

Zienswijzennotitie omgevingsvergunning Slotselaan 11a Rossum (OV0018)

De ontwerp-omgevingsvergunning voor realisatie van een woning met bijgebouw aan Slotselaan 11a in Rossum heeft van 23 april 2015 tot en met 4 juni 2015 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn zijn er twee zienswijzen ingekomen:

1. De heer en mevrouw Van Doorn, Slotselaan 11b, 5328EP Rossum, gedateerd op 1 juni 2015, ingekomen op 2 juni 2016, verseon 358345
2. De heer Nendels, Manhuisstraat 3, 5328EW Rossum, gedateerd op 1 juni 2015 (mondeling), verseon 358345

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Als bijlage van dit document treft u de gehele zienswijze aan.

Zienswijze 1

De heer en mevrouw Van Doorn, Slotselaan 11b, 5328EP Rossum, gedateerd op 1 juni 2015, ingekomen op 2 juni 2016, verseen 358345

Samenvatting

Indieners zienswijze kunnen zich niet vinden in het ontwerpbesluit dat ter inzage is gelegd, omdat:

1. De peilhoogte niet duidelijk is vastgelegd
2. Er is een hoogteverschil met het aangrenzend perceel aan de westzijde van het perceel. Dit is met name van belang voor de realisatie van het bijgebouw. Uit de stukken blijkt niet hoe hiermee om wordt gegaan (aanbrengen keerwand?)
3. Hoe voorziet het bijgebouw in afwatering op het eigen perceel? Er is geen "gootdetail" aanwezig waardoor niet vast te stellen is of wordt voldaan aan het bouwbesluit en artikel 50 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Indiener zienswijze heeft in 2014 verzocht om handhavend op te treden tegen de tijdelijke woonunit op het perceel. Dit is tot op heden niet gebeurd. Waarom zijn bij het ontwerpbesluit tevens bijlagen opgenomen van de tijdelijke wooneenheid? Uit de stukken blijkt nergens dat het gaat om een tijdelijke wooneenheid. Als dat al zo is, dan moet er een aparte omgevingsvergunning worden verleend voor de tijdelijke wooneenheid. Nu ontbreken de overwegingen en motivering ten aanzien van de tijdelijke wooneenheid. Indiener zienswijze heeft geen bezwaar tegen een tijdelijke wooneenheid op het perceel, maar wil dan wel weten waar op het perceel deze mag staan en wat de instandhoudingstermijn is.
5. Wanneer u vergunning verleend voor de woning verzoekt indiener zienswijze om de eerder verleende vergunning (O860 d.d. 29 januari 2013) in te trekken, zodat niet beide woningen gerealiseerd kunnen worden.

Reactie gemeente

1. Het peil is conform de ontwerpen die behandeld zijn door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de Monumentencommissie. Op bijgevoegde tekening "034-VO-01 Profiel & Opstand" d.d. 14-8-2014 is het peil af te lezen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is er voor gekozen om het huidige niveau van het perceel Slotselaan 11a te handhaven. Dit is circa 75cm boven huidig maaiveld.
2. Er komt een keerwand op de erfgrens in het talud. Dit is zichtbaar op tekening BA-03 d.d. 3-3-2015 (doorsnede).
3. Door de vorm van het gebouw en vanwege het ontbreken van overstekken (in elkaar overlopend) zal het regenwater dat op het gebouw komt via het dak langs de gevels van het gebouw gaan lopen. Het water zal niet "loskomen" van het gebouw. Daarbij voldoet het bijgebouw aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 2 lid 3 bijlage II van het besluit omgevingsrecht. Dit houdt tevens in dat het bijgebouw vergunningsvrij kan worden opgericht. Hierbij wordt opgemerkt dat uiteraard ook altijd voldaan moet worden aan alle van toepassing zijnde publieksrechtelijke en privaatrechtelijke eisen. De afwatering is tevens conform de wensen van Waterschap Rivierenland (infiltratie op eigen perceel).
4. Het is correct dat voor de tijdelijke wooneenheid een aparte tijdelijke omgevingsvergunning noodzakelijk is. Dat deze stukken abusievelijk met het ontwerpbesluit mee ter inzage zijn gelegd vinden wij erg vervelend. Het vergunnen van de tijdelijke wooneenheid staat los van deze procedure. Wij zullen dat herstellen.
5. Op het moment dat op de nu voorliggende aanvraag omgevingsvergunning wordt verleend voor de realisatie van een woning, wordt de vergunning gedateerd op 29 januari 2013, kenmerk O860 ingetrokken.

Conclusie

De zienswijze wordt op enkele punten overgenomen (punt 4 en 5).

Zienswijze 2

De heer Nendels, Manhuisstraat 3, 5328EW Rossum, gedateerd op 1 juni 2015 (mondeling), verseen 358345

Samenvatting

Indiener zienswijze hebben 1,5 jaar geleden de woning Manhuisstraat 3 in Rossum gekocht en wonen er sinds 6 juni 2014. D Hij was er mee bekend dat er een omgevingsvergunning was verleend voor de realisatie van een woning op het naastgelegen perceel (Slotselaan 11a). De vergunning die er lag was geen reden om af te zien van de koop van de woning.

