiel.

Het is verboden om zonder vergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk op grond van artikel 2.1 eerste lid, aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Verder is op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo een omgevingsvergunning vereist voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 van de Wabo wordt een aanvraag omgevingsvergunning getoetst op het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Als de bouwplannen voldoen aan de gestelde eisen moet de gemeente de vergunning verlenen. Een omgevingsvergunning wordt alleen geweigerd als het bouwplan waarvoor de vergunning aangevraagd wordt, in strijd is met het bestemmingsplan, de (ver)bouwvoorschriften van bouwbesluit, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand.

Op de plek van het toekomstige appartementencomplex is het bestemmingsplan 'Binnenstad' en 'Binnenstad eerste herziening' van toepassing. Op het perceel zijn de volgende bestemmingen van toepassing: wonen, waarde archeologie, waterstaat- waterkering, waterstaat – waterkundige functie. Het perceel heeft een bouwvlak. Op het gehele perceel ligt de volgende gebiedsaanduiding: wro-zone, wijzigingsgebied 3. Voor de maatvoering gelden een maximum bouwhoogte van 20 meter en een maximum bebouwingspercentage terrein van 50%.

Op het perceel zijn twee paraplubestemmingsplannen van toepassing: omzetten woningen en parkeren, beide onherroepelijk vastgesteld in 2018.

Het toekomstige appartementencomplex past volgens de verleende omgevingsvergunning niet geheel in de bouwvoorschriften van de bestemmingen. De bouwhoogte wordt met 3,78 meter overschreden, het bouwvlak wordt aan de zuid- en oostzijde overschreden. Daarnaast wordt het bebouwingspercentage van 50% overschreden. Volgens het stedenbouwkundig advies passen de afwijkingen ruimtelijk gezien in de omgeving. Uit de uitgevoerde bezonnings- en uitzichtzicht volgt dat het bouwplan een geringe impact heeft op de bebouwde omgeving. Daarnaast voldoet het bouwplan, volgens de omgevingsvergunning, aan de welstandscriteria van de Welstandsnota Tiel 2010.

Volgens artikel 22.2 en 23.2 van het bestemmingsplan mag, gelet op de dubbelbestemmingen ten aanzien van waterstaat, niet worden gebouwd zonder toestemming van de waterbeheerder en de beheerder van de watergang. Op 9 november 2023 heeft Waterschap Rivierenland een

watervergunning verleend voor de realisatie van het appartementencomplex. Door het plaatsen van een dijkband in het kader van dijkversterking wordt het dijkprofiel gewijzigd. Hierdoor kan het appartementencomplex binnendijks worden gerealiseerd. Door de verleende watervergunning wordt voldaan aan artikel 22.2 en 23.2 van het bestemmingsplan.

In de verleende omgevingsvergunning worden de volgende argumenten gegeven voor het ruimtelijk verantwoord afwijken van het geldende bestemmingsplan:

- a. Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld en de overschrijdingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar voor het gebied.
- b. Het complete bouwplan zal worden ingepast in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad dat medio december 2023 ter inzage zal worden gelegd.
- c. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- d. Er ontstaat geen onaanvaardbare hinder en/of verlies van privacy voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende gronden en gebouwen.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' gelden dezelfde bestemmingen voor het perceel. Ook heeft het perceel een bouwvlak. Ten aanzien van de maatvoering geldt een maximum van 24 meter voor de bouw- en goothoogte. Er geldt geen maximum bebouwingspercentage.

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' volgt het volgende over Echteldsedijk 2 en 4:

'Deze locatie, waar in het verleden een tankstation was gevestigd, heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen'. Ter plaatse is de bouw van een appartementengebouw voorzien, waarvoor recent vergunning is verleend. In dit bestemmingsplan is het vergunde bouwplan ingepast met een bestemming Wonen en Tuin, conform de verleende vergunning.'

In het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' wordt al rekening gehouden met de bouw van het appartementencomplex.

Bezwaarmaker kan zich niet vinden in de omvang van het appartementencomplex, gelet op de voorwaarden voor maatvoering in het vigerende bestemmingsplan.

De commissie constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan ruimere voorwaarden voor maatvoering gelden.

Op grond van artikel 3.3, derde lid, van de Wabo kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Uit het voorgaande volgt dat het betreffende perceel in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming wonen heeft. Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt een maximum van 24 meter voor de bouw- en goothoogte en geen maximum bebouwingspercentage. De vergunde bouwhoogte bedraagt circa 23,78 meter. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van het ontwerpbestemmingsplan en staat artikel 3.3, derde lid, van de Wabo er niet aan in de weg de omgevingsvergunning te verlenen.

Daarnaast wordt voldaan aan artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2, van de Wabo en bijlage II, artikel 4, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor wat betreft de goede ruimtelijk ordening.

De commissie is van mening dat de bestreden beschikking wel beter ruimtelijk onderbouwd kan worden in de zin van artikel 3:46 van de Awb. Dit gebrek zal hersteld dienen te worden in de beslissing op bezwaar.

Structuurvisie

Bezwaarmaker verwijst naar de Structuurvisie Binnenstad Tiel 2017 (hierna: structuurvisie) waaruit volgt dat op het terrein van het voormalig tankstation een cultuur- en horeca bestemming geldt.

Volgens verweerder is de locatie van het appartementencomplex in strijd met de structuurvisie uit 2017, maar is het gebouw vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig op deze locatie wel passend. Verweerder stelt dat de structuurvisie op diverse punten achterhaald is, als het om de Havendijk en omgeving gaat. Het idee om op de locatie van de nieuwbouw horeca te situeren is volgens verweerder

al ruimschoots verlaten. Derhalve is verweerder voor het plangebied teruggevallen op de visie uit 2010. Uit de structuurvisie valt op de maken dat de definitieve bestemming van de locatie nog onderhevig was aan de ontwerpogave. Uit het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' volgt dat de structuurvisie op onderdelen gewijzigd wordt en dat de wijzigingen in het nieuwe planologische regime worden gewaarborgd. Ten aanzien van de locatie van het toekomstige appartementencomplex is de bestemming wonen opgenomen in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Volgens verweerder bevat een structuurvisie hoofdlijnen van een ruimtelijk beleid, waardoor het slechts een indicatieve betekenis vervult. Verder geeft verweerder aan dat de aangegeven zichtlijnen in de structuurvisie niet meer haalbaar zijn door de dijkverbreding en dijkverzwaring. Wel wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van de structuurvisie: het gebied zo inrichten dat het een representatieve entree vormt voor het centrumgebied.

