

Retouradres: Postbus 6267, 4000 HG Tiel

C.G.M.A. Kanters
Slotselaan 11a
5328 EP ROSSUM

Onderwerp

Definitief besluit verlening omgevingsvergunning

Datum
17-09-2015

Pagina
1 van 13

Ons kenmerk
021432075

Behandeld door
Rob de Ruyter

Geachte mevrouw Kanters,

Op 30 december 2014 ontvingen wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning aan de Slotselaan 11A in Rossum. Hieronder leest u onze reactie.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Art. 2.1 lid 1c Wabo).

De volgende onderdelen maken deel uit van deze vergunning:

1. Procedure
2. Overwegingen
3. Voorschriften
4. Algemene informatie omgevingsvergunning

Inhoud

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend aan mevrouw Kanters voor het bouwen van een woning aan de Slotselaan 11A in Rossum.

- Aanvraagformulier van 30 december 2014;
- Situatie tekeningen bladnummer BA-00 van 03 maart 2015 van Frank Marcus Architecten ontvangen op 03 maart 2015;

Omgevingsdienst Rivierenland

Burg. van Lidth de Jeudelaan 3
4001 VK Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

T 0344 – 579 314

E

ingekomenpost@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500
IBAN NL49BNGH0285157041
BTW NL 8521.32.104.8.01

- 3D-tekeningen woning van Frank Marcus Architecten ontvangen op 03 maart 2015;
- Ruimtelijke onderbouwing van Frank Marcus architecten ontvangen op 03 maart 2015;
- Plattegrondtekeningen bladnummer BA-01 van 03 maart 2015 van Frank Marcus Architecten ontvangen op 03 maart 2015;
- Geveltekeningen bladnummer BA-02 van 03 maart 2015 van Frank Marcus Architecten ontvangen op 03 maart 2015;
- Doorsnedetekeningen bladnummer BA-03 van 03 maart 2015 van Frank Marcus Architecten ontvangen op 03 maart 2015;
- Detailtekeningen bladnummer BA-04 t/m BA-07 van 03 maart 2015 van Frank Marcus Architecten ontvangen op 03 maart 2015;
- Detailtekeningen bladnummer H.01 – H.06 en V.01 – V.20 van 03 maart 2015 van Frank Marcus Architecten ontvangen op 03 maart 2015;
- Technische tekeningen bladnummer BA-08 van 03 maart 2015 van Frank Marcus Architecten ontvangen op 03 maart 2015;
- Kozijnstaat bladnummer BA-09 van 03 maart 2015 van Frank Marcus Architecten ontvangen op 03 maart 2015;
- Rapportage toetsing Bouwbesluit 2012 projectnummer 2014.194 van 16 maart 2014 van BTP Bouwadvies ontvangen op 30 december 2014;
- Aangepaste EPG-berekening van 17 februari 2015 van BTP Bouwadvies ontvangen op 03 maart 2015;
- Berekeningen isolatiewaarden van de uitwendige scheidingsconstructie van 17 februari 2015 van BTP Bouwadvies ontvangen op 03 maart 2015;
- Uiteenzetting ontwerp toetsing bouwbesluit van Frank Marcus architecten van 27 maart 2015;
- Constructieve berekeningen van 18 december 2014 van Advies & ontwerpregie ontvangen op 30 december 2014;
- Constructieve schema's van 18 december 2014 van Advies & ontwerpregie ontvangen op 30 december 2014;
- Actualisatie Van verkennend bodemonderzoek, quickscan flora en fauna en bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek archeologie van 18 december 2014 van Geofox-Lexmond ontvangen op 30 december 2014;
- Planschaderisicoanalyse Slotselaan 11A van 29 december 2014 van Croonenburo5 ontvangen op 30 december 2014.

Datum
17-09-2015

pagina
2 van 13

Ons kenmerk
021432075

Niet mee eens?

Beroep

Bent u het niet eens met ons besluit? Omdat voorafgaand aan dit besluit een openbare voorbereidingsprocedure is gevolgd kunt u geen bezwaar maken maar kunt u een beroep schrift indienen bij de rechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. U stuurt dit binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit naar de rechtbank. De mogelijkheid van beroep bestaat alleen als u tijdens de voorbereiding procedure ook al uw zienswijze hebt ingediend. Hebt u dit niet gedaan, dan kan een beroep schrift alleen als u niet kan worden

verweten dat u niet eerder een zienswijze hebt ingediend. Het indienen van een beroepsschrift schort de werking van ons besluit niet op. Als u deze opschorting wilt, dan kunt u de rechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoek dient u in bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank. Voor het behandelen van een beroepsschrift of een verzoek om voorlopige voorziening worden door de rechtbank kosten in rekening gebracht.

Datum
17-09-2015

pagina
3 van 13

Ons kenmerk
021432075

Legeskosten

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Een factuur hiervoor wordt apart toegezonden. Bij deze factuur wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

1. Procedure

De besluitvormingsprocedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in het Carillon en www.overheid.nl. Tegen het besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden aangetekend.

Bevoegd gezag

Gelet op de inhoud van de aanvraag en op het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht en de daarbij horende bijlagen zijn wij het bevoegd gezag om de aanvraag te behandelen.

Volledigheid aanvraag

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Ministeriele regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid.

In onze brief van 4 februari 2015 hebben wij gevraagd de aanvraag aan te vullen.

Op 03 maart 2015 hebben wij de gevraagde aanvullingen ontvangen.

De aangevulde aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen daarvan op de fysieke leefomgeving.

Ter inzage legging

Tussen 23 april 2015 en 4 juni heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Datum
17-09-2015

pagina
4 van 13

Ons kenmerk
021432075

2. Overwegingen

Wettelijk kader

Bestemmingsplan

Het bouwplan is ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Rossum en Hurwenen" gelegen op gronden met de bestemming "Wonen", "Wro-zone bebouwingsgebied" en "waarde-beschermd dorpsgezicht".

Het bouwplan is getoetst aan de onderstaande regels van het bestemmingsplan:

- De gronden zijn bestemd voor wonen met bijbehorende voorzieningen. Het ontwerp betreft een woning en bijbehorende voorziening;
- Per bouwperceel is één woning toegestaan en de woning mag uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak. Er is geen bouwvlak op de locatie van de woning aanwezig;
- De maximale goothoogte is aangegeven in het bouwvlak. Er is geen bouwvlak en er is dus ook geen goothoogte weergegeven;
- De woning dient voorzien te worden van een platte kap of een kap met een helling tussen de 30 en 65 graden. De kap krijgt een helling van circa 55 graden;
- Onderkeldering is toegestaan tot een diepte van maximaal 3 meter. Het souterrain komt te liggen tot een diepte van 1 meter;
- De bovenkant van de begane grondvloer mag niet boven peil komen te liggen. De begane grondvloer komt bij de voordeur circa 0,6 meter boven peil te liggen;
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen dienen gesitueerd te worden in de aanduiding. Er is geen aanduiding aanwezig;
- Het toegestane bebouwingspercentage is 30% voor vrijstaande woningen. Het is een vrijstaande woning en het bebouwingspercentage is circa 20%;
- De maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is 50 m². Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van circa 18 m²;
- De maximale toegestane goothoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is 3 meter. Het bijgebouw krijgt een goothoogte van 2,27 meter;
- De maximale toegestane bouwhoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is 5 meter. Het bijgebouw krijgt een bouwhoogte van 3,27 meter;
- Op de gronden met de aanduiding beschermd dorpsgezicht mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dat verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht én de

Monumentencommissie akkoord is. De monumentencommissie heeft het plan beoordeeld en aangegeven dat de monumentencommissie akkoord is met het voorgenomen ontwerp.

Datum
17-09-2015

pagina
5 van 13

Ons kenmerk
021432075

Het plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat er een woning wordt gerealiseerd op een locatie waar dat niet is toegestaan en de verdiepingsvloer boven peil ligt. Er zijn in het bestemmingsplan geen mogelijkheden opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan. Omdat het een extra woning betreft is een kleine buitenplanse afwijking ook niet mogelijk. Het huidige ontwerp wijkt te sterk af van het vorige vergunde ontwerp op deze locatie en daardoor verandert de ruimtelijke impact, waardoor niet voldaan wordt aan artikel 2.10 lid 1 c van de Wabo. Het huidige ontwerp is in strijd met de afwijking die is verleend voor het vorige vergunde plan.

Artikel 2.12, lid 1 onder a3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geeft aan ons college de bevoegdheid om af te wijken van de regels van het vigerende bestemmingsplan indien de aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en aangetoond is dat de ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing toont aan de ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

Het college wil medewerking verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van de woning. Door toepassing te geven aan deze afwijking is de strijdigheid met de regels van het bestemmingsplan opgeheven.

Bouwverordening

Het is aannemelijk gemaakt dat bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Bouwbesluit

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en het is aannemelijk gemaakt dat deze met uitzondering van de genoemde voorschriften hieraan voldoet.

Omdat het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 is het noodzakelijk om een voorwaarde aan de vergunning te verbinden.

Welstand

Het bouwplan is op 26 januari 2015 behandeld in de vergadering van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit. In het welstandsadvies van 2 februari 2015 van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is onderbouwd waarom het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Monumenten

Het bouwplan voldoet, gelet op het advies van de gemeentelijke Monumentencommissie Maasdriel - Zaltbommel d.d. 30 september 2014 aan de gemeentelijke monumentwaarden.

Datum
17-09-2015

pagina
6 van 13

Ons kenmerk
021432075

3. Zienswijze

Overeenkomstig afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het voornemen de omgevingsvergunning te weigeren gepubliceerd. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht is iedereen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn 6 weken een zienswijze schriftelijk of mondeling aan ons kenbaar te maken. Er zijn twee zienswijze binnengekomen, deze zienswijze worden als volgt samengevat:

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?
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. Waarom zijn bij het ontwerpbesluit tevens bijlagen opgenomen van de tijdelijke wooneenheid? Uit de stukken blijkt nergens dat het gaat om een tijdelijke wooneenheid.
5. Wanneer u vergunning verleend voor de woning wordt verzocht om de eerder verleende vergunning (O860 d.d. 29 januari 2013) in te trekken, zodat niet beide woningen gerealiseerd kunnen worden.
6. Indiener zienswijze 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. Met als gevolg dat hij pal voor de gevel van de woning van indiener zienswijze komt te staan.
7. 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. Door de nieuwbouw komt de woning ook veel dichterbij de woning en bij de ramen van de woning van de indiener zienswijze te staan;

Beoordeling/reactie zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze overwegen wij het volgende:

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 erfgrans in het talud. Met de keerwand wordt het hoogteverschil opgevangen.
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. Deze stukken zijn abusievelijk met het ontwerpbesluit mee ter inzage gelegd. Dit was niet de bedoeling. De tekeningen van de tijdelijke woonunit zijn niet meer opgenomen bij deze aanvraag. Voor de tijdelijke woonunit zal een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden.
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.
6. De nieuwe woning is zorgvuldig op het perceel ingepast. Hierbij is rekening gehouden met de cultuurhistorische analyse van Buro Lantschap op onderstaande punten:
 - Het huis is zodanig geplaatst dat het visueel-ruimtelijke effect ervan zo klein mogelijk is en de aansluiting van de Manhuislaan op de Slotselaan zoveel als mogelijk een open, onbebouwd karakter behoudt.
 - Het huis heeft een zodanig bescheiden bouwvolume dat het visueel ondergeschikt is aan het slot. Dit betekent dat het bouwterrein niet is opgehoogd, dat het huis uit niet meer dan één bouwlaag bestaat en dat er beperkingen zijn aangehouden ten aanzien van de goothoogte.
 - Er is uitgebreid overleg gevoerd met de Monumentencommissie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Beide commissies hebben 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 als mogelijk blijft behouden. De adviezen en een locatiestudie zijn bijgevoegd.

Datum
17-09-2015

pagina
7 van 13

Ons kenmerk
021432075

De nieuwbouw is qua materiaalgebruik en vormgeving afgestemd op het historische karakter van het slot en het monumentale complex Slotselaan 11.

- In de bij deze aanvraag aangeleverde goede ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

7. Het klopt dat de woning van de indiener van de zienswijze gedeeltelijk door de nieuwbouw van de woning wordt beperkt. Ruimtelijk gezien is er sprake van een zorgvuldig ontwerp, zoals u hierboven leest en zoals uit de bij de aanvraag aangeleverde goede ruimtelijke onderbouwing blijkt. Opgemerkt wordt dat:
- De woning veel kleiner is en minder hoog dan het vorige ontwerp;
 - Vergunningsvrij zouden op basis van de reeds verleende vergunning en bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht een erfafscheiding en bijbehorend bouwwerk op een gedeelte van de locatie van de huidige woning gerealiseerd kunnen worden;
 - De nieuw te bouwen woning is op meer dan twee meter van het erf gelegen, daarmee wordt voldaan wordt aan de eisen dat de vensters en ventilatie op minimaal twee meter uit de grenslijn van erf moet blijven;

Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat er een recht kan bestaan op een tegemoetkoming bij de waardevermindering van een onroerende zaak ten gevolge van een omgevingsvergunning die verleend is met Wet algemene bepalingen omgevingsrecht eerste lid onder artikel 2.1, eerste lid onder c.