In december 2015 is er echter een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning. Indiener zienswijze heeft hier bezwaar tegen:

1. Door de nieuwe locatie van de woning wordt het uitzicht op de woning en het uitzicht vanuit de woning van indiener zienswijze beperkt. Zijn woning heeft volgens indiener zienswijze een fraai aanzicht van drie zijdes. Door de wijziging van de locatie van de woning op het perceel Slotselaan 11a wordt één zijde nagenoeg geheel door de nieuwbouw aan het zicht onttrokken;
2. Indiener zienswijze geeft aan dat hij weet dat de Gemeente Maasdiel destijds een advies heeft ingewonnen bij een gespecialiseerd bureau over hoe te handelen met dit perceel in relatie tot het beschermde dorpsgezicht en de ligging t.o.v. de Slotselaan en de Burcht. Het eerste advies was om het helemaal niet te bebouwen, maar als de gemeente besloot om dat toch toe te laten was het advies om dit achter een bepaalde "rooilijn" te houden. Dat was dus ook de rooilijn die bij iedereen bekend was, en waar de huidige nog steeds bestaande bouwvergunning op is afgegeven. Nu wordt daar rigoureuus van afgeweken door het nieuwe gebouw 90 graden te draaien, deze gaat dus volledig door de eerste rooilijn heen. Met als gevolg dat hij pal voor de gevel van de woning van indiener zienswijze komt te staan.
3. De nieuwe woning komt veel dichterbij de woning van indiener zienswijze te staan;
4. De nieuwe woning komt vlakbij de ramen van de woning van indiener zienswijze te staan;
5. Indiener zienswijze is van mening dat zijn woning in waarde zal dalen door de nieuwbouw;
6. Indiener zienswijze wil zijn eigen woning intern verbouwen en de bijkeuken voorzien van grote ramen (voor het mooie uitzicht) aan de kant van Slotselaan 11a. Door de nieuwe locatie van de woning zal het uitzicht worden verstoord.

Reactie gemeente

1. Hier is niets tegen in te brengen. Er is echter sprake van een zorgvuldig ontwerp, zoals u hieronder zult lezen.
Indien u van mening bent dat uw woning hierdoor in waarde daalt, kunt u na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek om planschade indienen. U krijgt uw uitzicht daar echter niet mee terug.
2. De nieuwe woning is zorgvuldig op het perceel ingepast. Hierbij is rekening gehouden met de cultuurhistorische analyse van Buro Lantschap. Aanbevelingen van deze analyse zijn:
 - *Archeologisch onderzoek. Gezien de ligging van het perceel, op de oeverwal van de Maas en/of de Waal, en gezien het feit dat er waarschijnlijk geen grote bodemversturende werkzaamheden op het perceel hebben plaatsgevonden, is het van belang een verkennend booronderzoek te laten uitvoeren om te bepalen of er zich waardevolle bewoningssporen in de bodem bevinden.*
 - *Het huis zou zodanig geplaatst moeten worden dat visueel-ruimtelijke effect ervan zo klein mogelijk is en de aansluiting van de Manhuislaan op de Slotselaan zoveel mogelijk een open, onbebouwd karakter behoudt.*
 - *Het huis moet een zodanig bescheiden bouwvolume hebben dat het visueel ondergeschikt is aan het slot. Dit betekent dat het bouwterrein niet moet worden opgehoogd, dat het huis uit niet meer dan één bouwlaag bestaat en dat er beperkingen worden aangehouden ten aanzien van de goothoogte.*
 - *Eventuele nieuwbouw zal qua materiaalgebruik en vormgeving zorgvuldig moeten worden afgestemd op het historische karakter van het slot en het monumentale complex Slotselaan 11.*

Daarnaast is er uitgebreid overleg gevoerd met de Monumentencommissie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Beide commissies hebben ook voorafgaand aan de start van de procedure een positief advies uitgebracht over dit plan. Hierbij is onder andere gekeken naar de positie van de woning op het perceel, de omvang van de woning (veel minder dan het vorige plan), de hoogte)minder dan de vorige woning, het groene karakter en de openheid die je zoveel mogelijk wilt behouden. De adviezen en een locatiestudie zijn bijgevoegd.

3. Wij verwijzen u naar punt 1. De nieuwe woning komt inderdaad dichterbij uw woning te staan. De woning is wel veel kleiner en minder hoog dan het vorige ontwerp. Daarnaast willen wij u erop wijzen dat ook als de eerder vergunde woning gebouwd zou worden de mogelijkheid bestaat dat er een erfafscheiding geplaatst zou worden aan de kant van uw woning..
4. Zie punt 1. Overigens zegt het burgerlijk wetboek Boek 5 in artikel 50 dat vensters op minimaal twee meter uit de grenslijn van het erf moet blijven, als er van daaruit zicht is op het naastgelegen erf. De nieuw te bouwen woning is op meer dan twee meter van het naastgelegen erf gelegen.
5. Indien u van mening bent dat uw woning hierdoor in waarde daalt, kunt u na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek om planschade indienen.
6. Zie voorgaande punten.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Bijlagen

- Afschrift zienswijzen
- tekening "034-VO-01 Profiel & Opstand" d.d. 14-8-2014
- BA-03 d.d. 3-3-2015 (doorsnede)
- Advies Monumentencommissie, 30-9-2014
- Advies Commissie ruimtelijke kwaliteit, 02-02-2015
- Locatiestudie