De grondslag voor een structuurvisie is te vinden in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hieruit volgt dat de gemeenteraad ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening een structuurvisie vaststelt waarin de hoofdzaken van het door de gemeente ruimtelijk beleid zijn vastgelegd.

De gemeenteraad mag van een structuurvisie afwijken, mits dit voldoende wordt toegelicht.¹ De commissie oordeelt dat de gemeenteraad in het onderhavige geval voldoende heeft gemotiveerd waarom afgeweken wordt van de structuurvisie. Het afwijken van de Structuurvisie heeft hierdoor niet tot gevolg dat de omgevingsvergunning niet verleend had mogen worden. Tot slot merkt de commissie op dat een structuurvisie beleid betreft, dus geen bindende normen, waarvan mag worden afgeweken.

Locatie appartementencomplex

Zoals reeds is besproken heeft het bestemmingsplan een bouwvlak waarin gebouwd mag worden. De omgevingsvergunning ziet op het bouwen van een appartementencomplex in dit bouwvlak. Dit bouwvlak staat al sinds 1995 opgenomen in het bestemmingsplan. De commissie oordeelt dat de omgevingsvergunning op de juiste locatie van toepassing is.

Ontbreken gelegenheid zienswijzen en belangenafweging

Bezwaarmaker geeft aan niet in de gelegenheid te zijn gesteld om zienswijzen in te dienen. Hierbij verwijst bezwaarmaker naar de Wet ruimtelijke ordening en de Awb.

In artikel 3.6 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat belanghebbenden in de gelegenheid gesteld dienen te worden om hun zienswijzen naar voren te brengen.

Het betreffende bouwvlak, waar bezwaarmaker naar verwijst, staat al sinds 1995 opgenomen in het bestemmingsplan. Het bouwvlak is daarna definitief overgenomen in het bestemmingsplan van 2010. Destijds had bezwaarmaker de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen over het ontwerp bestemmingsplan. Ook had bezwaar gemaakt kunnen worden tegen het bestemmingsplan. Verder is belanghebbende in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen over het ontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2023'.² Van deze mogelijkheden is ook door diverse partijen gebruik gemaakt. De commissie vindt dat hiermee wordt voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening en er voldoende belangenafweging heeft plaatsgevonden op grond van artikel 3:4 van de Awb.

Aantal appartementen

Uit de aanvraag van 30 augustus 2023 die ten grondslag ligt aan de verleende omgevingsvergunning volgt dat de aanvraag ziet op het bouwen van 18 appartementen met parkeerplaatsen aan de Havendijk te Tiel.

Bezwaarmaker verwijst naar een advies van de stadsbouwmeester van 1 december 2022 waarin wordt gesproken over 16 appartementen. De commissie constateert dat dit advies van de stadsbouwmeester niet ziet op de aanvraag die ten grondslag ligt aan het bestreden besluit, waardoor voor de toetsing niet naar de inhoud van het advies van de stadsbouwmeester van 1 december 2022 gekeken dient te worden.

Bezonningstudie

Op 8 november 2023 is een bezonningstudie opgesteld. In de bezonningsstudie is gekeken naar de bezonning bij het bouwvolume van het bestemmingsplan en de bezonning van het gebouw volgens de

¹ ABRvS 22 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2145, r.o. 8.1.

² Zie ook <https://www.tiel.nl/binnenstad-2023>.

omgevingsvergunning.

Volgens bezwaarmaker is de maand april maatgevend geweest, terwijl de bewoners gedurende vijf maanden per jaar buitensporig veel last van schaduw zullen ondervinden.

De commissie stelt dat er slechts sprake is van een miniem verschil tussen de geschetste voorbeelden van bezwaarmaker en de uitgevoerde bezonningsstudie. Er zijn geen wettelijke normen ten aanzien van de bezonning van bebouwing.³ Uit de bezonningstudie volgt geen onaanvaardbare schaduwwerking op het appartementencomplex van bezwaarmaker, ondanks dat het voorstelbaar is dat het woongenot afneemt door wijziging in bezonning van de woning.⁴ Dit brengt met zich mee dat het college in de omgevingsvergunning mocht uitgaan van de bezonningstudie.

Advies stadsbouwmeester

Op 11 september 2023 heeft de stadsbouwmeester van de gemeente Tiel een advies opgesteld. Volgens de stadsbouwmeester is het bouwplan niet in strijd met de redelijke eisen van welstand, zoals omschreven in de Welstandsnota Tiel 2010. Bezwaarmaker kan zich niet vinden in het advies van de stadsbouwmeester.

Op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet dient de gemeenteraad een welstandsnota vast te stellen. Hier is uitvoering aan gegeven door middel van het opstellen van de Welstandsnota Tiel 2010.

Uit artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wabo volgt dat een omgevingsvergunning geweigerd dient te worden indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Uit rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) volgt dat de welstandstoets zich in beginsel dient te richten naar de bouw mogelijkheden die het geldend bestemmingsplan biedt. Uit het algemeen karakter van het welstandsvereiste vloeit voort dat bij de welstandstoets de voor de grond geldende bebouwing mogelijkheden als uitgangspunt dienen te worden gehanteerd.⁵ Zoals de commissie reeds heeft geconstateerd, voldoet het de omgevingsvergunning aan de wet- en regelgeving.

Aan de standpunten van bezwaarmaker is geen contra-expertise ten grondslag gelegd. De commissie overweegt dat bezwaarmaker geen punten naar voren heeft gebracht op grond waarvan getwijfeld zou moeten worden aan de zorgvuldigheid, begrijpelijkheid of conclusies van het advies van de stadsbouwmeester.⁶

Overlast

Bezwaarmaker stelt dat er geen nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar onaanvaardbare hinder en/of verlies van privacy. Verweerder geeft aan dat bij het aspect privacy wordt gekeken naar de ingediende tekeningen. Daarnaast stelt bezwaarmaker te worden benadeeld, nu zij het uitzicht over de Waal en de jachthaven verliezen, iets wat zij wel hadden bij de koop van hun appartement.

De commissie constateert dat het nieuwe appartementencomplex op 25 meter afstand komt te staan. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er geen recht op blijvend vrij of wijds uitzicht.⁷ Het appartementencomplex ligt in een stedelijke omgeving. Dit brengt met zich mee dat beperking van het uitzicht in dit geval niet onaanvaardbaar is.⁸

Het nieuwe appartementencomplex leidt mogelijk tot enige inbreuk op de privacy van bezwaarmaker, maar niet zodanig dat de omgevingsvergunning niet verleend had mogen worden. De commissie verwijst hierbij naar jurisprudentie waaruit volgt dat een zekere mate van privacy inherent is bij het

³ ABRvS 5 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1364, r.o. 3.4.