Datum
17-09-2015

pagina
8 van 13

Ons kenmerk
021432075

Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn voor ons geen reden om het conceptbesluit aan te passen en besloten is de omgevingsvergunning te verlenen.

4. Voorschriften

Overeenkomstig afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het voornemen de omgevingsvergunning te weigeren gepubliceerd. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht is iedereen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn 6 weken een zienswijze schriftelijk of mondeling aan ons kenbaar te maken. Er zijn twee zienswijze binnengekomen, deze zienswijze worden als volgt samengevat:

Constructieve veiligheid

1. Deze vergunning wordt verleend onder voorwaarde dat de aanvullende constructie wordt ingediend en goedgekeurd. De nog aan te leveren bescheiden dienen ten minste 3 weken voor aanvang van de bouw aan de Gemeente Maasdiel te worden overhandigd. Er mag niet worden begonnen met de bouw voordat de stukken zijn goedgekeurd door de gemeente. De constructie dient op onderstaande punten aangevuld te worden:
 - De wand tussen de ruimte droger en de verkeersruimte zal dragend dienen te zijn voor de vloer en eventueel de trap;

- Er dient altijd rekening gehouden te worden met de scheidingswanden en daarom dient minimaal 0,50 kN/m² opgelegde belasting meegenomen te worden in de berekeningen;
- De invloed van de raamopeningen aan beide zijgevels zal berekend moeten worden;
- Aangegeven dient te worden hoe men de krachten loodrecht op de bergingsspanen kan opnemen.

Datum
17-09-2015

pagina
9 van 13

Ons kenmerk
021432075

Inzage van de vergunning

De vergunninghouder dient er voor te zorgen dat de vergunning en de daarvan deel uitmakende stukken op de locatie waar de werkzaamheden worden uitgevoerd aanwezig zijn en op eerste verzoek van een toezichthouder van de Omgevingsdienst Rivierenland ter inzage worden gegeven.

Bouwtoezicht

De Gemeente Maasdriel moet schriftelijk in kennis worden gesteld van:

- Verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- De aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren (kaart "kennisgeving aanvang bouw");
- De aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden ten minste twee dagen tevoren;
- De aanvang van het storten van beton, tenminste een dag tevoren;
- De voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering onmiddellijk na de voltooiing voordat de sleuven zijn gedicht;
- Het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan;
- Het gereedkomen van de bouwactiviteiten (kaart "Kennisgeving voltooiing bouwwerk").

5. Algemene voorwaarden

Algemene informatie bij de Omgevingsvergunning

Gemeente Maasdriel

De punten 1 tot en met 14 zijn volgens de bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Maasdriel op ieder bouwwerk van toepassing. De punten 15, 16 en 17 zijn alleen van belang als het betreffende onderwerp voor uw bouwplan aan de orde is.

1. Bouwen op gemeentegrond:

Wanneer het bouwplan wordt uitgevoerd op grond die eigendom is van de gemeente Maasdriel, dan is daarvoor een afzonderlijke toestemming van de gemeente voor nodig. De verleende omgevingsvergunning mag u niet aanmerken als een toestemming voor bouwen op gemeentegrond.

Datum
17-09-2015

pagina
10 van 13

Ons kenmerk
021432075

2. Gebruik van gemeentegrond:

Het is, zonder schriftelijke toestemming van ons college, verboden een weg of weggedeelte te gebruiken anders dan overeenkomstig de bestemming daarvan. Dit houdt in dat op de weg, waaronder behoort de rijweg, het voetpad en bermen, geen bouw materiaal, bouwafval of containers mogen worden opgeslagen c.q. geplaatst.

3. Rechten van derden:

Een omgevingsvergunning wordt altijd verleend "behoudens rechten van derden". Dat wil zeggen dat bij de bouw met de eventuele verplichtingen c.q. rechten van "derden" rekening dient te worden gehouden.

Een paar voorbeelden:

- Zo is het zonder toestemming van deze "derden" niet toegestaan om te bouwen in of boven andermans grond.
- Het is niet toegestaan zonder toestemming van "derden" een erfdoelbaarheid te wijzigen of te niet te doen.
- Het is niet geoorloofd, tenzij de eigenaar van het naburige erf daarvoor toestemming geeft, om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters, andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht op dit erf geven.
- De eigenaar is verplicht de afdekking van zijn werken zodanig in te richten dat daarvan het water niet op een anders erf afloopt.

4. Intrekken vergunning:

Burgemeester en wethouders kunnen een verleende vergunning intrekken als:

- de omgevingsvergunning is verleend op grond van onjuiste of onvolledige informatie;
- niet voldaan is aan één of meer voorwaarden die aan de vergunning zijn verbonden;
- binnen zes maanden nog niet is aangevangen met de bouwwerkzaamheden;
- tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen;
- als de vergunninghouder daarom verzoekt.
- in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dit wil zeggen dat uit onderzoek van het bureau Bibob is gebleken dat ernstig gevaar bestaat de vergunning mede zal worden gebruikt om (a) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld

waardeerbare voordelen te benutten of (b) strafbare feiten te plegen.

Datum
17-09-2015

pagina
11 van 13

Ons kenmerk
021432075

5. Bouwbesluit en bouwverordening:

Voor zover niet uit de gewaarmerkte gegevens, behorende bij deze vergunning, valt op te maken, dient het bouwen te geschieden overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening van gemeente Maasdriel en het Bouwbesluit, zoals deze van kracht waren op het moment van indiening van de aanvraag.

6. Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden:

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:

- de omgevingsvergunning;

7. Het uitzetten van de bouw:

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend mag niet worden begonnen alvorens door bouw- en woningtoezicht is aangegeven:

- het peil ten opzichte van de straat;
- de plaats ten aanzien van de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen.

Een verzoek tot het aanwijzen van de bebouwingsgrenzen dient minimaal twee weken van te voren bij bouw- en woningtoezicht te worden ingediend.

8. Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden:

Het bouwtoezicht dient ten minste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen in het bouwproces in kennis te worden gesteld:

- de aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgravingwerkzaamheden;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen;
- de aanvang van eventuele grondverbeteringswerkzaamheden.

Het bouwtoezicht dient ten minste één dag van tevoren in kennis worden gesteld van het storten van beton.

9. Gereed melding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden:

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld via bijgevoegd formulier gereed melding bouwwerk. Het is verboden een bouwwerk in gebruik te geven of te nemen dat niet gereed is gemeld en/of niet gebouwd is overeenkomstig de omgevingsvergunning.

10. Afscheiding van het bouwterrein:

Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.

11. Bouwafval:

- De fractie gevaarlijk afval uit het bouwafval moet worden gescheiden van het overige bouwafval en moet worden afgevoerd naar een bewaarinrichting, bewerkingsinrichting of naar een verwerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen;
- De fractie gevaarlijk afval en de fractie overig bouwafval dient gescheiden te worden bewaard in aparte afvalbakken;
- Op de bouwplaats mag bouwafval niet buiten de afvalbakken worden bewaard.

Datum
17-09-2015

pagina
12 van 13

Ons kenmerk
021432075

12. Bronnering:

Indien voor het realiseren van de omgevingsvergunning op enigerlei wijze (bron)bemaling noodzakelijk is dient u daarvoor vooraf ontheffing aan te vragen ingevolge de "Keur voor waterkeringen en wateren voor het waterschap Rivierenland" (aan te vragen via het Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel, tel. (0345-649090)

13. Riolering:

In gebieden waar een gescheiden gemeentelijk rioleringssysteem ligt bestaat de verplichting om een gescheiden systeem aan te leggen en gescheiden aan te leveren en aan te sluiten.

Overigens adviseren wij altijd een gescheiden riolering aan te leggen. Op termijn zal het gescheiden aanleveren/aansluiten van afvalwater zeker worden bevorderd/verplicht.

14. Bijkomende werkzaamheden:

In verband met de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vergunning is verleend, kan het gewenst of noodzakelijk zijn dat bepaalde werkzaamheden moeten worden verricht zoals bijvoorbeeld het kappen van een boom, het aanleggen van een inrit, het aanbrengen van reclame-uitingen of het aansluiten op een riolering. Voor deze werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Voor informatie over het aanvragen van een dergelijke vergunning en de eisen waaraan u dan moet voldoen dient u, voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, contact op te nemen met de gemeente Maasdriel.

15. Bodemonderzoek

Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning gaat de gemeente na of op basis van de bij de gemeente beschikbare informatie bodemonderzoek wettelijk vereist is, dan wel dat vrijstelling op de verplichting van het indienen van een bodemonderzoeksrapport kan worden verleend. De uitkomst hiervan is verwerkt in de beslissing op de aanvraag om vergunning. Als u vrijstelling heeft van bodemonderzoek brengt dat het risico met zich mee dat de grond achteraf toch verontreinigd blijkt te zijn. De gemeente aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

16. Asbest

Wij wijzen u erop, dat indien er asbest verwijderd wordt een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning een asbestinventarisatie rapport noodzakelijk is.

Deze inventarisatie dient gemaakt te worden door een door de Stichting Certificatie Asbest (SCA) erkend bureau. Ook de bedrijven die het asbest verwijderen dienen door de SCA gecertificeerd te zijn.

Datum
17-09-2015

pagina
13 van 13

Ons kenmerk
021432075

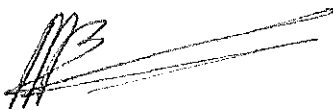
17. Aanwijzingen

- In verband met bouwactiviteiten op of langs dijken wijzen wij u erop, dat naast omgevingsvergunning ook een ontheffing ingevolge de "Keur voor waterkeringen en wateren voor het waterschap Rivierenland" is vereist (aan te vragen via het Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN te Tiel, tel. 0344-649090).
- In verband met de veiligheid wordt u verzocht niet over kabels en (gas)leidingen te bouwen. Informatie over de ligging van kabels en leidingen kunt u opvragen bij het "Kabel en Leiding Informatiecentrum", tel. 0800-0080 of www.klic.nl.

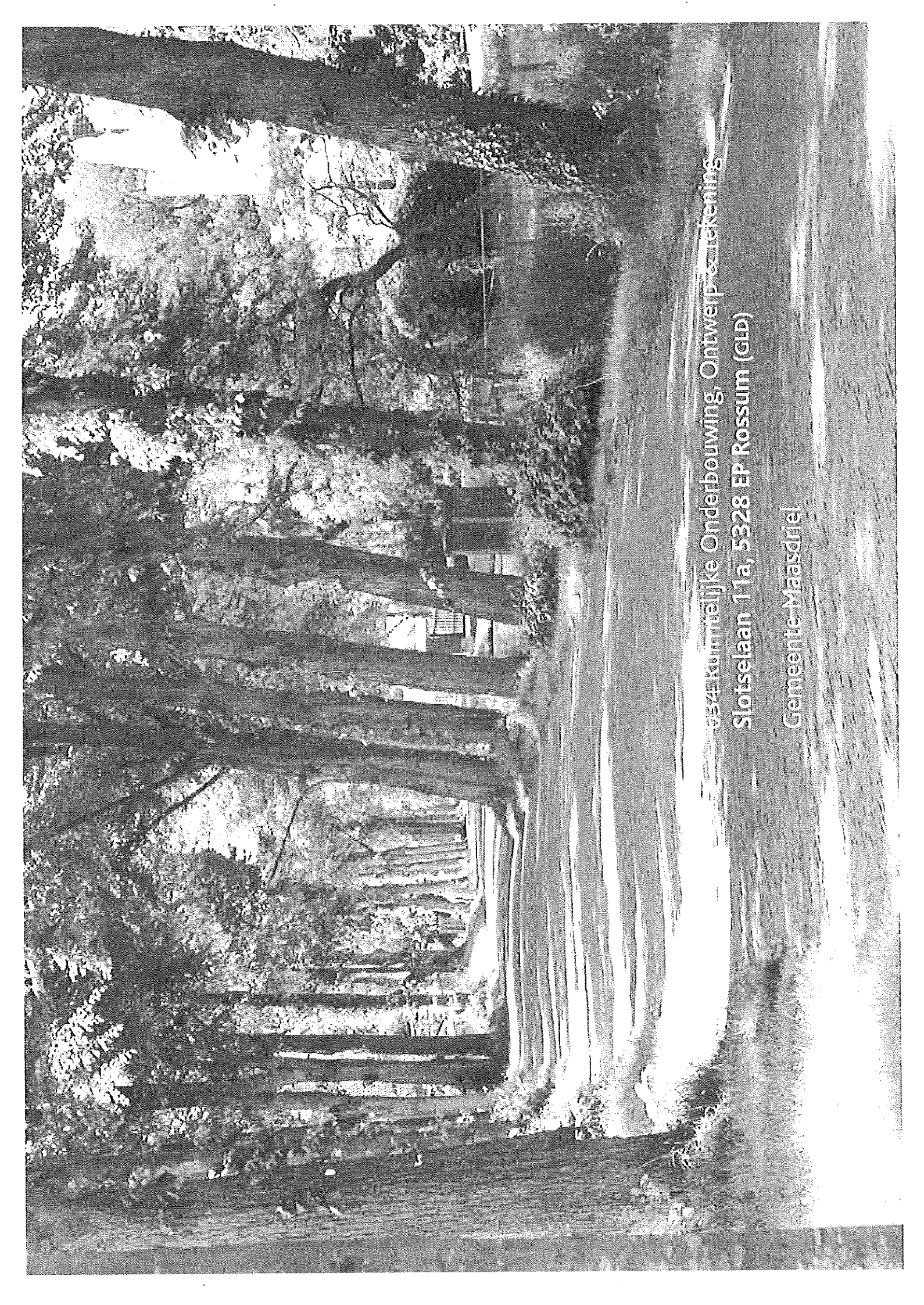
Twee weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, dienen de volgende gegevens te worden verstrekt:

