

<b>Gegevens controle</b>	
Zaaknummer	021432075
Zaaktype	Uitgebreide procedure
Zaakomschrijving	Het bouwen van een woning
Datum zaak	24 december 2014
Naam medewerker	Rob de Ruyter
<b>Inrichting/locatie/object</b>	
Adres	Slotselaan 11A
Postcode en plaats	Rossum
<b>Betreft</b>	
Onderwerp	Zienswijze op aanvraag

Op 01 juni 2015 heeft dhr. N.Nendels zijn zienswijze tegen de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Slotselaan 11A telefonisch ingediend bij dhr. R. de Ruyter van de omgevingsdienst Rivierenland. In deze notitie is de zienswijze opgenomen

Naam indiener zienswijze: N. Nendels  
Adres indiener zienswijze: N. Nendels  
Mailadres indiener zienswijze: n.nendels@rivierenland.nl  
Datum zienswijze: 01 juni 2015

Op 6 juni 2015 woont dhr. Nendels van de zienswijze exact een jaar op het adres. Circa anderhalf jaar geleden heeft dhr. Nendels dit huis gekocht. Hij was er toen mee bekend dat op het naastgelegen perceel (Slotselaan 11A) een omgevingsvergunning verleend was voor de bouw van een nieuw huis. Het toenmalige ontwerp en locatie van het huis wat gebouwd mocht worden gaf dhr. Nendels geen reden om af te zien van de koop. Dhr. Nendels zou zijn uitzicht op de dijk en het groen behouden en de ligging van de nieuwe woning was ten opzichte van zijn eigen woning aanvaardbaar.

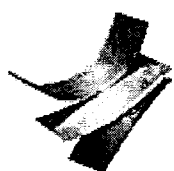
Nu is er op de locatie Slotselaan 11 een nieuw plan voor de bouw van de woning. Dhr. Nendels maakt bezwaar tegen de nieuwe locatie van de woning op onderstaande punten:

- door de nieuwe locatie van de woning wordt het uitzicht op de woning en de uitzicht vanuit de woning van dhr. Nendels beperkt. De woning van dhr. Nendels heeft volgens dhr. Nendels een fraai aanzicht van drie zijdes. Door de wijziging van de locatie van de woning wordt 1 zijde nagenoeg geheel door de nieuwbouw aan het zicht onttrokken;
- Dhr. Nendels geeft aan dat hij weet dat de Gemeente Maasdriel 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 rigoureus van afgeweken door het nieuwe gebouw 90 graden te draaien, deze gaat dus volledig door de eerste rooilijn heen. En met als gevolg dat hij pal voor de gevel van de woning van dhr. Nendels komt te staan.



- De nieuwe woning komt veel dichterbij de woning van dhr. Nendels te staan;
- De nieuwe woning komt vlakbij de ramen van de woning van dhr. Nendels te staan;
- Dhr. Nendels is van mening dat zijn woning in waarde zal dalen door de nieuwbouw;
- Dhr. Nendels wil zijn eigen woning intern verbouwen en de bijkkeuken 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.

G.M. (Rob) de Ruyter  
Medewerker Vergunningverlening



Omgevingsdienst  
**Rivierland**

t: 0344-579314

@: R.deRuyter@ODRivierland.nl

**Postadres: Postbus 6267, 4000 HG TIEL**

**Bezoekadres: Burg. Van Lidth de Jeudelaan 3, 4001 VK TIEL**

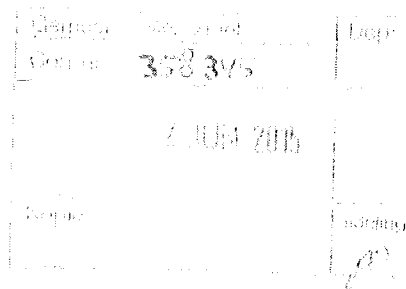
**[www.odrivierland.nl](http://www.odrivierland.nl)**



Save a tree...please don't print this e-mail *unless you really need to*



College van Maasdriel  
postbus 10.000  
5330 GA KERKDRIEL



Geachte College,

Middels dit schrijven maak ik mijn zienswijze kenbaar betreffende uw ontwerpbesluit inzake het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een vrijstaande woning met bijgebouw aan de Slotselaan 11a te Rossum. Ik kan mijn niet verenigen met het besluit zoals u deze als ontwerp ter inzage heeft gelegd.