⁴ ABRvS 31 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:372, r.o. 12.2.

⁵ ABRvS 10 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1129.

⁶ Rechtbank Noord-Nederland 17 januari 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:115 r.o. 6.2.

⁷ Zie bijvoorbeeld ABRvS 9 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2161.

⁸ Rechtbank Amsterdam 16 februari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:690, r.o. 7.3.

wonen in een stedelijke omgeving.⁹ Er had om die reden dan ook geen verder onderzoek hoeven plaats te vinden.

Bezwaarmaker stelt daarnaast dat het bestreden besluit gevolgen heeft voor de waarde van appartementen ██████████

De commissie overweegt dat verweerder bij het beoordelen van een aanvraag van een omgevingsvergunning dient te toetsen of het bouwplan voldoet aan de voorwaarden die de Wabo stelt voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Bij dit beoordelingskader wordt niet gekeken naar een eventuele waardedaling van omliggende woningen.¹⁰

Parkeerplaatsen

Bezwaarmaker geeft aan dat de parkeerplaatsen (parkeerbak) niet als bijgebouw of functioneel verbonden met het gebouw gezien kan worden, waardoor een aparte vergunning vereist is. Verder worden volgens bezwaarmaker meer parkeerplekken dan noodzakelijk gerealiseerd.

Verweerder geeft aan dat de parkeerplaatsen onder de grond gerealiseerd worden. Hierdoor is sprake van aanleggen in plaats van bouwen. De extra parkeerplaatsen betreffen in beginsel bezoekersparkeerplaatsen. Het is de wens van de gemeente dat de parkeerplaatsen gedeeltelijk een dak met groene bedekking krijgen. De eigenaren van de appartementen hebben ieder een eigen parkeerplek op nummer. Daarnaast komt er een poort tussen het binnen- en buitengedeelte om inloop in het gebouw te voorkomen.

De commissie vindt dat de parkeerplekken als uitbreiding van het hoofdgebouw gezien dienen te worden. Hierbij verwijst de commissie naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP0402), waarin een balkon als onderdeel van het hoofdgebouw moet worden aangemerkt en niet als een ander bouwwerk. De parkeerplekken (parkeerbak) hebben in constructief opzicht een noodzakelijke samenhang met het gebouw, net als een balkon. Verder is voldoende gemotiveerd waarom extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

Fietsenstalling

De fietsenstalling ligt ver van de woonfunctie af, aldus bezwaarmaker. Verweerder geeft aan dat voor deze plek eerst de bestemming wonen was voorzien. De zichtlijnen in de structuurvisie zijn komen te vervallen door de dijkverbredening en dijkverzwaring. Hierdoor kan hier geen uitvoering meer aan gegeven worden. Nu uitvoering van de fietsenstalling niet meer mogelijk is, stelt de commissie dat niet verder op deze grond ingegaan hoeft te worden in het kader van de beoordeling.

De commissie constateert dat het college de aanvraag omgevingsvergunning aan de relevante wet- en regelgeving heeft getoetst en dat aan de besluitvorming diverse deskundige adviezen ten grondslag zijn gelegd. De commissie is van mening dat verweerder aannemelijk heeft gemaakt dat, nu er geen deskundige tegenadviezen zijn overlegd en voorts niet is gebleken dat deze adviezen onzorgvuldig dan wel niet volledig zijn, de gevraagde omgevingsvergunning op terechte gronden is verleend. Wel had de ruimtelijke onderbouwing beter gemotiveerd dienen te worden in de bestreden beslissing. Dit gebrek zal hersteld dienen te worden in de beslissing op bezwaar.

Nu het bestreden besluit niet wordt herroepen, wordt geen proceskostenvergoeding toegekend in de zin van artikel 7:15 van de Awb.

Conclusie

De commissie is van oordeel dat het bezwaar ongegrond verklaard dient te worden, omdat de bestreden beschikking op correcte wijze tot stand is gekomen. De ruimtelijke onderbouwing is in het bestreden besluit onvoldoende gemotiveerd. Het motiveringsgebrek dient in de beslissing op bezwaar hersteld te worden.

Advies

De commissie adviseert om, met inachtneming van het voorgaande, in een beslissing op bezwaar als volgt te beslissen:

⁹ ABRvS 28 mei 2014 ECLI:NL:RVS:2014:1921, en rechtbank Amsterdam 16 februari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:690, r.o. 7.4 en 7.5.

¹⁰ Zie ook rechtbank Den Haag 20 april 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:5637, r.o. 10.

1. Het bezwaar ontvankelijk te verklaren.
2. Het bezwaar **ongeground** te verklaren, mits de ruimtelijke onderbouwing beter gemotiveerd wordt in de beslissing op bezwaar.
3. Het bestreden besluit in stand te laten.
4. Geen proceskostenvergoeding toe te kennen.

Aldus vastgesteld door de bezwarencommissie op 25 april 2024,

de secretaris,

de voorzitter

Dit advies is digitaal geaccordeerd en daarom niet voorzien van een met de pen gezette handtekening.

Bijlagen:

1. Wettelijk kader

Bijlage – Wettelijk kader

Woningwet (oud)

Artikel 12a

1. De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:
 - a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
 - b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wet ruimtelijke ordening (oud)

Artikel 2.1

1. De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast waarin de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid zijn vastgelegd.
2. De gemeenteraad kan voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen.
3. Voor zover een structuurvisie ontwikkelingen omvat, gaat die structuurvisie in op de wijze waarop de gemeenteraad zich voorstelt die ontwikkelingen te doen verwezenlijken.
4. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van andere gemeenten een structuurvisie vaststellen.

Artikel 3.1

1. De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.
2. De bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, wordt binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld.
3. Telkens indien de gemeenteraad van oordeel is dat de in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, kan hij, in afwijking van het tweede lid, besluiten tot verlenging van de periode van tien jaar, genoemd in dat lid, met tien jaar.
4. Indien niet voor het verstrijken van de periode van tien jaar, genoemd in het tweede of het derde lid, de raad onderscheidenlijk opnieuw een bestemmingsplan heeft vastgesteld dan wel een verlengingsbesluit heeft genomen, vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten terzake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan.
5. Van overschrijding van de in het tweede lid bedoelde periode doen burgemeester en wethouders schriftelijk mededeling. Zij leggen deze mededeling bij het bestemmingsplan waarin de bestemming van de grond laatstelijk is aangewezen, voor eenieder ter inzage. Artikel 3:12, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3.6

1. Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - a. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - b. burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;
 - c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;
 - d. burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.