- Kwaliteitsverklaring of bewijs van gelijkwaardigheid betreffende inbraakwerendheid voor de deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie onderdelen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasdriel,
Namens deze,



M.R. Honcoop
Coördinator Omgevingsdienst Rivierenland



534 Kunstelijke Onderbouwing, Ontwerp & Tekening
Slotseleaan 11a, 5328 EP Rossum (GLD)

Gemeente-Maasdriel

Ruimtelijke onderbouwing : frank marcus architecten

Bijlagen (separaat):

- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek "Slotselaan 11a te Rossum", ADC ArcheoProjecten, rapport 3058, d.d. 11 mei 2012, definitief. *Actualisatie d.d. vrijdag 19 december 2014*
- Verkennend bodemonderzoek "Slotselaan 11a te Rossum", Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20120463_b1RAP, d.d. 27 april 2012. *Actualisatie d.d. vrijdag 19 december 2014*
- Cultuurhistorische analyse van het perceel Slotselaan 11a in Rossum, gemeente Maasdriel, Lantschap, november 2010.
- Ontheffing hogere grenswaarde, Provincie GLD
- Quicksan flora en fauna "Slotselaan 11a te Rossum", Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20120463_a1RAP, d.d. 23 april 2012. *Actualisatie d.d. vrijdag 19 december 2014*
- Planschade risico analyse, Croonen-buro5 PRA01-0253190-01B incl taxatie, d.d 29-12-2014
- 034- Landschapsplan Rossum 31-10--2014, Werkend Landschap
- 034-BA tekeningen & impressies volgens tekeningenlijst BA d.d. 30-12-2014, frank marcus architecten

Dinsdag 03 maart 2015

Versie: 2.2

marcus
architecten

WERKEND
LANDSCHAP

Inhoud

1 Inleiding	5	4.1 Erfplan, als harmonische impuls	16
1.1 Aanleiding	5	4.2 landschappelijke ontmoeting	18
1.2 Ligging plangebied	5	5 (Milieu)Planologische aspecten	20
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6	5.1 Verkeer en parkeren	20
2 Beleidskader	7	5.2 Bedrijfshinder	20
2.1 Rijksbeleid	7	5.3 Externe veiligheid	20
2.2 Provinciaal beleid	7	5.4 Leidingen	20
2.3 Gemeentelijk beleid	7	5.5 Geluidshinder (wegverkeerslawaaï)	20
Groeï met accenten	8	5.6 Luchtkwaliteit	20
Beschermd dorpsgezicht Rossum	8	5.7 Cultuurhistorie en archeologie	21
Cultuurhistorische analyse	9	5.9 Ecologie	22
2.4 Conclusies	10	5.10 Water	22
2.5 Aanbevelingen	10	6 Uitvoerbaarheid	23
Randvoorwaarden ontwikkeling	11	6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
3 Gebiedsbeschrijving	12	6.2 Economische uitvoerbaarheid	23
Cultuur-historische context	14	Referentie & tekeningen	24
Landschappelijke uitgangspunten:	14	Materiaal & materie	32
Stedenbouwkundige uitgangspunten:	15	EPILOOG	33
Architectonische uitgangspunten:	15		
4 Planbeschrijving	16		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Maasdriel wil medewerking verlenen aan de realisatie van een woning aan de Slotselaan (hoek Manhuisstraat) in de kern Rossum. Op dit moment is de locatie onbebouwd.

In 2012 is een bouwplan van 900 m³ voor Dhr v/d Laar vergund maar door omstandigheden niet gerealiseerd. Door deze omstandigheden in 2014 heeft Dhr v/d Laar het kavel verkocht aan Mevr. M.Kanters. Zij wenst om diverse redenen een dergelijk omvangrijk huis op die plek niet en heeft een opdracht voor een gewijzigd ontwerp verleend aan marcus architecten-urbanisten.

Door kennisname van project dossier 2012 en een kritische analyse uitgebreide over de moeizaam tot stand gekomen medewerking van CRK & M aan het ontwerp 2012 van reeds vergunde woonhuis is marcus architecten-urbanisten, in goed overleg met CRK & M, tot een veel kleiner (325m³) gewijzigd ontwerp gekomen.

De kritische analyse van eerder vergund plan leert dat in voorliggend opgave juist niet ingegaan moet worden op voortwoekerende verstedelijking. Maar tegenovergesteld; aansluiting zoek, qua kavel-inrichting en architectuur gezocht moet worden passend bij het (het beschermde) groene buitenplaats karakter rondom Kasteel Rossum. Het nieuwe ontwerp toont als bouwplan & kavel respect aan open en groene context van de buitenplaats karakteristiek rondom Kasteel Rossum en het Beschermd Stad & Dorpsgezicht.

Door het bouwplan te plaatsen vanuit een eigenstandige oriëntatie wordt niet aangesloten op het patroon van verstedelijking aan de Manhuisstraat & Slotselaan (west) maar juist het ruraal verstrooid ge-oriënteerde karakter van Slotselaan Oost kracht bijgezet. Op deze manier vormt het een hoekoplossing welke goed aansluit bij het waardevolle groene karakter van de omgeving. Hier op voortgaand is tevens een erf-inrichtingsplan opgesteld voor het perceel. Het ontwerp sluit aan de waterzijde aan op het karakter (landschapsstijl) van de Kasteeltuin & waterpartij. Door het kavel ook niet te op te hogen wordt cultuur-historisch opzicht respect getoond aan het overige karakter van de omgeving van omliggende buitenplaats en haar (voormalige) percelen met rurale bebouwing en groen (weiland, boomgaarden, lokale planten en struiken en moestuin).

De uitvoering van dit inrichtingsplan zal als eis worden meegenomen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Hier geldt volgens het Bestemmingsplan de functie wonen het ontbreekt echter aan vastgesteld bouwvlak hofgebouw. Hiermee is voorgestelde ontwikkeling in strijd met planologische voorschriften en wordt middels een uitgebreide WABO procedure een specifiek gebouw positie voorgesteld. In het kader van de omgevingsvergunning motiveert deze ruimtelijke onderbouwing de gevolgen hiervan op het gebied van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

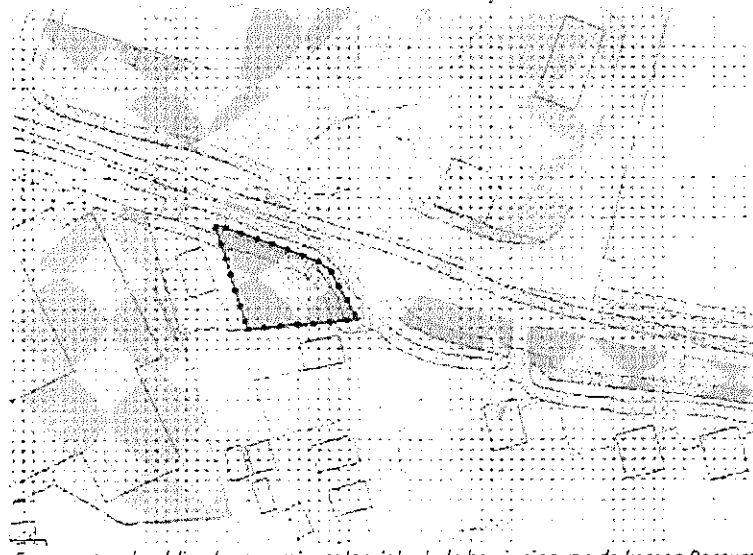
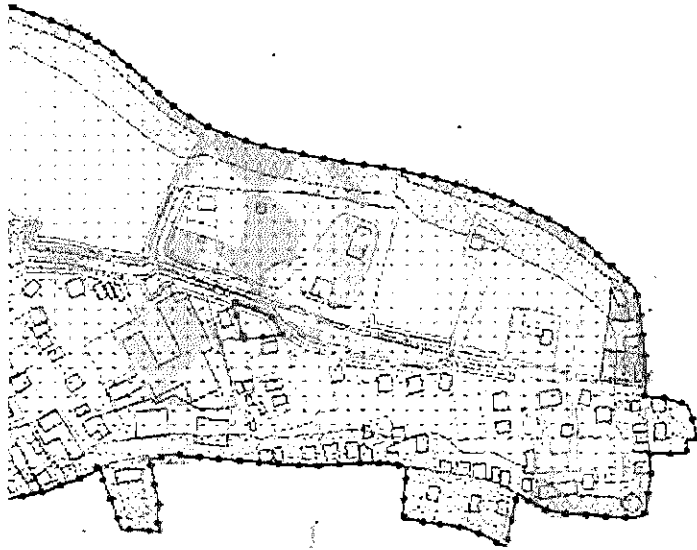
Op afbeelding is de ligging van de planlocatie in Rossum aangegeven.

luchtbeeld met omgeving planlocatie



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie vigeert op dit moment het bestemmingsplan "Rossum en Hurwenen". De gemeenteraad van Maasdriel heeft het bestemmingsplan vastgesteld. In dit plan is het niet toegestaan om binnen de bestemming direct hoofdbebouwing op te richten. Wel heeft de gemeente hier de aanduiding 'wro-zone - bebouwd gebied' opgelegd. Binnen deze aanduiding is uitbreiding van de bebouwing toegestaan conform de provinciale omgevinsisie Gelderland. De ontwikkeling van dit plan is een aanvraag in deze omgevinsisie.



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'algehele herziening van de kernen Rossum en Hurwenen' uit 2011 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



foto's locatie, bestaande situatie

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota ruimte bevat het ruimtelijk beleid van het Rijk, waarmee het kabinet op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimtelijk en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen.

Voor de kern Rossum en in het bijzonder voor de planlocatie wordt in de Nota Ruimte geen specifiek beleid geformuleerd.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

De regels in de verordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie die op 9 juli 2014 werd vastgesteld. Op 18 oktober 2014 treden de Omgevingsvisie en –verordening in werking en vanaf dat moment wordt ervaring opgedaan met het nieuwe beleid.

Provincie en partners hebben elkaar nodig om dorpen en steden in Gelderland verder te versterken. Vanuit dat perspectief zijn in de Omgevingsvisie 'het speelveld en de spelregels' beschreven. Doelen en kwaliteit staan centraal, niet de exacte middelen. De samenkomst van beleid, regelgeving, maatschappelijke ontwikkeling, analyses, onderzoeken & ontwerp komen hier in een nadere uitwerking als omgevingsvisie Slotselaan 11a te Rossum bij elkaar omgevingsvisie.