#### Woning

Uit het ontwerpbesluit en bijbehorende bijlagen blijkt niet de aan te houden peilhoogte van de woning. Er staat slechts op een geveltekening vermeld dat het maaiveld op circa 750mm onder het peil is gelegen. Onduidelijk is of dit het huidige maaiveld betreft. Gezien het feit dat er een kelder wordt gerealiseerd is er uitkomende grond. Het is niet ondenkbaar dat aanvrager voornemens is om het perceel met de uitkomende grond plaatselijk op te hogen. Het benoemde peil ten opzichte van het huidige of gewijzigde maaiveld biedt geen vast referentiepunt voor wat betreft de bouwhoogte. U dient het peil van de nieuwe woning vast leggen in uw besluit vanaf een vast referentiepunt of het NAP. Hierdoor is voor vergunninghouder evenals omwonenden inzichtelijk wat de peilhoogte van de nieuwe woning en het bijgebouw is. De bouwhoogte is dan in relatie tot de aangrenzende percelen ook vast te stellen. Met het huidige ontwerpbesluit en de bijlagen is onvoldoende gemotiveerd en gewaarborgd wat de hoogte van het peil is

#### Bijgebouw

Uit de situatietekeningen blijkt dat het bijgebouw wordt opgericht in de perceelgrens aan de westzijde van de locatie. Ik mag er vanuit gaan dat u op de hoogte bent van het aanwezige hoogteverschil met het aangrenzende perceel aan deze zijde. Aangezien de exacte ligging van het peil niet bekend is ontstaat er onduidelijkheid over de technische haalbaarheid van het te realiseren bijgebouw tegen de perceelgrens. Op deze locatie is immers een talud aanwezig welke het hoogteverschil van circa 1 meter tussen beide percelen mogelijk maakt. Uit de stukken blijkt niet of er sprake is van het aanbrengen van een keerwand of soortgelijke constructie om het hoogteverschil op een andere wijze dan het aanwezige talud mogelijk te maken. In de bijlage treft u een schematische weergave van het aanwezige talud in relatie tot de gewenste nieuwbouw en de perceelgrens.

Daarnaast blijkt niet uit de detaillering op welke wijze het hellend dak van het bijgebouw voorziet in afwatering op het eigen perceel. Er is geen "gootdetail" van het bijgebouw aanwezig waardoor het niet mogelijk is vast te stellen of wordt voldaan aan artikel 6.17 eerste lid van het Bouwbesluit.

*datum*  
1 juni 2015

*uw kenmerk*  
OV 0018

*onderwerp*  
zienswijze ontwerpbesluit  
omgevingsvergunning  
Slotselaan 11a te Rossem

*bijlage*  
situatietekening

*kopie*  
met de afgeleverde  
stukken

Gevraagd 06/03/15 10:26:54



Tevens dient u bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan tevens te toetsen aan eventuele privaatrechtelijke belemmeringen zoals artikel 50 van het Burgerlijk Wetboek Boek 5.

*"Een eigenaar is verplicht de afdekking van zijn gebouwen en werken zodanig in te richten, dat daarvan het water niet op eens anders erf afloopt."*

U dient in uw besluit voldoende aannemelijk te maken dat het hellend dak voldoet aan het Bouwbesluit en het Burgerlijk Wetboek. Met de huidige detaillering in combinatie met de locatie en de hellingshoek van het dak wordt hieraan niet voldaan.

### **Tijdelijke wooneenheid**

Zoals bij u bekend zijn wij het niet eens met de geplaatste tijdelijke wooneenheid. Wij hebben u in 2014 verzocht om handhavend op te treden tegen het zonder omgevingsvergunning en op dat moment in uitvoering zijnde bouwwerk. U heeft tot op heden niet handhavend opgetreden. In overleg met de eigenaar van de tijdelijke woonunit zijn inmiddels, overigens buiten de gemeente om, enkele mondelinge afspraken gemaakt. Zo heeft de eigenaar het stoken van de houtinstallatie per direct beëindigd en wordt deze niet hervat.