2. Een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in het eerste lid, onder a, kan mede een uitwerkingsplicht als bedoeld in het eerste lid, onder b, inhouden.
3. Een wijziging of uitwerking als bedoeld in het eerste lid, onder a of b, maakt deel uit van het plan en kan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking.
4. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis als bedoeld in het eerste lid naar voren te brengen.

Artikel 3.8

1. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:
 - a. de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, gelijktijdig met de daar bedoelde plaatsing langs elektronische weg wordt toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
 - b. indien in het ontwerp gronden zijn aangewezen waarvan de bestemming in de naaste toekomst voor verwezenlijking in aanmerking komt, kennisgeving tevens geschiedt aan diegenen die in de basisregistratie kadaster staan vermeld als eigenaar van die gronden of als beperkt gerechtigde op die gronden;
 - c. door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht;
 - d. de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.
2. Voor zover het ontwerp van een bestemmingsplan zijn grondslag vindt in een aanwijzing, die betrekking heeft op een daarbij concreet aangegeven locatie, waarvan geen afwijking mogelijk is, kunnen zienswijzen daarop geen betrekking hebben.
3. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. In afwijking van artikel 6 van de Bekendmakingswet geschiedt de bekendmaking door kennisgeving van het besluit of van de zakelijke inhoud ervan in het gemeenteblad. In afwijking van artikel 3:1, eerste lid, onder b, van de Algemene wet bestuursrecht zijn op een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan de artikelen 3:43, 3:44 en 3:45 en afdeling 3.7 van die wet van toepassing.
4. In afwijking van het derde lid wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt, indien door gedeputeerde staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van gedeputeerde staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat. In zodanig geval zenden burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat.
5. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, behoudens voor zover het zesde lid van toepassing is.
6. Indien aan de in het vierde lid bedoelde voorwaarden is voldaan kunnen gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister, onverminderd andere aan hen toekomende bevoegdheden, binnen de in dat lid genoemde termijn met betrekking tot het desbetreffende onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan aan de gemeenteraad een aanwijzing als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, onderscheidenlijk artikel 4.4, eerste lid, onder a, geven, ertoe strekkende dat dat onderdeel geen deel blijft uitmaken van het bestemmingsplan zoals het is vastgesteld. Artikel 4.2, tweede tot en met vierde lid, onderscheidenlijk artikel 4.4, tweede tot en met vierde lid, zijn op deze aanwijzing niet van toepassing. Gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister vermelden in de redengeving de aan het besluit ten grondslag liggende feiten, omstandigheden en overwegingen die de provincie onderscheidenlijk het Rijk beletten het betrokken provinciaal onderscheidenlijk nationaal belang met inzet van andere aan hen toekomende bevoegdheden te beschermen. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt alsdan met uitsluiting van dat onderdeel, samen met het aanwijzingsbesluit en op gelijke wijze door burgemeester en wethouders bekendgemaakt. De in het vierde lid genoemde termijn wordt hiertoe met een week verlengd. De termijn voor indiening van een beroepschrift tegen het aanwijzingsbesluit vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Zodra het aanwijzingsbesluit onherroepelijk is geworden vervalt het vaststellingsbesluit voor dat onderdeel.

7. Van het aanwijzingsbesluit, bedoeld in het zesde lid, wordt mededeling gedaan aan diegenen die ten aanzien van het onderdeel van het bestemmingsplan dat bij dat aanwijzingsbesluit is betrokken een zienswijze naar voren hebben gebracht of een aanvraag tot vaststelling hebben ingediend.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (oud)

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- a. het bouwen van een bouwwerk,
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Artikel 3:3

1. Indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of b, houdt het bevoegd gezag, in afwijking van artikel 3.9, eerste lid, onderscheidenlijk artikel

3:18 van de Algemene wet bestuursrecht, de beslissing aan, indien er geen grond is de vergunning te weigeren maar voor het gebied waarin de activiteit zal worden verricht vóór de dag van ontvangst van de aanvraag:

- a. een voorbereidingsbesluit in werking is getreden;
- b. een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd;
- c. een verklaring als bedoeld in artikel 4.1, vijfde lid, of 4.3, vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening is bekendgemaakt;
- d. een bestemmingsplan is vastgesteld;
- e. een bestemmingsplan na vaststelling is bekendgemaakt.

De beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, die is voorgeschreven met toepassing van artikel 3.7, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt niet aangehouden.

3. In afwijking van het eerste lid, eerste volzin, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Artikel 3:4

1. Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.

2. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Artikel 3:46

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Artikel 7:15

1. Voor de behandeling van het bezwaar is geen recht verschuldigd.

2. De kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voorzover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

Besluit omgevingsrecht, bijlage II (oud)

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
- b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;

2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 10 m, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;

5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
 - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
 - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;
11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Bestemmingsplan Binnenstad Tiel

22.2 Bouwregels

- 22.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- 22.2.2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 22.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

23.2 Bouwregels

- 23.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van het bepaalde in lid 23.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- 23.2.2 Op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende regels, niet worden gebouwd.

Bestemmingsplan Binnenstad Tiel, eerste herziening

Artikel 33

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

1. de in de planregels of op de plankaart aangegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. de bestemmingsregels voor het toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
4. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;

5. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
- a. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 25% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt;
 - b. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt met een maximum van 4 m.

Advies bezwarencommissie dossiernummer [REDACTED]
Advies over het bezwaarschrift van [REDACTED], wonende te [REDACTED]
(hierna ook: bezwaarmaker).

Procesverloop

Op 30 augustus 2023 heeft [REDACTED] (vergunninghouder) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 18 appartementen met parkeerplaatsen aan de Havendijk te Tiel.

Bij besluit van 1 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tiel (hierna: het college of verweerder) een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 18 appartementen aan de Havendijk in Tiel, op de locatie Echteldsedijk 2-01 t/m 2-18.

Op 11 januari 2024, ontvangen op 15 januari 2024, heeft bezwaarmaker een bezwaarschrift tegen de verleende omgevingsvergunning ingediend bij het college.

Bezwaarschrift

Op 15 januari 2024 heeft het college een pro forma bezwaarschrift van [REDACTED] (hierna: gemachtigde) ontvangen namens bezwaarmaker. Op 14 februari 2024 heeft de gemachtigde de aanvullende bezwaargronden toegezonden.

Het bezwaarschrift richt zich tegen de omgevingsvergunning voor het realiseren van 18 appartementen aan de Havendijk in Tiel, die op 1 december 2023 door het college verleend is.

Het bezwaarschrift bevat – samengevat - de volgende bezwaargronden.