Maatschappelijke opgaven

De Omgevingsvisie en verordening gaan over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze opgaven zijn in beeld gebracht door gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer: Gelderland is dynamisch, mooi en divers.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie en plan-MER Maasdriel, 2011

Deze structuurvisie is een actualisatie van de 'StructuurvisiePlus2004-2015'. Deze structuurvisie is op diverse vlakken geactualiseerd en uitgewerkt. Ten eerste gaat het om nieuw beleid op lokaal, regionaal en nationaal niveau, waarvan de consequenties niet integraal ruimtelijk zijn vertaald. Te denken valt aan de Nota Ruimte, Omgevingsvisie en –verordening van de provincie Gelderland, maar ook nieuw beleid op gemeentelijk niveau. Het gaat dan vooral om de op 3 juli 2008 vastgestelde Visie Maasdriel 2020+. In dit document heeft de gemeente haar ambitie voor de toekomst geformuleerd, welke nadrukkelijk doorwerkt in de Structuurvisie 2011 Voor (woningbouw in) de kern Rossum is volgens de structuurvisie het volgende relevant, uitgaande van de legenda-eenheden:

Groei met accenten

Elke kleine kern kan groeien om in haar eigen behoefte te voorzien. Dit houdt in het bouwen om de voorzieningen in stand te houden (met name de kleine kernen) en om een gezonde woningvoorraad te houden (starters en ouderenwoningen). Landschappelijke woonconcepten sluiten aan op de context van de kleine kernen. De omgeving van Hurwenen en Rossum biedt, gezien het aantrekkelijke en authentieke landschap, de nabijheid van stedelijke voorzieningen (Zaltbommel) en de goede bereikbaarheid, potenties voor een landschapspark met wonen voor (een) nieuwe doelgroep(en): de woonforens

Uitgangspunt voor de bestaande kernen en linten is inbreiden voor uitbreiden. Bestaande uitbreidingen, die reeds planologisch vastliggen, dienen afgerond te zijn voordat nieuwe uitbreidingen in aanmerking komen.

Nieuwbouw dient in maat en schaal te passen in zijn omgeving. Er dient op een dorpse manier gebouwd te worden, waarbij wordt gestreefd naar diversiteit per deelgebied voor wat betreft typologie en prijsklasse. De gemeente Maasdriel wil zich profileren als woongemeente met unieke en gedifferentieerde woonmilieus gekoppeld aan kleine kernen met elk hun eigen identiteit en kwaliteit. Hoogbouw is in principe niet mogelijk binnen de bestaande kernen en linten. Gestapelde woningen van beperkte omvang zijn in beginsel overal in het woongebied mogelijk, mits passend in de stedenbouwkundige structuur.

Kleine kern

Om het proces van afkalving van het voorzieningenniveau te stoppen, kiest de gemeente Maasdriel voor het aanbrengen van een onderscheid in 'verzorgingskernen' en 'kleine kernen'. In de kleine kernen zijn uitsluitend basisvoorzieningen aanwezig. Dit betekent dat er weinig tot nauwelijks voorzieningen aanwezig zijn, zoals detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, horeca en vrijetijdsvoorzieningen. De nadruk ligt sterk op de woonfunctie. Deze kernen zijn zo kleinschalig of gelegen in de nabijheid van grotere bevolkingsconcentraties, dat versterking of eventuele terugkeer van winkelveorzieningen en de bouw van nieuwe maatschappelijke voorzieningen van enig formaat niet realistisch is. Rossum is zo'n kern. De nadruk ligt op de instandhouding van de nog aanwezige voorzieningen en dorpsvernieuwing, om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden. De ontwikkeling van 1 woning past binnen het ruimtelijk beleid conform de Structuurvisie.

Beschermd dorpsgezicht Rossum

- De Slotselaan valt op basis van de monumentenverordening, binnen het door voormalige gemeenteraad van Rossum aangewezen beschermd dorpsgezicht.
- Het beschermde dorpsgezicht strekt tot het veiligstellen van de kwaliteit van de omgeving door uitsluitend sloop/afbraak van bouwwerken vergunningsplichtig te stellen.
- De aanwijzing als gemeentelijk beschermd gezicht is gebaseerd op een rapport van het Monumenten Advies Bureau uit Nijmegen (MAB) van juli 1998.
- Nieuwbouw valt hierdoor niet onder de beschermende werking van dit beschermde dorpsgezicht. Toch is het wenselijk op dit beleid af te zetten tegen het nieuwbouwplan.

Uit de inventarisatie kan het volgende worden geconcludeerd:

Karakteristieke aspecten

Voor zover betrekking hebbend op de omgeving van het plangebied, zijn de volgende aspecten van belang binnen dit dorpsgezicht:

- Een in gave staat verkerende historische nederzettingsstructuur, bepaald door het verloop van de rivierdijken, de ligging van het Slot en de Slotselaan, de Kerkstraat en de Burchtstraat. Voorts elementen als stoepen en vluchtpaden. Markante en waardevolle waterpartijen, zoals de grachtstructuren rond het Slot, sloten en weteningen.
- Open landschappelijke gebieden rond de kern van het dorpsgezicht, zowel als historisch gegeven als vanwege het zicht op het dorp. (MAB 1998)
- Situering en diverse aard van de bebouwing in relatie tot deze nederzettingsstructuur;
- dijkwoningen aan de dijk; gevarieerde bebouwing in grote,
- variatie van parkachtige tuinen,
- waterpartijen & sloten
- boomgaarden aan de Slotselaan en Burchtstraat.
- Waardevolle groenelementen en -structuren zoals;

- parkstructuren rond het slot,
- laanbeplantingen, moes- en siertuinen,
- boomgaarden en weiden
- individuele groenelementen.

Cultuurhistorische analyse

Op verzoek van de Gemeente Maasdriel is door Buro Lantschap te Haaften een cultuurhistorische analyse van het perceel Slotselaan 11a en omgeving in het centrum van Rossum. Doel van de cultuurhistorische analyse is een beeld te geven van de ontwikkelingsgeschiedenis van dit deel van het dorp, de cultuurhistorisch waardevolle aspecten te benoemen, de wenselijkheid van de bouw van een nieuwe woning aan te geven en zo mogelijk randvoorwaarden te formuleren voor eventuele nieuwbouw.

Aanleiding is een verzoek een nieuwe woning te bouwen. Aan de planvorming van deze woning is in 2012 omgevingsvergunning verleend. Momenteel, anno 2014, heeft de nieuwe eigenares een ander ontwerp voor een woonhuis voorgelegd aan de diverse commissies (CRK & Monumenten). Vanuit de cultuur-historische analyse zijn genoemde karakteristieken ontwerputgangspunten. En vervolgens vertaald in een ontwerp 2014.

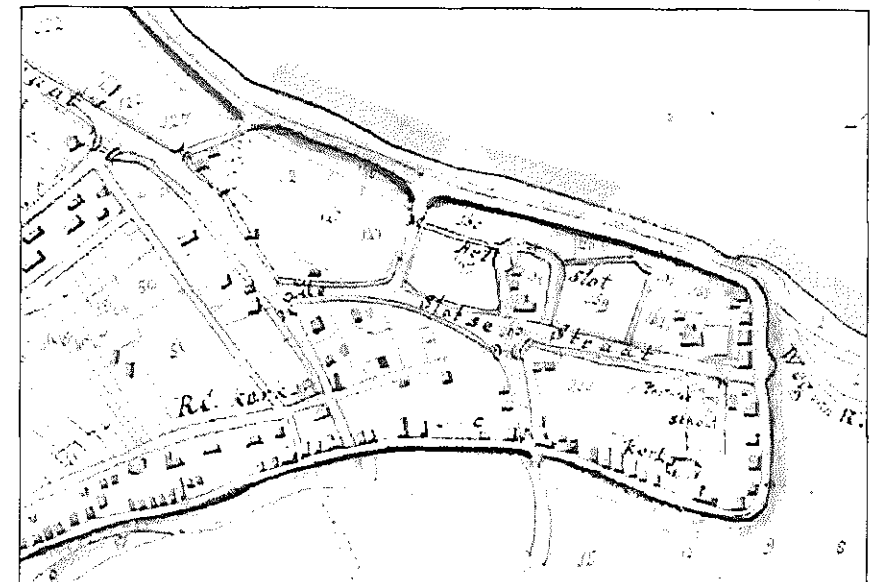
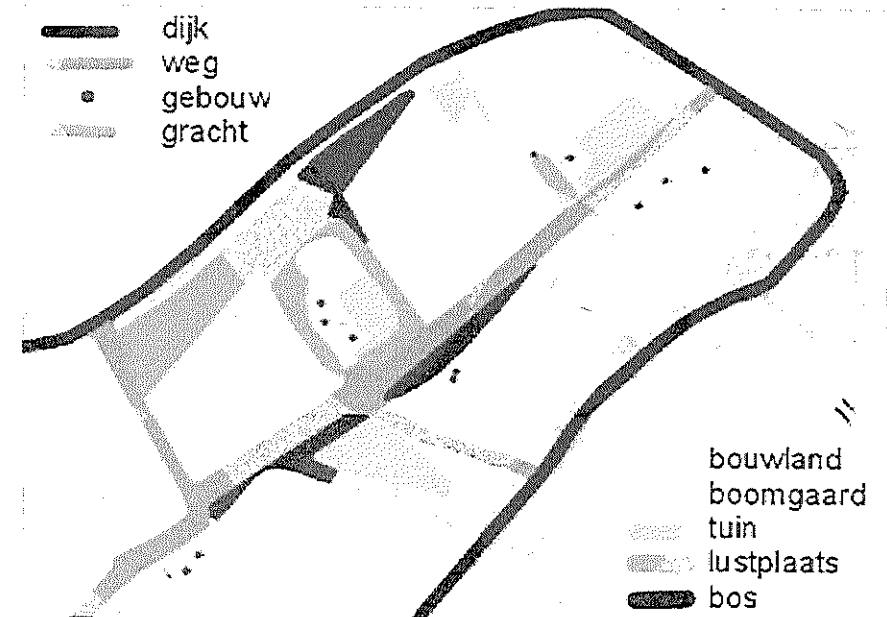
Een Het perceel 11a ligt op de hoek Slotselaan en de Manhuisstraat in Rossum. Vroeger vormde het met 11b één perceel waar één woning op stond. Deze grond is door de woningstichting verkocht aan particulieren en de gemeente is een inspanningsverplichting aangegaan voor de realisatie van twee woningen. Inmiddels is er een woning gebouwd op 11b en is er een (nieuw) verzoek gekomen voor het bouwen van een woning op 11a.

De Slotselaan maakt deel uit van het beschermde dorpsgezicht Rossum, aangewezen op 21 december 1998 door de burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Rossum. Binnen dit gebied is sprake van een in vrij gave staat verkerende, zeer karakteristieke historische bebouwing, die enerzijds nog sterk aansluit bij de oorspronkelijke nederzettingsstructuur, anderzijds ook een indruk geeft van de latere ontwikkelingen in het dorp. Binnen het beschermde gezicht is de omgeving van het negentiende-eeuwse slot met het kasteelpark aan de overkant van de Slotselaan, buitengewoon waardevol. In de omgeving van het slot moet dan ook zorgvuldig met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden omgegaan.

Ontwikkeling en bestaande situatie

Uit de topografische kaarten blijkt duidelijk dat in de loop van de afgelopen 100 jaar er een flinke verdichting in de omgeving van het plangebied heeft plaatsgevonden. In het plangebied zelf hebben er maar weinig veranderingen plaatsgevonden. De omgeving is steeds dichter bebouwd geraakt met als uiterste de bebouwing van het zorgcentrum die qua maat en schaal nauwelijks enige relatie met de historische omgeving heeft. De locatie is laag gelegen en deels begroeid met gras, struweel en een groep bomen op zuidoost.

kadastrale minuut 1832.



Uitsnede uit een kaart van Rossum en Hurwenen van omstreeks 1825, met de bebouwing en (schetsmatig) het wegpatroon.