Het verbaast ons echter dat in het ontwerpbesluit betreffende het oprichten van een vrijstaande woning met bijgebouw tevens bijlagen zijn opgenomen van een tijdelijke wooneenheid. Naar onze mening is dit niet correct.

Uit het ontwerp besluit blijkt nergens dat er een omgevingsvergunning wordt verleend voor het oprichten van een tijdelijke wooneenheid en het daarmee in strijd handelen met het bestemmingsplan. Tevens blijkt nergens uit de aanvraag, bijvoorbeeld het aanvraagformulier, dat er een omgevingsvergunning voor de activiteiten "bouwen" en "handelen in strijd met het bestemmingsplan" is aangevraagd voor de tijdelijke wooneenheid. Ook blijkt nergens uit de stukken waarom u voornemens bent om in te stemmen met het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan in relatie tot de locatie, de technische uitvoering van het bouwwerk of de instandhoudingstermijn. De overwegingen en motivering ten aanzien van de tijdelijke wooneenheid ontbreken volledig.

U dient voor de tijdelijke wooneenheid, indien er een aanvraag wordt ingediend, een afzonderlijke omgevingsvergunning te verlenen. Indien u voornemens bent om de tijdelijke wooneenheid gelijktijdig in hetzelfde besluit als de woning op te nemen wil ik u wijzen op het volgende.

In het besluit dient een duidelijke termijn gesteld te zijn voor de aanwezigheid van de tijdelijke wooneenheid. Daarnaast dient u het bouwplan te toetsen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Hieruit dient onder andere te blijken op welke wijze het bouwwerk is geïsoleerd en wat de aanwezige installaties zijn.

06/09/15 10:06:50  
06/09/15 10:06:50  
06/09/15 10:06:50





Het perceel is voldoende groot om de tijdelijke wooneenheid op een andere locatie te realiseren. Wij willen u erop wijzen dat wij geen bezwaar hebben tegen een tijdelijke wooneenheid op het perceel indien dit strikt aan een vaste termijn en andere locatie is gebonden. Wel hebben wij bezwaar tegen de huidige locatie en het ontbreken van een instandhoudingstermijn.

#### **Aanwezige vergunning**

Voor de locatie Slotselaan 11a te Rossum is een omgevingsvergunning met kenmerk O 860 d.d. 29 januari 2013 verleend voor het oprichten van een vrijstaande woning. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet of de reeds vergunde woning tevens mogelijk blijft. Hierdoor is het juridisch mogelijk om beide vergunningen in uitvoering te brengen. Dat dit niet wenselijk is mag duidelijk zijn. Ik wil u dan ook verzoeken om in het besluit tot het verlenen van een nieuwe woning de vergunning van de andere woning in te trekken. U dient hierbij voldoende te waarborgen dat het niet mogelijk is om beide bouwplannen gelijktijdig of afzonderlijk van elkaar uit te voeren.

#### **Nawoord**

Zoals reeds vermeld zijn wij niet tegen de ontwikkeling. Wel zijn wij, gezien de geschiedenis met betrekking tot de tijdelijke wooneenheid, genoodzaakt voorafgaand aan het besluit zorgt te dragen voor een correcte omgevingsvergunning met de juiste voorschriften. Het is in het belang van de aanvrager, omwonenden en de gemeente om dit te waarborgen en correct te verwoorden in het besluit en de daarbij behorende bijlagen. Uit het ontwerpbesluit en de bijlagen blijkt dit onvoldoende.

Graag ontvang ik een bevestiging van ontvangst. Indien een mondelinge toelichting wenselijk is ontvang ik hiervoor graag een uitnodiging.

Hoogachtend,

06/09/15 10:26:54





erfafscheiding

perceelgrens

helling 1:1

hoogteverschil  
± 1 meter

Burgemeester van Randwijkstraat

3521

4097

rand van laaggeze zijde van de perceelgrens

6.000 12.000 6.000

1585

3556

3484

3457

55/07/01 57/01/00 000000