Omgevingsvergunning en bestemmingsplan

Met de verleende omgevingsvergunning wordt afgeweken van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Met de bouw wordt een aanzienlijke verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden vergund [REDACTED]

Nagenoeg gelijktijdig met de verleende omgevingsvergunning is het ontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2023' ter inzage gelegd, waarin het bouwplan is opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de wijziging en uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het ontgaat bezwaarmaker in hoeverre de enkele verwijzing naar de verleende vergunning een ruimtelijke inpassing is. Dit is een motiveringsgebrek. Verder heeft bezwaarmaker een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. Bezwaarmaker kan zich dan ook niet verenigen met de bestreden omgevingsvergunning.

Aantasting woongenot

De woningen die op grond van het vigerende bestemmingsplan op dezelfde locatie zijn toegestaan, zijn lager en hebben een kleinere oppervlakte. Het vergunde plan is aanzienlijk hoger en groter. Deze wijziging heeft tot gevolg dat het woongenot en uitzicht van bezwaarmaker zullen worden aangetast. Bezwaarmaker woont op de bovenste verdieping van een appartementencomplex. Door het wijzigen van de maximale bouwhoogte voor het nieuwe gebouw van 20 naar 24 meter zal het uitzicht voor een groot deel verdwijnen. Bij een toegestane bouwhoogte van 20 meter wordt het uitzicht van bezwaarmaker niet aangetast, omdat vanuit de woning over het gebouw heen gekeken kan worden. Bij realisatie van het bouwplan zal bezwaarmaker haar huidige uitzicht op de Waalkade en de Havendijk verliezen. Bezwaarmaker is het daarom niet eens met de gewijzigde bouwhoogte.

Verder vindt er ook een forse uitbreiding van de bouw mogelijkheden en het bebouwde oppervlakte plaats met het plan. In de gewijzigde situatie zal 100% van het bouwvlak bebouwd worden, terwijl in de bestaande situatie 50% bebouwd mocht worden. De aantasting van het woongenot wordt hiermee vergroot. Daar komt nog bij dat de balkons het bouwvlak zullen overschrijden, hetgeen in de vigerende situatie niet is toegestaan.

Bezwaarmaker is zich bewust van de beleidsruimte bij het afwijken van een bestemmingsplan en de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wabo, maar het besluit dient wel steeds gemotiveerd te zijn en er dient sprake te zijn van een zorgvuldige deugdelijke belangenafweging.

Daarnaast mag de activiteit niet vergund worden in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volgens bezwaarmaker kan de omgevingsvergunning niet verleend worden, gelet op het feit dat de afwijkingen dusdanig groot zijn en is de benadeling van de omwonenden dusdanig dat in redelijkheid niet meer kan worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is daarnaast strijdig met het geldende ruimtelijke beleid, de structuurvisie. De motivering rust voor een belangrijk deel op een relatief korte memo met stedenbouwkundige overwegingen, waaruit volgt dat het plan (ruimtelijk) aanvaardbaar wordt geacht. Uit de vergunning volgt dat het plan ook zal worden ingepast middels een wijziging van het bestemmingsplan, echter is daar met het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan geen sprake van. De motivering kan de plannen niet dragen, bovendien had de afwijking inzake de balkons in het bestreden besluit genoemd moeten worden.

De vergunning voldoet niet aan het bestemmingsplan. De bebouwde oppervlakte wordt verdrievoudigd en de bouwhoogte gaat 4 meter omhoog hetgeen een verhoging met 20% betreft. De stelling dat er gekozen wordt voor een robuust volume en dat het plan passend is op deze locatie wordt niet gemotiveerd. Dit terwijl het strijdig is met zowel de ruimtelijke korte als lange beleidsvisie. In het vigerende bestemmingsplan is nadrukkelijk gekozen voor een kleinere en minder robuuste omvang en is de stelling dat het plan binnen de gemeentelijke beleidsvisie past onjuist.

De stadsbouwmeester heeft in een advies aangegeven dat de landschappelijke indeling een rol zou moeten spelen bij het mogelijk maken van plannen. De verleende vergunning voorziet niet in een voorschrift over het realiseren van een inpassing en ook anderszins is de landschappelijke inpassing niet verzekerd.

Structuurvisie

In de op 30 augustus 2017, door de gemeenteraad, vastgestelde structuurvisie 'Binnenstad Tiel' wordt beschreven dat er weliswaar een mogelijkheid is om hoogbouw ten behoeve van wonen te realiseren aan de Echteldsedijk maar nadrukkelijk in aansluiting op de huidige bestaande woontorens. De locatie van het toekomstige appartementencomplex is aangewezen voor cultuur/horeca. Bovendien worden zichtlijnen aangegeven en deze worden met de huidige bouwmogelijkheden doorkruist. Dit is in de structuurvisie nadrukkelijk overwogen en daarvan wordt met de verleende vergunning afgeweken. Aan de in de structuurvisie opgenomen ontwerpogave wordt niet voldaan. De stelling dat het plan binnen het ruimtelijk beleid past is aantoonbaar onjuist.

Tot slot wordt verzocht om proceskostenvergoeding op grond van artikel 7:15 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Verweer

Op 28 maart 2024 heeft verweerder een verweerschrift ingediend. Dit verweerschrift is op dezelfde dag per e-mail naar de partijen gezonden. Het verweerschrift dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Ontvankelijkheid

Het bestreden besluit van het college is een besluit in de zin van de Awb. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend. Bezwaarmaker is aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb. Ook is er voldaan aan de overige eisen die de Awb stelt aan het indienen van een bezwaarschrift, zodat het bezwaar ontvankelijk is.

Wat is de rol van de bezwarencommissie?

Omdat er een bezwaarschrift is ingediend, beoordeelt de bezwarencommissie (hierna ook: de commissie) of het besluit van het college van 1 december 2023, waarin een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van 18 appartementen aan de Havendijk in Tiel, op juiste gronden is genomen.

Hoorzitting

Het bezwaarschrift is voor advisering voorgelegd aan de onafhankelijke bezwarencommissie (hierna: de commissie). De commissie heeft bezwaarmaker, diens gemachtigde, vergunninghouder en een vertegenwoordiger van het college van burgemeester en wethouders uitgenodigd om hun standpunten tijdens een hoorzitting toe te lichten. De hoorzitting heeft plaatsgevonden op 2 april 2024. Met instemming van partijen is een audio-opname gemaakt van de hoorzitting. De audio-opname en toelichting van partijen dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

De commissie heeft het onderzoek na de hoorzitting en het beraad gesloten. Er is voldoende informatie om het besluit te beoordelen. Dat gebeurt in het advies hieronder. Dit advies stuurt de commissie naar het college van burgemeester wethouders. Het college van burgemeester en wethouders neemt daarna de beslissing op bezwaar.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader is opgenomen in bijlage 1. Deze bijlage is aan dit advies gehecht en dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Beoordeling

Het bezwaarschrift is voorgelegd aan de commissie. Met inachtneming van de ingebrachte bezwaargronden dient de commissie te beoordelen of het college terecht en op goede gronden tot het bestreden besluit is gekomen. De commissie overweegt hiertoe op grond van de stukken als volgt.