2.4 Conclusies

De cultuurhistorische betekenis van de omgeving van perceel 11A wordt bepaald door de volgende aspecten:

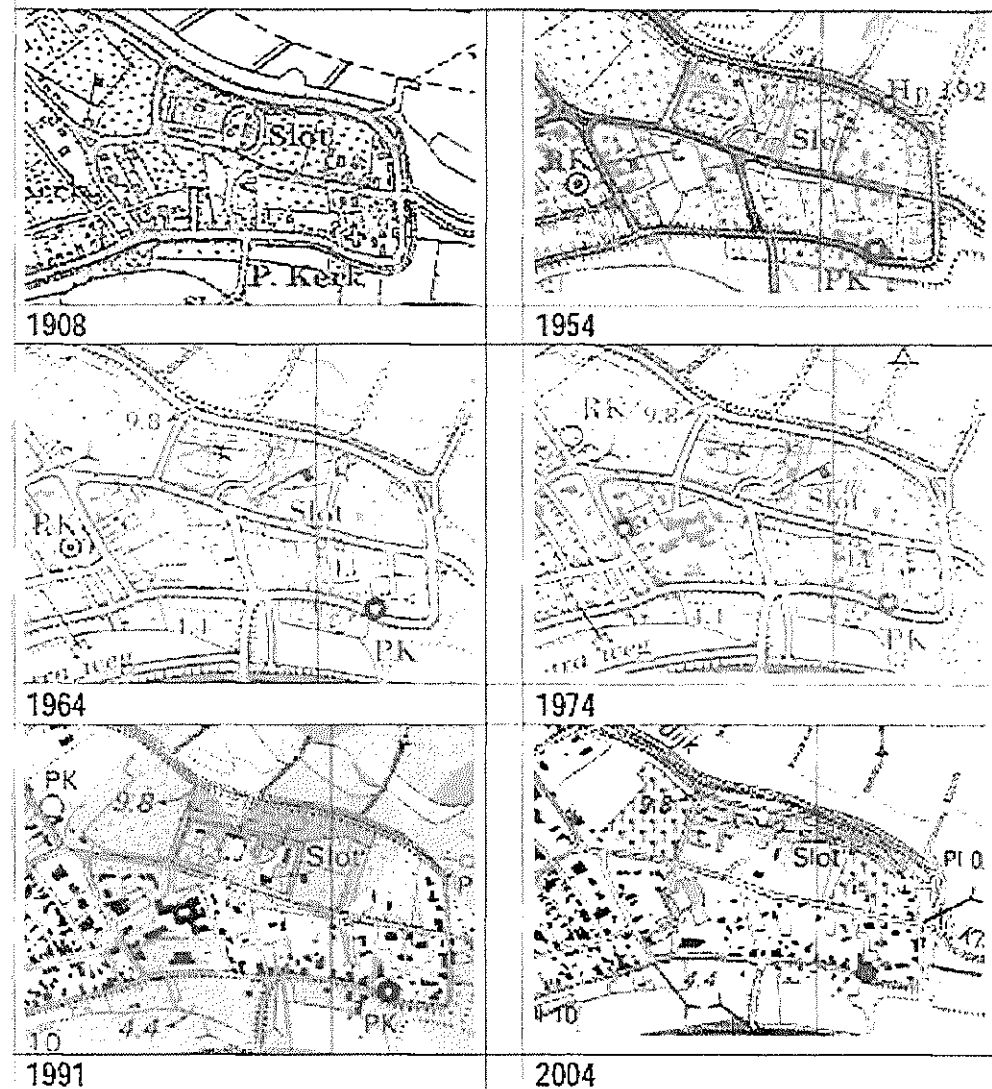
- Het goed bewaard gebleven buitenplaatskarakter ten noorden van de Slotselaan
- Historische elementen uit de zeventiende, negentiende en twintigste eeuw
- Het huis Rossum
- De fraaie Slotselaan met laanbeplanting
- Het cultuurhistorisch waardevolle pand Slotselaan 11
- Open landschappelijke gebieden met rurale bebouwing oostelijk van het perceel
- De aansluiting van de Manhuisstraat op de Slotselaan.
- Verstedelijking westelijk van locatie met een oriëntatie gelijk gericht (schuin op de weg)
- De smalle percelen langs de Slotselaan aan de oostkant van de Manhuisstraat
- Het open graslandperceel op de hoek Slotselaan en Manhuisstraat met uitzicht op het slot

2.5 Aanbevelingen

Perceel 11A ligt op een kwetsbaar punt in de oude kern van Rossum, enerzijds vanwege het vanouds nagenoeg onbebouwde karakter van deze laan, anderzijds omdat het bij de aansluiting van de Manhuisstraat op de Slotselaan ligt. Nieuwbouw van een huis op deze plaats betekent een verdere verdichting van de bebouwing aan de zuidkant van de Slotselaan. Bovendien kan nieuwbouw de visueel-landschappelijke kwaliteit van de omgeving van het slot nadelig beïnvloeden. Vanuit cultuurhistorische overwegingen verdient het onbebouwd laten van het perceel dan ook de voorkeur. Vergunning nieuwbouw zou moeten aan de volgende voorwaarden gekoppeld moeten worden:

- 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 bodemverstorende 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.

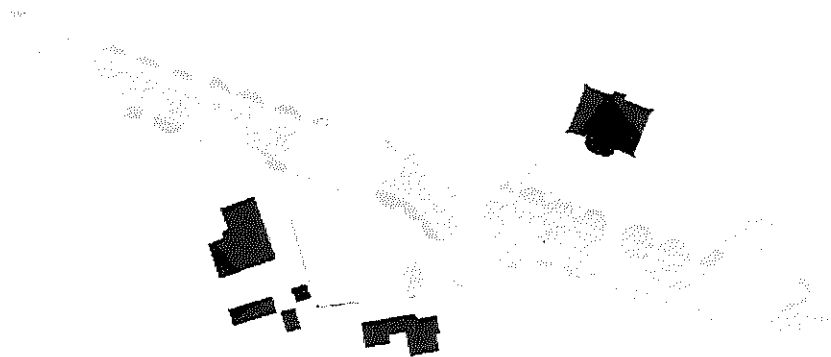
Ruimtelijke ontwikkelingen in de twintigste eeuw



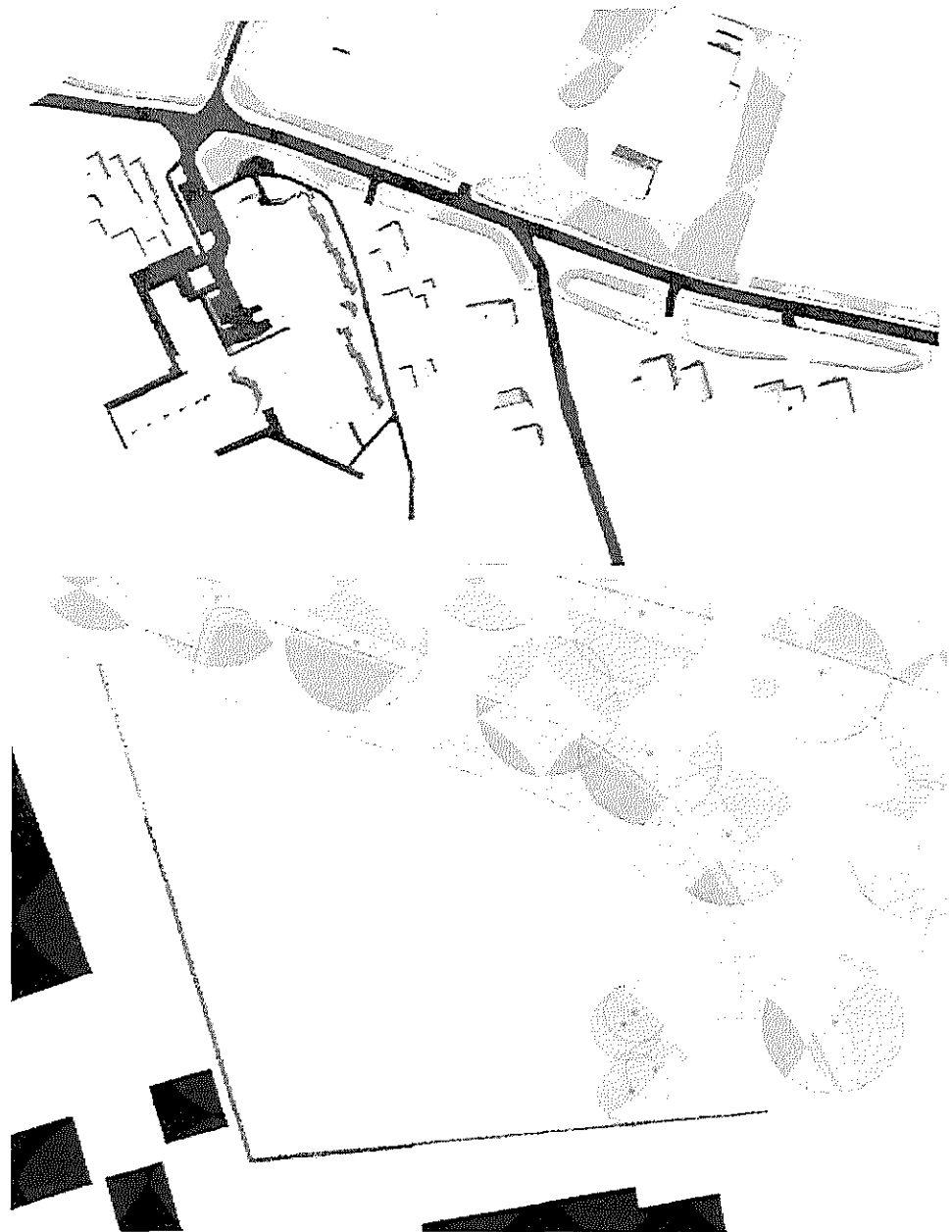
Randvoorwaarden ontwikkeling

Uit het voorafgaande volgt, dat het mogelijk is in het betreffende gebied nieuwbouw te plegen. Daarvoor zijn de volgende argumenten aan te voeren:

- Het gebied maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht, maar dat betekent niet automatisch dat er geen veranderingen mogen plaatsvinden;
- Het beschermd dorpsgezicht wordt gekenmerkt door een afwisseling van bebouwde en onbebouwde gebieden; als deze afwisseling in wezenlijke zin gehandhaafd blijft, wordt deze karakteristiek niet aangetast;
- De straat wordt gekenmerkt door een afwisseling van allerlei soorten bebouwing en groene ruimten; als de bebouwing qua oppervlakte beperkt blijft, een uitstraling heeft die past bij zijn omgeving en het voorste deel van het perceel niet wordt opgehoogd, hoeft bebouwing van de plek niet te leiden tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek.



bestaande landschappelijke situatie



3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied kenmerkt zich allereerst door de allure van de Slotselaan met haar laan van hoge bomen en met klinker-straatwerk. Met daar aan noordzijde aanwezig het Kasteel Rossum met haar landgoed-karakter met waterpartijen van grachten en vijvers.

Ten noorden van de Slotselaan ligt een aantal grotere -landgoedachtige- gebouwen. Deze bestaan uit één tot twee lagen met een kap die zowel evenwijdig aan, als dwars en ook schuin op de wegrichting staan. De bebouwing aan de oostzijde staat op ruime percelen. Hierdoor is er een beperkte ruimtelijke relatie met dit plangebied en de Slotselaan. De afstand van de Slotselaan tot de bebouwing is relatief groot en de bebouwing gaat soms verscholen achter (hoog) opgaand groen.

Ten westen grenst de locatie aan een eenlaags woonhuis met kap (op verhoogde grond) welke direct naast het recent herbouwde verzorgingshuis De vaste Burcht gelegen. Dit gebouw wordt gekenmerkt als forse stedenbouwkundige massa. Ondanks de architectonisch toegepaste opdeling (twee beuken met elkaar verbonden door middel van een overdekte lichtstraat), van relatief een te forse schaal ten opzichte van de omliggende woningen aan westzijde van het plangebied. De eengezinswoningen ten westen van het plangebied bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak schuin op de wegrichting. Het verzorgingshuis bestaat uit twee bouwlagen met een schilddak, ook geplaatst onder een hoek met de weg.

Ten zuiden van de Slotselaan is duidelijk verschil merkbaar met het gebied ten oosten en ten westen van de Manhuisstraat. De westzijde kent een duidelijk hogere bebouwings-dichtheid, naast het verzorgingshuis vooral individuele woonhuizen waar de korrel aan zuidzijde verdicht richting de Kerkstraat. De bebouwing aan de oostzijde staat op ruimere percelen, waarbij rond de kerk en langs de dijk wel sprake is van enige verdichting.

De bebouwing langs de Slotselaan vormt aldus geen vloeiende rooilijn; ten westen van het plangebied is de bebouwing getand aan de straat gesitueerd. Deze bebouwing volgt de richting van de percelering die samenhangt met de richting van de percelen aan de Maasdijk. Ook langs de Manhuisstraat is deze richting bepalend voor de blokplaatsing.

Behoudens het terrein van de Vaste Burcht valt de gehele zone tussen Maasdijk en de Slotselaan binnen het vastgestelde te beschermen dorpsgezicht. De bestaande karakteristieken moeten bij nieuwe invullingen worden gerespecteerd. Voor een uitgebreide beschrijving van deze historische karakteristieken en de randvoorwaarden voor de invulling (zie 2.3).

De volgende aspecten van de huidige situatie zijn als karakteristiek aan te merken:

- De omgeving wordt gekenmerkt door (park)tuinen en erven.
- De bebouwing is zeer wisselend van maat en schaal.
- De locatie maakt deel uit van het bebouwingsensemble rondom het Slot Rossum, bestaande uit diverse gebouwde elementen van een diverse architectuur uit diverse periodes.
- De eind 19e of veelal 20e eeuwse verstedelijking is met name in westelijke richting onder een kenmerkende onder een scherpe hoek richting slot in zaagtand profiel.
- De locatie maakte voorheen deel uit van het vroegere erf met één woning.
- De locatie is een open plek met veel lichtval.
- Een lichting als een hedendaags kenmerkend aspect en tevens uit oude kaarten wezenlijk historisch gegeven.
- De locatie is onbebouwd.
- de locatie en ligt verdiept ten opzichte van belendende percelen.
- De locatie, het hoek-kavel Slotselaan-Manhuisstraat, een open plek in de omgeving is als een 'lichting' in de vele soorten hoog opgaande begroeiing en bomen.