Overgangsrecht Omgevingswet

De verleende vergunning is aangevraagd voordat de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking is getreden. Gedurende de bezwaarprocedure zal dit bezwaar daarom conform de oude wet- en regelgeving getoetst worden.

Omgevingsvergunning en bestemmingsplan

Op 1 december 2023 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 18 appartementen met parkeerplaatsen aan de Havendijk te Tiel.

Het is verboden om zonder vergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk op grond van artikel 2.1 eerste lid, aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Verder is op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo een omgevingsvergunning vereist voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 van de Wabo wordt een aanvraag omgevingsvergunning getoetst op het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de bouwverordening en de redelijk eisen van welstand. Als de bouwplannen voldoen aan de gestelde eisen moet de gemeente de vergunning verlenen. Een omgevingsvergunning wordt alleen geweigerd als het bouwplan waarvoor de vergunning aangevraagd wordt, in strijd is met het bestemmingsplan, de (ver)bouwvoorschriften van bouwbesluit, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand.

Op de plek van het toekomstige appartementencomplex is het bestemmingsplan 'Binnenstad' en 'Binnenstad eerste herziening' van toepassing. Op het perceel zijn de volgende bestemmingen van toepassing: wonen, waarde archeologie, waterstaat- waterkering, waterstaat – waterkundige functie. Het perceel heeft een bouwvlak. Op het gehele perceel ligt de volgende gebiedsaanduiding: wro-zone, wijzigingsgebied 3. Voor de maatvoering gelden een maximum bouwhoogte van 20 meter en een maximum bebouwingspercentage terrein van 50%.

Op het perceel zijn twee paraplubestemmingsplannen van toepassing: omzetten woningen en parkeren, beide onherroepelijk vastgesteld in 2018.

Het toekomstige appartementencomplex past volgens de verleende omgevingsvergunning niet geheel in de bouwvoorschriften van de bestemmingen. De bouwhoogte wordt met 3,78 meter overschreden, het bouwvlak wordt aan de zuid- en oostzijde overschreden. Daarnaast wordt het bebouwingspercentage van 50% overschreden. Volgens het stedenbouwkundig advies passen de afwijkingen ruimtelijk gezien in de omgeving. Uit de uitgevoerde bezonnings- en uitzichtzicht volgt dat het bouwplan een geringe impact heeft op de bebouwde omgeving. Daarnaast voldoet het bouwplan, volgens de omgevingsvergunning, aan de welstandscriteria van de Welstandsnota Tiel 2010.

Volgens artikel 22.2 en 23.2 van het bestemmingsplan mag, gelet op de dubbelbestemmingen ten aanzien van waterstaat, niet worden gebouwd zonder toestemming van de waterbeheerder en de beheerder van de watergang. Op 9 november 2023 heeft Waterschap Rivierenland een watervergunning verleend voor de realisatie van het appartementencomplex. Door het plaatsen van een dijkband in het kader van dijkversterking wordt het dijkprofiel gewijzigd. Hierdoor kan het

appartementencomplex binnendijks worden gerealiseerd. Door de verleende Watervergunning wordt voldaan aan artikel 22.2 en 23.2 van het bestemmingsplan.

In de verleende omgevingsvergunning worden de volgende argumenten gegeven voor het ruimtelijk verantwoord afwijken van het geldende bestemmingsplan:

- a. Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld en de overschrijdingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar voor het gebied.
- b. Het complete bouwplan zal worden ingepast in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad dat medio december 2023 ter inzage zal worden gelegd.
- c. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- d. Er ontstaat geen onaanvaardbare hinder en/of verlies van privacy voor de eigenaren/gebruikers van de omliggende gronden en gebouwen.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' gelden dezelfde bestemmingen voor het perceel. Ook heeft het perceel een bouwvlak. Ten aanzien van de maatvoering geldt een maximum van 24 meter voor de bouw- en goothoogte. Er geldt geen maximum bebouwingspercentage.

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' volgt het volgende over Echteldsedijk 2 en 4:

'Deze locatie, waar in het verleden een tankstation was gevestigd, heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen'. Ter plaatse is de bouw van een appartementengebouw voorzien, waarvoor recent vergunning is verleend. In dit bestemmingsplan is het vergunde bouwplan ingepast met een bestemming Wonen en Tuin, conform de verleende vergunning.'

In het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' wordt al rekening gehouden met de bouw van het appartementencomplex.

Bezwaarmaker kan zich niet vinden in de verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

De commissie constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan ruimere voorwaarden voor maatvoering gelden.

Op grond van artikel 3.3, derde lid, van de Wabo kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Uit het voorgaande volgt dat het betreffende perceel in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming wonen heeft. Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt een maximum van 24 meter voor de bouw- en goothoogte en geen maximum bebouwingspercentage. De vergunde bouwhoogte bedraagt circa 23,78 meter. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van het ontwerpbestemmingsplan en staat artikel 3.3, derde lid, van de Wabo er niet aan in de weg de omgevingsvergunning te verlenen.

Daarnaast wordt voldaan aan artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2, van de Wabo en bijlage II, artikel 4, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor wat betreft de goede ruimtelijk ordening.

De commissie is van mening dat de bestreden beschikking wel beter ruimtelijk onderbouwd had kunnen worden in de zin van artikel 3:46 van de Awb. Dit gebrek zal hersteld dienen te worden in de beslissing op bezwaar.

Structuurvisie

Bezwaarmaker verwijst naar de structuurvisie Binnenstad Tiel 2017 (hierna: structuurvisie) waarin staat beschreven dat de locatie van het toekomstige appartementencomplex is aangewezen voor cultuur/horeca. In de structuurvisie staat weliswaar omschreven dat er een mogelijkheid is om hoogbouw ten behoeve van wonen te realiseren aan de Echteldsedijk, maar nadrukkelijk in aansluiting op de bestaande woontorens. Volgens bezwaarmaker past het plan niet binnen het ruimtelijk beleid.