[illegible]

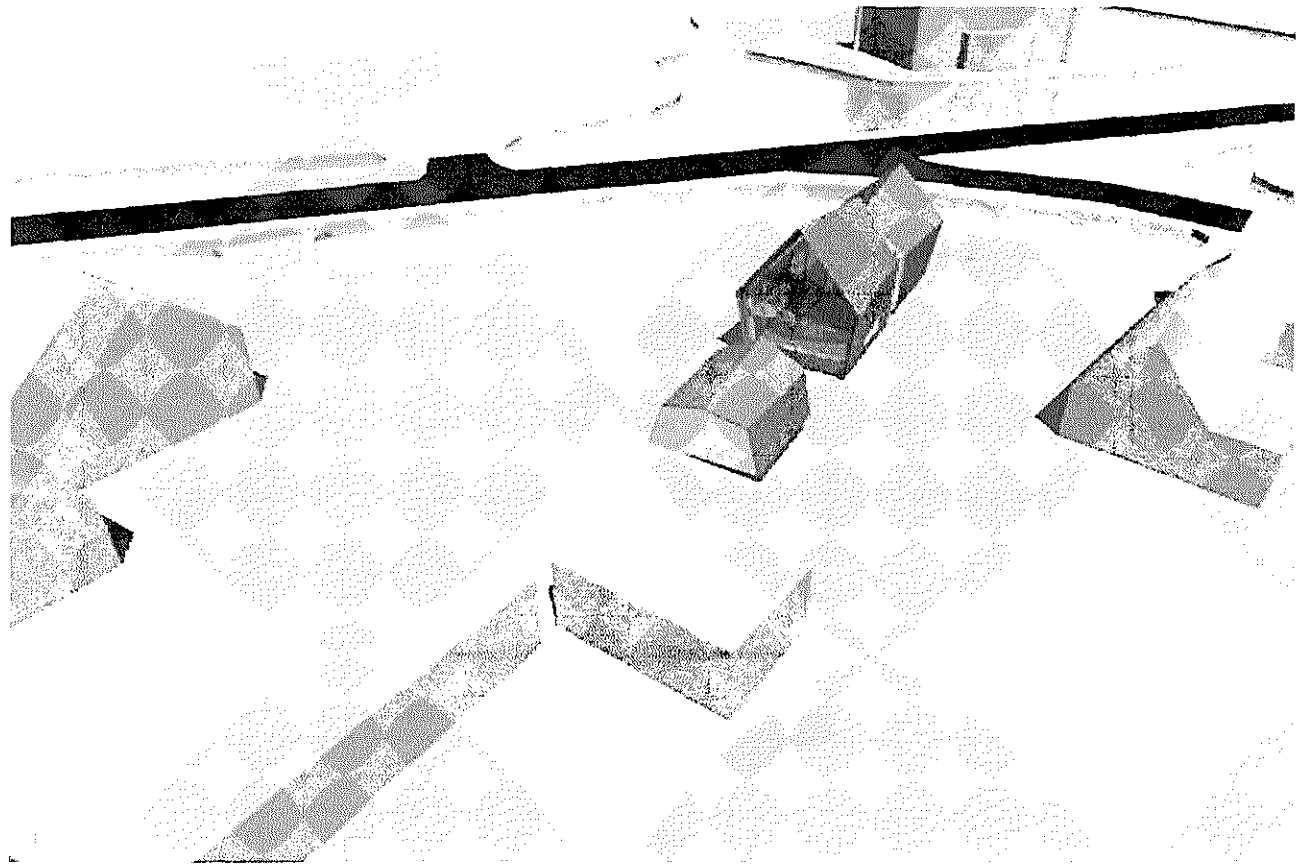
Cultuur-historische context

Het idyllische landschap is verre van toeval en deze ontwikkeling wil een aanvulling zijn op de karakteristieken uit het noorden & oosten om het gehele gebied een harmonische impuls te geven ontwikkeling. Juist op dit kavel de kans nemen om de voortwoekerende 20e eeuwse verstedelijking (het 'tandprofiel' westzijde) tegen te gaan. Juist vanuit de ruraal landschappelijke kwaliteiten, edoch met een zekere vorm van allure, haar alledaagsheid & bijzonderheid te versterken.

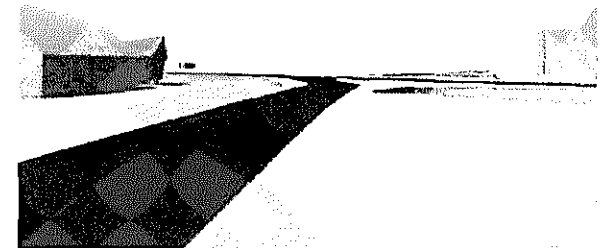
- Minimale bebouwing en verharding.
- Minimale aantasting perceel, geen kavel-ophoging.

Landschappelijke uitgangspunten:

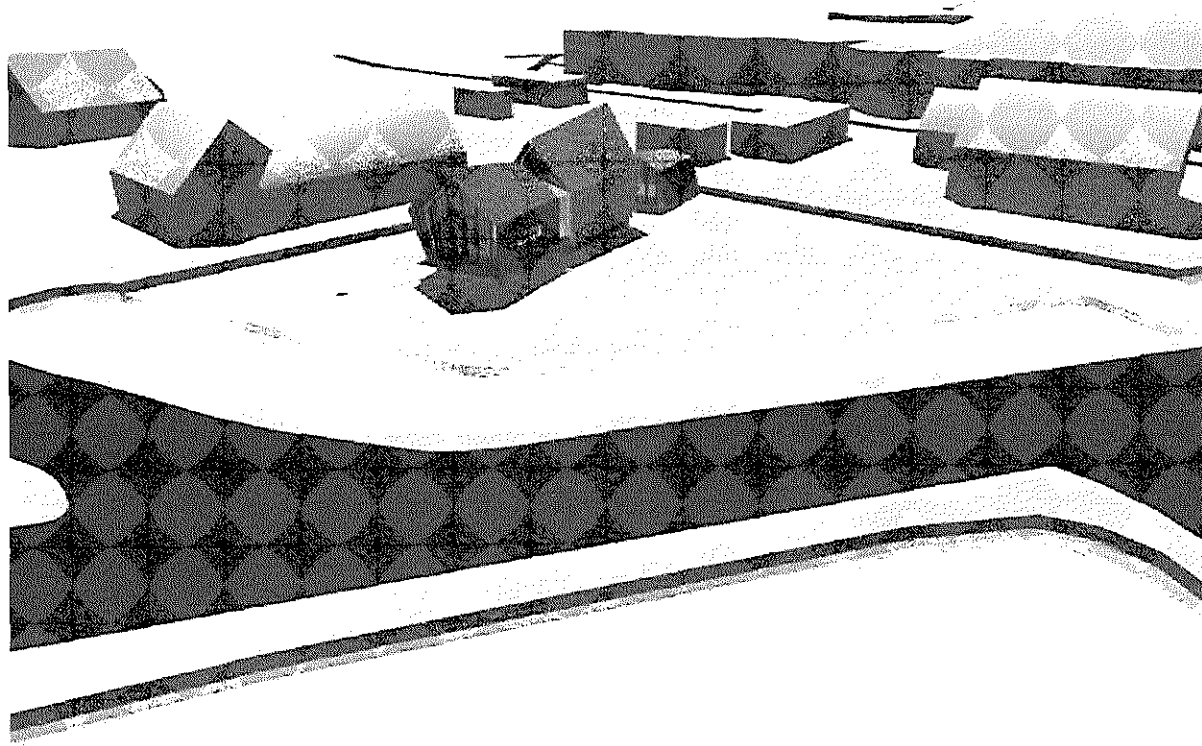
- De historische situatie vertelt iets over de omgeving en de relatie van het landgoed met de wereld van Maas en Waal.
- Deze situatie vormt het startpunt van het ontwerp.
- Aansluiting in omgeving met contextueel groen.
- Minimale bebouwing en verharding.
- Oevers als slot en erf-inrichting locatie als overige -landgoederen- (noord & oost).



vogelvlucht perceel vanaf de Burcht



Manhuisstraat richting Brink & Kasteel



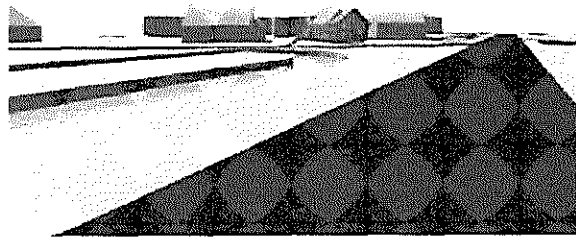
Stedenbouwkundige uitgangspunten;

- Eigenstandige stedenbouwkundige oriëntatie.
- Ingetogen positionering,
- Smalle, lage terug-liggende bebouwing.

Architectonische uitgangspunten;

- Landelijke karakteristiek
- Bijzondere architectuur met alledaagse materialisering..
- Sensibele afstemming allure versus ingetogenheid.
- 1,5 laag halfverdiept/ souterrain (h=1 laag vanaf straatniveau).

vogelvlucht perceel vanaf het Kasteel



Slotse laan vanaf west & oost

4 Planbeschrijving

4.1 Erfplan, als harmonische impuls

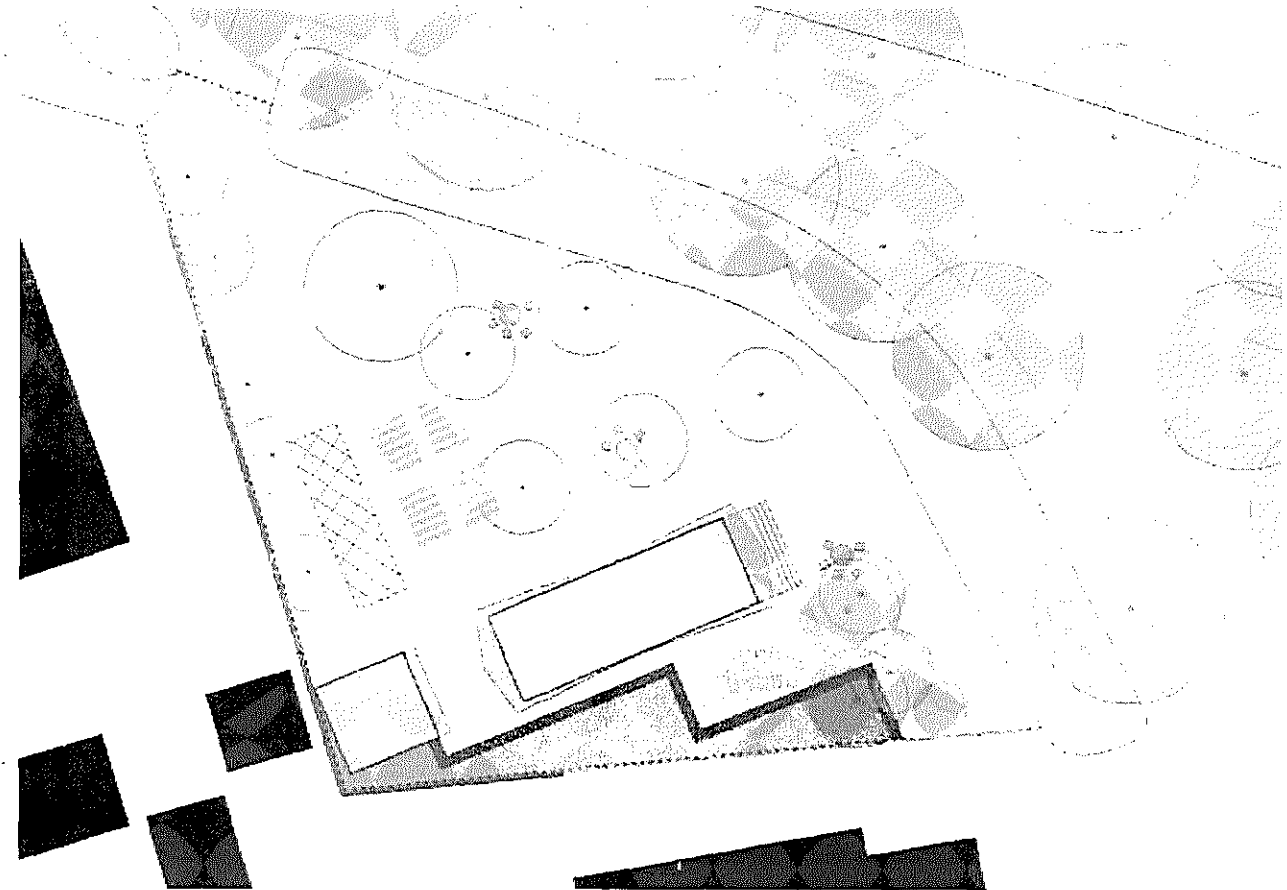
Landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch is het bouwplan ontworpen om met respect te wonen in een cultuurhistorisch rijke omgeving. De opdrachtgever zag kans om op deze wijze gehoor te geven aan de spanning tussen inspanningsverplichting van het kavel en wensen van de diverse nota's, ruimtelijke condities en commissies. Dit voornemen om te wonen op deze plek is ingevuld met de intentie om respect aan alle aspecten van de omgeving te brengen.

Het idyllische landschap is in de huidige verre van toeval wordt gecontinueerd. Deze ontwikkeling wil een aanvulling zijn op de karakteristieken uit het noorden & oosten om het gehele gebied een harmonische impuls te geven ontwikkeling. De kleine brink op het kruispunt Manhuisstraat - Slotselaan wordt voorzien van een aangrenzende aanvulling die aansluit op het gebied als buitenplaats. Met een eigenstandige massa, meer naar kavel grens aan zuidzijde, pakt het object een willekeurige positie ten aanzien de diverse oriëntaties van gebouwen aan de Slotselaan voorkomt. Hiermee wordt tevens een wandvorm in de fysieke omloop van de Slotselaan en Manhuisstraat voorkomen. Met een laag volume en korte afstand naar de bomengroep plaatst dit lichaam aan voorzijde zich enigszins verborgen, en wordt de voorkeur van open plek ingevuld. De stedenbouwkundige oriëntatie is ontstaan na intensieve studie en overleg met Commissie Monumenten & CRK.

De kleine en lage massa is in archetype ontworpen als een open schuur, met voorhuis 'op pootjes' op de oeverwal-gronden geplaatst, dat zodat de grond/begroeiing er ongestoord onderdoor loopt en de grond zoveel mogelijk ongeroerd blijft. De architectuur ontleent hier haar rurale alledaagse vorm & hoofdzakelijke materialisatie aan. Het archetype schuur wordt bekleed met een historisch eveneens alledaags gevelmateriaal voor schuren, zilvergrijs hout (in potdeksel-uitvoering). De lengte as van de gebouwen kenmerkt zicht door een geleiding met relatie naar elkaar. Het voorhuis van de het hoofdgebouw toont met vorm en noklijn een relatie met het bijgebouw. Het bijgebouw is in de hoek van de Zuid & West grens in lijn met de as van het hoofdgebouw geplaatst.

Dit is als positie ontstaan na uitvoering positie onderzoek naar reductie van visuele opstand op het hoekperceel.

Door de hoogte geleiding in dwarsrichting en de knik-V-vorm ook over het lengte profiel vindt tevens haar oorsprong in de wens naar reductie van opstand.



De vorm van het hoofdgebouw kijkt middels open kopgevels weg van de plek zelf, dit ondersteund de lengte as richting. De nok van deze vorm zakt schuin aflopend naar het midden waar de massa is 'geknipt' door een doorlopende glaspartij. Hierdoor ontstaat een ritmiek en geleding, met functie van voorhuis, achterhuis en bergdeel. In de geleding kent het hogere lid gestapelde functies en biedt middels splitlevel & souterrain organisatie hiervan. Deze bijzonderheid wordt in de dak-gevel materialisatie vertegenwoordigd door een wisselend reflecterend golvend metaal. Hiermee wordt de massa van het middelste- hogere- deel van de geleding 'lichter' en draagt haar reflectie bij aan de open plek ervaring en keert contact met 'de Lichtung' terug. Hiermee ondergaat de landschappelijk en cultuur-historische bijzonderheid met een architectonische invulling die heden ten dage alledaags is voor schuur & loods. Een zilvergrijze golfplaat met fijn profiel, in diit geval met een sprankelend glinsterende prisma afwerking. Als een bijzonder sieraad of kroon tegenover het wit (verlichte) slot. Het geheel wil met een verfijnde detaillering & uitvoering zowel een allure als kwetsbaarheid brengen.

De nok-hoogte van de woning bedraagt ter plaats van het voorhuis ca. 4,7 meter en de goothoogte ca. 3,0 meter, gerekend vanaf peil. Het del van split-level & souterrain kent als geleding een hoogte van gem. ca. 5,3 meter. Het souterrain is deels in het maaiveld tot ca. 0,75 meter diepte.

Op deze wijze krijgt de hoek Slotselaan en Manhuisstraat meer betekenis en blijven de groene en omgevings-kwaliteiten behouden. Sterker, deze krijgen door het erfontwerp aansluiting op het karakter van de wateroevers kasteeltuin en erfinrichting, geïnspireerd op overige -landgoederen-, nog meer kwaliteit. Het integraal ontworpen erfplan, stedenbouwkundige positie en haar architectuur zijn onlosmakelijk aan dit initiatief verbonden. Hiermee wordt de ontwikkeling op het kavel benut om het gehele gebied, *dienstdoende aan directe- en indirecte landschappelijke en cultuur-historische context*, een harmonische impuls te geven. Op de ze wijze ondersteunt het erf en haar opstand *'de genius loci'* ter plaatse.

3D-impressies erfplan

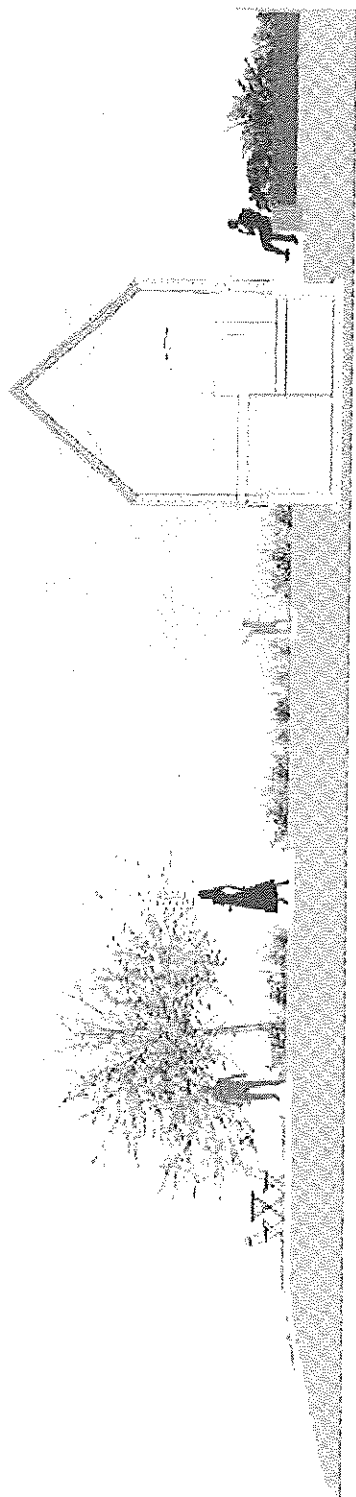


4.2 landschappelijke ontmoeting

Op het kavel ontmoet de tuin kwaliteit van het Kasteel Rossum, met aan voor- & westerzij karakterstieken van de Engelse landschaptuin ook de teel-boomgaarden welke ten oosten van de Manhuisstraat kenmerkend zijn voor de percelen aan de Slotselaan.

Via een oprit met duiker ter plaatse van de beslaande sloot benader je het woonhuis. Dit verwijst naar de bestaande oprijlaan van het tegenover het perceel gelegen oude landhuis. De oevers van de sloot ondergaan een lichte wijziging van talud ter aansluiting op oevers aan de overzijde, zij worden met gras begroeid. Het contact met het water is als aan gene zijde. Enkele halfstam fruitbomen met een grid als ten oosten van de Manhuisstraat versterken het gelijke karakter en profiel (nu oost & west) van de Manhuisstraat.





5 (Milieu)Planologische aspecten

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Verkeer en parkeren

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op eigen terrein bevindt zich een brede lange oprit, meer dan 3 meter breed en ca 20 meter lang waar drie auto's ruim geparkeerd kunnen worden. Hiermee wordt ruim voldaan aan de gemeentelijke parkeer-norm.

5.2 Bedrijfshinder

Er zijn geen bedrijven in de omgeving van het plangebied die hinder veroorzaken voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Externe veiligheid

Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan Rossum en Hurwenen gemeente Maas-driel van 27 januari 2011 en de provinciale risicokaart is een inventarisatie gemaakt van mogelijke risico's voor de planlocatie.

Transport gevaarlijke stoffen (vaar)wegen

Er worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de van Heemstraweg en de Waal. Vanuit het vastgestelde bestemmingsplan is aangegeven dat deze routes niet leiden tot onaanvaardbare risico's.

Risicokaart planlocatie en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

• Buisleidingen en inrichtingen

Uit de risicokaart en op basis van het bestemmingsplan blijkt dat er zich nabij de voorgenomen planontwikkeling geen buisleidingen met gevaarlijke inhoud bevinden. Op de risicokaart zoals weergegeven in de afbeelding, is te zien dat in de nabije omgeving van de planlocatie geen inrichtingen voorkomen die in het kader van de veiligheid een risico vormen.

Conclusie;

Het transport van gevaarlijke stoffen over de van Heemstraweg en de Waal vormen geen risico's voor de voorgenomen planontwikkeling. Er zijn geen inrichtingen of buisleidingen nabij de planlocatie die een risico vormen. In het kader van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling te verwachten.

5.4 Leidingen

Alvorens met de bouwwerkzaamheden aan te vangen zal er een KLC-melding verricht worden met betrekking tot het voorliggende plangebied. Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen te verwachten zijn anders dan mogelijke huisaansluitingen.

5.5 Geluidshinder (wegverkeerslawaaï)

De geplande woning ligt in de geluidszone van de Slotselaan en de Manhuisstraat. Uit gehouden akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de geplande woning 55dB(A) bedraagt, inclusief aftrek volgens artikel 103 Wet geluidhinder. Naar aanleiding hiervan is 20 december 2002, na het doorlopen van een openbare inspraakprocedure, bij de provincie Gelderland een hogere grenswaarde aangevraagd. Deze hogere grenswaarde is d.d. 21 februari 2003 verleend door de provincie Gelderland (kenmerk brief MW 2003.714). Inzake de Wet geluidhinder is er derhalve geen bezwaar tegen het voorgenomen bouwplan.

5.6 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen.

Voor kleinschalige projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de

luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaarge-middelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algeme-ne maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg;
- netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met 21 gelijkmatige verkeersverdeling.

Omdat de planontwikkeling maar één woning betreft draagt deze in niet betekende mate bij. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

5.7.1 Cultuurhistorie

In november heeft Buro Lantschap in opdracht van de gemeente Maasdriel een cultuur-historische analyse uitgevoerd van het perceel Slotselaan 11a. Het onderzoek is als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd (Cultuurhistorische analyse van het perceel Slotselaan 11a in Rossum, gemeente Maasdriel, Lantschap, november 2010). In het rapport worden de volgende aanbevelingen gedaan:

Perceel 11A ligt op een kwetsbaar punt in de oude kern van Rossum, enerzijds vanwege het vanouds nagenoeg onbebouwde karakter van deze laan, anderzijds omdat het bij de aansluiting van de Manhuisstraat op de Slotselaan ligt. Nieuwbouw van een huis op deze plaats betekent een verdere verdichting van de bebouwing aan de zuidkant van de Slotselaan. Bovendien kan nieuwbouw de visueel-landschappelijke kwaliteit van de omgeving van het slot nadelig beïnvloeden. Vanuit cultuurhistorische overwegingen verdient het onbebouwd laten van het perceel dan ook de voorkeur. Als toch besloten wordt vergunning voor nieuwbouw te verlenen zou dit aan de volgende voorwaarden gekoppeld moeten worden:

- 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 gro-te bodemverstorende werkzaamheden op het perceel hebben plaatsgevon-den, 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 Slotse-laan 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.

5.7.2 Archeologie

De archeologische waarden op de planlocatie zijn in beeld gebracht door middel van een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend onder-zoek). Op basis van dit onderzoek wordt niet verwacht dat op de locatie sprake is van archeologische waardevolle resten. Vanuit archeologisch oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de rapportage van het verkennend archeologisch onderzoek (Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonder-zoek "Slotselaan 11a te Rossum", ADC ArcheoProjecten, rapportnummer 3058, d.d. 11 mei 2012, definitief). Conclusie: het plan is opgezet rekening houdend de aanbevelingen van de cultuurhistorisch analyse. Verder zijn er geen archeologische sporen gevonden die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Bodem

- Door middel van een (milieukundig) verkennend bodemonderzoek is de actuele bodem-kwaliteit op de planlocatie in beeld gebracht. Op basis van dit bodemonderzoek wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aanvaardbaar geacht voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij het onderzoek zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetrof-fen. De locatie is geschikt voor de bestemming 'wonen'.
- Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de rapportage van het verkennend bodemonderzoek (Verkennend bodemonderzoek "Slotselaan 11a te Rossum", Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20120463_b1RAP, d.d. 27 april 2012, Actualisatie d.d. vrijdag 19 december 2014).