Volgens verweerder is de locatie van het toekomstige appartementencomplex in strijd met de structuurvisie uit 2017, maar is het gebouw vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig op deze locatie wel passend. Verweerder stelt dat de structuurvisie op diverse punten achterhaald is, als het om de

Havendijk en omgeving gaat. Het idee om op de locatie van de nieuwbouw horeca te situeren is volgens verweerder al ruimschoots verlaten. Derhalve is verweerder voor het plangebied teruggevallen op de visie uit 2010. Uit de structuurvisie valt op te maken dat de definitieve bestemming van de locatie nog onderhevig was aan de ontwerpopgave. Uit het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2023' volgt dat de structuurvisie op onderdelen gewijzigd wordt en dat de wijzigingen in het nieuwe planologische regime worden gewaarborgd. Ten aanzien van de locatie van het toekomstige appartementencomplex is de bestemming wonen opgenomen in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Volgens verweerder bevat een structuurvisie hoofdlijnen van een ruimtelijk beleid, waardoor het slechts een indicatieve betekenis vervult. Verder geeft verweerder aan dat de aangegeven zichtlijnen in de structuurvisie niet meer haalbaar zijn door de dijkverbreding en dijkverzwaring. Wel wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van de Structuurvisie: het gebied zo inrichten dat het een representatieve entree vormt voor het centrumgebied.

De grondslag van een structuurvisie is te vinden in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hieruit volgt dat de gemeenteraad ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening een structuurvisie vaststelt waarin de hoofdzaken van het door de gemeente ruimtelijk beleid zijn vastgelegd.

De gemeenteraad mag van een structuurvisie afwijken, mits dit voldoende wordt toegelicht.¹ De commissie oordeelt dat de gemeenteraad in het onderhavige geval voldoende heeft gemotiveerd waarom afgeweken wordt van de structuurvisie. Het afwijken van de structuurvisie heeft hierdoor niet tot gevolg dat de omgevingsvergunning niet verleend had mogen worden. Tot slot merkt de commissie op dat een structuurvisie beleid betreft, dus geen bindende normen, waarvan mag worden afgeweken.

Advies stadsbouwmeester

Op 11 september 2023 heeft de stadsbouwmeester van de gemeente Tiel een advies opgesteld. Volgens de stadsbouwmeester is het bouwplan niet in strijd met de redelijke eisen van welstand, zoals omschreven in de Welstandsnota Tiel 2010.

Bezwaarmaker kan zich niet vinden in het advies van de stadsbouwmeester.

Uit artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wabo volgt dat een omgevingsvergunning geweigerd dient te worden indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Uit rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) volgt dat de welstandstoets zich in beginsel dient te richten naar de bouwmogelijkheden die het geldend bestemmingsplan biedt. Uit het algemeen karakter van het welstandsvereiste vloeit voort dat bij de welstandstoets de voor de grond geldende bebouwingmogelijkheden als uitgangspunt dienen te worden gehanteerd.² Zoals de commissie reeds heeft geconstateerd, voldoet de omgevingsvergunning aan de wet- en regelgeving.

Aan de standpunten van bezwaarmaker is geen contra-expertise ten grondslag gelegd. De commissie overweegt dat bezwaarmaker geen punten naar voren heeft gebracht op grond waarvan getwijfeld zou moeten worden aan de zorgvuldigheid, begrijpelijkheid of conclusies van het advies van de stadsbouwmeester.³

Aantasting woongenot

Bezwaarmaker stelt dat haar woongenot en uitzicht zullen worden aangetast door het toekomstige appartementencomplex.

De commissie constateert dat het nieuwe appartementencomplex op 25 meter afstand [REDACTED] komt te staan. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er geen recht op blijvend vrij of wijds uitzicht.⁴ Het appartementencomplex ligt in een stedelijke omgeving. Dit brengt met zich mee dat beperking van het uitzicht in dit geval niet onaanvaardbaar is.⁵

¹ ABRvS 22 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2145, r.o. 8.1.

² ABRvS 10 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1129.

³ Rechtbank Noord-Nederland 17 januari 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:115 r.o. 6.2.

⁴ Zie bijvoorbeeld ABRvS 9 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2161.

⁵ Rechtbank Amsterdam 16 februari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:690, r.o. 7.3.

Het nieuwe appartementencomplex leidt mogelijk tot enige inbreuk op de privacy van bezwaarmaker, maar niet zodanig dat de omgevingsvergunning niet verleend had mogen worden. De commissie verwijst hierbij naar jurisprudentie waaruit volgt dat een zekere mate van privacy inherent is bij het wonen in een stedelijke omgeving.⁶ Er had om die reden dan ook geen verder onderzoek hoeven plaats te vinden.

De commissie constateert dat het college de aanvraag omgevingsvergunning aan de relevante wet- en regelgeving heeft getoetst en dat aan de besluitvorming diverse deskundige adviezen ten grond zijn gelegd. De commissie is van mening dat verweerder aannemelijk heeft gemaakt dat, nu er geen deskundige tegenadviezen zijn overlegd en voorts niet is gebleken dat deze adviezen onzorgvuldig dan wel niet volledig zijn, de gevraagde omgevingsvergunning op terechte gronden is verleend. Wel had de ruimtelijke onderbouwing beter gemotiveerd dienen te worden in de bestreden beslissing. Dit gebrek zal hersteld dienen te worden in de beslissing op bezwaar.

Nu het bestreden besluit niet wordt herroepen, wordt geen proceskostenvergoeding toegekend in de zin van artikel 7:15 van de Awb.

Conclusie

De commissie is van oordeel dat het bezwaar ongegrond verklaard dient te worden, omdat de bestreden beschikking op correcte wijze tot stand is gekomen. De ruimtelijke onderbouwing is in het bestreden besluit onvoldoende gemotiveerd. Het motiveringsgebrek dient in de beslissing op bezwaar hersteld te worden.

Advies

De commissie adviseert om, met in achtneming van het voorgaande, in een beslissing op bezwaar als volgt te beslissen:

1. Het bezwaar ontvankelijk te verklaren.
2. Het bezwaar **ongegrond** te verklaren, mits de ruimtelijke onderbouwing beter gemotiveerd wordt in de beslissing op bezwaar.
3. Het bestreden besluit in stand te laten.
4. Geen proceskostenvergoeding toe te kennen.

Aldus vastgesteld door de bezwarencommissie op 25 april 2024,

de secretaris,

██████████

de voorzitter,

██████████

Dit advies is digitaal geaccordeerd en daarom niet voorzien van een met de pen gezette handtekening.

Bijlagen:

1. Wettelijk kader

⁶ ABRvS 28 mei 2014 ECLI:NL:RVS:2014:1921, en rechtbank Amsterdam 16 februari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:690, r.o. 7.4 en 7.5.

Bijlage – Wettelijk kader

Woningwet (oud)

Artikel 12a

1. De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:
 - a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
 - b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Wet ruimtelijke ordening (oud)

Artikel 2.1

1. De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast waarin de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid zijn vastgelegd.
2. De gemeenteraad kan voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen.
3. Voor zover een structuurvisie ontwikkelingen omvat, gaat die structuurvisie in op de wijze waarop de gemeenteraad zich voorstelt die ontwikkelingen te doen verwezenlijken.
4. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van andere gemeenten een structuurvisie vaststellen.

Artikel 3.1

1. De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.
2. De bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, wordt binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld.
3. Telkens indien de gemeenteraad van oordeel is dat de in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, kan hij, in afwijking van het tweede lid, besluiten tot verlenging van de periode van tien jaar, genoemd in dat lid, met tien jaar.
4. Indien niet voor het verstrijken van de periode van tien jaar, genoemd in het tweede of het derde lid, de raad onderscheidenlijk opnieuw een bestemmingsplan heeft vastgesteld dan wel een verlengingsbesluit heeft genomen, vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten terzake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan.
5. Van overschrijding van de in het tweede lid bedoelde periode doen burgemeester en wethouders schriftelijk mededeling. Zij leggen deze mededeling bij het bestemmingsplan waarin de bestemming van de grond laatstelijk is aangewezen, voor eenieder ter inzage. Artikel 3:12, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3.6

1. Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - a. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - b. burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;
 - c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;
 - d. burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.

2. Een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in het eerste lid, onder a, kan mede een uitwerkingsplicht als bedoeld in het eerste lid, onder b, inhouden.
3. Een wijziging of uitwerking als bedoeld in het eerste lid, onder a of b, maakt deel uit van het plan en kan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking.
4. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis als bedoeld in het eerste lid naar voren te brengen.

Artikel 3.8

1. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:
 - a. de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, gelijktijdig met de daar bedoelde plaatsing langs elektronische weg wordt toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
 - b. indien in het ontwerp gronden zijn aangewezen waarvan de bestemming in de naaste toekomst voor verwezenlijking in aanmerking komt, kennisgeving tevens geschiedt aan diegenen die in de basisregistratie kadaster staan vermeld als eigenaar van die gronden of als beperkt gerechtigde op die gronden;
 - c. door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht;
 - d. de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzageliggig beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.
2. Voor zover het ontwerp van een bestemmingsplan zijn grondslag vindt in een aanwijzing, die betrekking heeft op een daarbij concreet aangegeven locatie, waarvan geen afwijking mogelijk is, kunnen zienswijzen daarop geen betrekking hebben.
3. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. In afwijking van artikel 6 van de Bekendmakingswet geschiedt de bekendmaking door kennisgeving van het besluit of van de zakelijke inhoud ervan in het gemeenteblad. In afwijking van artikel 3:1, eerste lid, onder b, van de Algemene wet bestuursrecht zijn op een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan de artikelen 3:43, 3:44 en 3:45 en afdeling 3.7 van die wet van toepassing.
4. In afwijking van het derde lid wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt, indien door gedeputeerde staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van gedeputeerde staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat. In zodanig geval zenden burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat.
5. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, behoudens voor zover het zesde lid van toepassing is.
6. Indien aan de in het vierde lid bedoelde voorwaarden is voldaan kunnen gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister, onverminderd andere aan hen toekomende bevoegdheden, binnen de in dat lid genoemde termijn met betrekking tot het desbetreffende onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan aan de gemeenteraad een aanwijzing als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, onderscheidenlijk artikel 4.4, eerste lid, onder a, geven, ertoe strekkende dat dat onderdeel geen deel blijft uitmaken van het bestemmingsplan zoals het is vastgesteld. Artikel 4.2, tweede tot en met vierde lid, onderscheidenlijk artikel 4.4, tweede tot en met vierde lid, zijn op deze aanwijzing niet van toepassing. Gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister vermelden in de redengeving de aan het besluit ten grondslag liggende feiten, omstandigheden en overwegingen die de provincie onderscheidenlijk het Rijk beletten het betrokken provinciaal onderscheidenlijk nationaal belang met inzet van andere aan hen toekomende bevoegdheden te beschermen. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt alsdan met uitsluiting van dat onderdeel, samen met het aanwijzingsbesluit en op gelijke wijze door burgemeester en wethouders bekendgemaakt. De in het vierde lid genoemde termijn wordt hiertoe met een week verlengd. De termijn voor indiening van een beroepschrift tegen het aanwijzingsbesluit vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Zodra het aanwijzingsbesluit onherroepelijk is geworden vervalt het vaststellingsbesluit voor dat onderdeel.

7. Van het aanwijzingsbesluit, bedoeld in het zesde lid, wordt mededeling gedaan aan diegenen die ten aanzien van het onderdeel van het bestemmingsplan dat bij dat aanwijzingsbesluit is betrokken een zienswijze naar voren hebben gebracht of een aanvraag tot vaststelling hebben ingediend.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (oud)

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- a. het bouwen van een bouwwerk,
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1° met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2° in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3° in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Artikel 3:3

1. Indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of b, houdt het bevoegd gezag, in afwijking van artikel 3.9, eerste lid, onderscheidenlijk artikel

3:18 van de Algemene wet bestuursrecht, de beslissing aan, indien er geen grond is de vergunning te weigeren maar voor het gebied waarin de activiteit zal worden verricht vóór de dag van ontvangst van de aanvraag:

- a. een voorbereidingsbesluit in werking is getreden;
- b. een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd;
- c. een verklaring als bedoeld in artikel 4.1, vijfde lid, of 4.3, vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening is bekendgemaakt;
- d. een bestemmingsplan is vastgesteld;
- e. een bestemmingsplan na vaststelling is bekendgemaakt.

De beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, die is voorgeschreven met toepassing van artikel 3.7, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt niet aangehouden.

3. In afwijking van het eerste lid, eerste volzin, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Artikel 3:4

1. Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.

2. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Artikel 3:46

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Artikel 7:15

1. Voor de behandeling van het bezwaar is geen recht verschuldigd.

2. De kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voorzover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

Besluit omgevingsrecht, bijlage II (oud)

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,

b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;

2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 5 m, en

b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;

3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 10 m, en

b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;

4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;

5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
 - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
 - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;
11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Bestemmingsplan Binnenstad Tiel

22.2 Bouwregels

22.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

22.2.2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

22.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van het bepaalde in lid 23.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

23.2.2 Op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende regels, niet worden gebouwd.

Bestemmingsplan Binnenstad Tiel, eerste herziening

Artikel 33

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

1. de in de planregels of op de plankaart aangegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. de bestemmingsregels voor het toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
4. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;

5. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - a. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 25% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt;
 - b. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt met een maximum van 4 m.