5.9 Ecologie

Door middel van een Quicksan flora en fauna, inclusief een veldinspectie, is een inschatting gemaakte van de actuele natuurwaarden op de planlocatie. Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect heeft op kwetsbare en/of beschermde flora en fauna. Er dient geen ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet aangevraagd te worden, evenmin dienen er compenserende of mitigerende maatregelen toegepast te worden.

Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van broedvogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli uit te voeren. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de rapportage van de Quicksan flora en fauna

(Quicksan flora en fauna "Slotselaan 11a te Rossum", Geofox-Lexmond bv, kenmerk 20120463_a1RAP, d.d. 23 april 2012, Actualisatie d.d. vrijdag 19 december 2014).

5.10 Water

De locatie is in de huidige situatie geheel onverhard. Afwatering vindt plaats door middel van de aan het plangebied grenzende watergang en - gezien de kleiige bodemopbouw vermoedelijk slechts in beperkte mate - infiltratie in de bodem. Op basis van de inrichtingsschets is het toekomstige verhard (afwaterend) oppervlak berekend op circa 210 m² (bestrating m² & bebouwing ± 90 m²).

Gezien deze beperkte toename aan verhard oppervlakte (< 500 m²) geldt er conform het beleid van Waterschap Rivierenland geen compensatieplicht.

De waterhuishoudkundige aspecten zijn getoets op watertoets.nl. (zie link <http://www.dewatertoets.nl/data/9/2599322c41144645a1f75630ece8fb41/watertoets.pdf>).

Uit deze toetsing blijken geëiste voorzieningen of maatregelen, dossiercode 20150217-9-10423

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen is een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van de

nieuwe woning in het plangebied. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning zal vooroverleg plaatsvinden met de betrokken instanties (in zoverre dit nog niet heeft plaatsgevonden) zoals het waterschap.

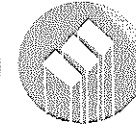
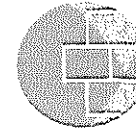
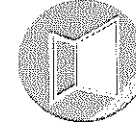
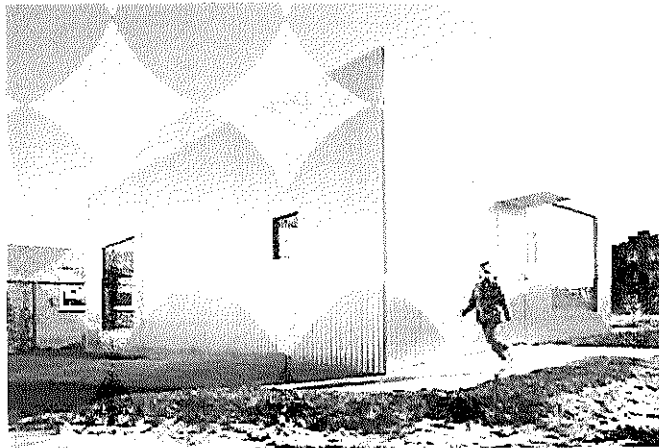
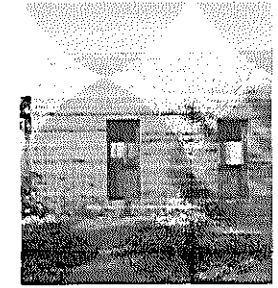
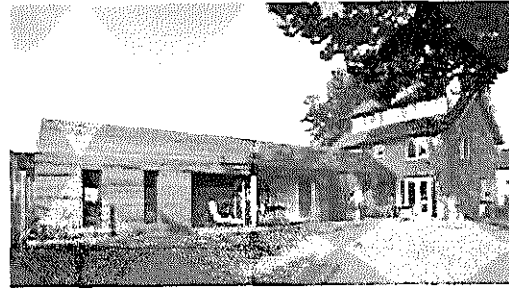
Het ontwerpbesluit wordt ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn wordt aan een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling een zienswijze tegen het besluit kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders. De resultaten van de ter inzagelegging kunnen aanleiding geven deze ruimtelijke onderbouwing te zijner tijd aan te passen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de bouw van de woning komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst zullen tevens afspraken worden gemaakt met betrekking tot eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro als gevolg van het bestemmingsplan en het bouwplan. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning zijn afgesproken conform vigerende leges omgevingsvergunning.

Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat de noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan ontbreekt en de apparaatskosten door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd zijn.

Referentie & tekeningen



Weersinvloeden:

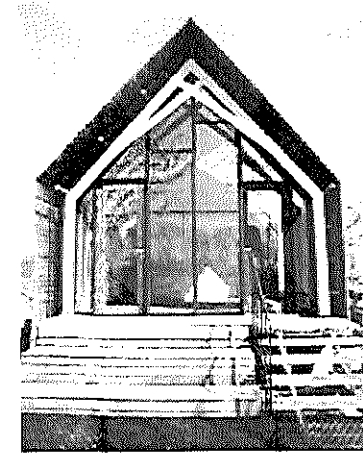
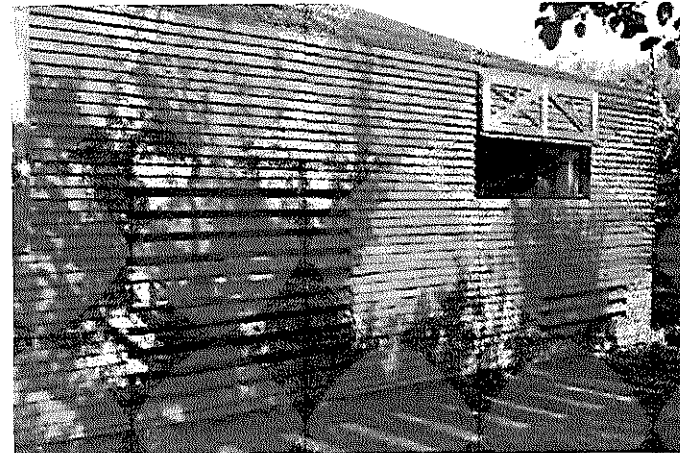
1. ontwerpen op zon- en schaduw-oriëntatie
2. hemelwatergebruik en afvalwaterhergebruik
3. zonnepaneelwinnings

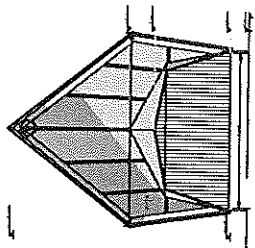
Bio-klimatische technieken:

1. ontwerpen op thermiek
2. voorverwarming inkomende lucht
3. gebruikersvrijheid van open raam

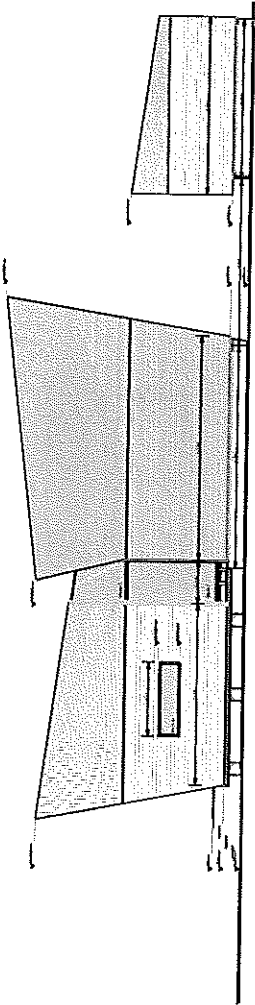
Hergebruik:

1. bestaande gebouwen
2. materialen ruwbouw
3. materialen afwerking en onderhoud

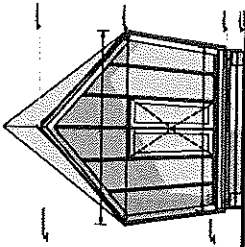




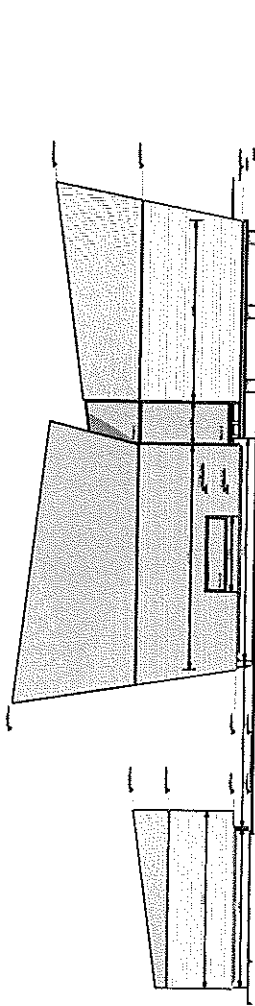
Noord-Westgevel



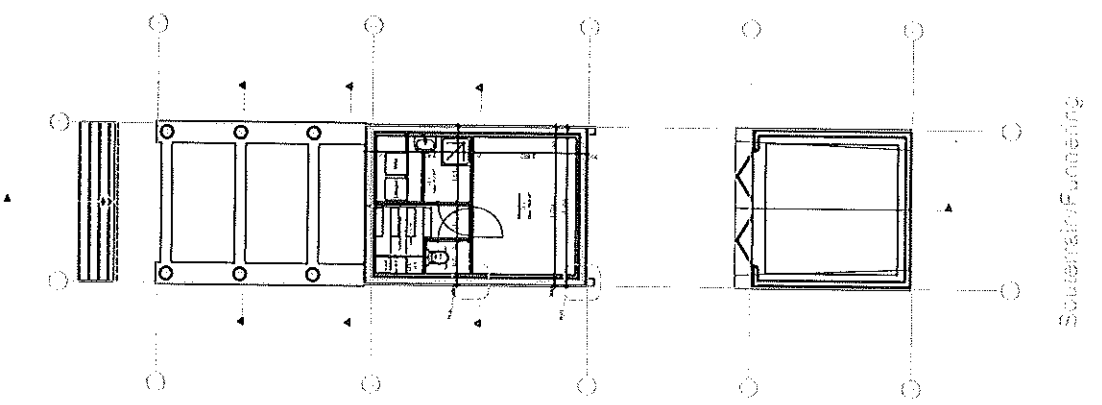
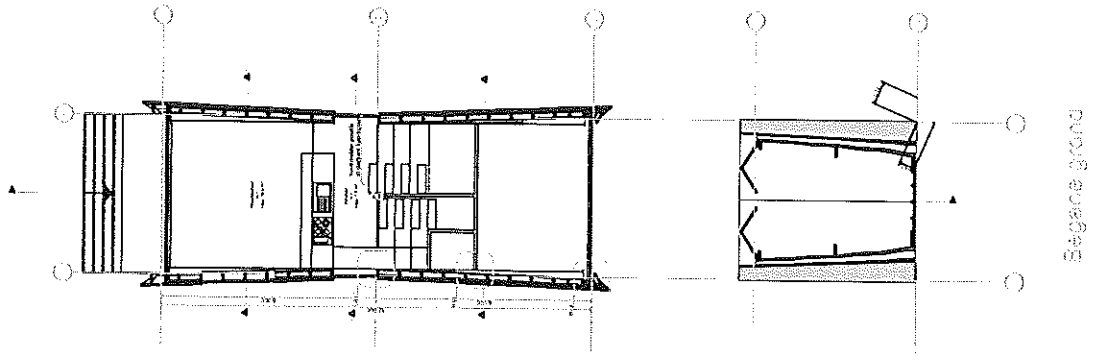
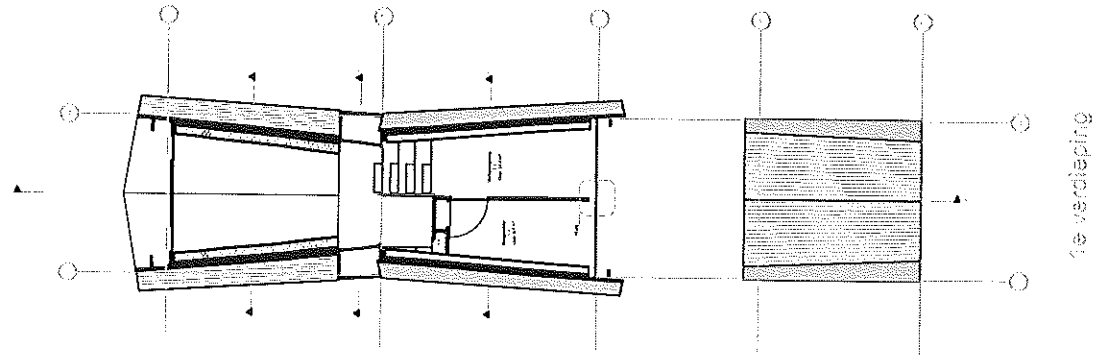
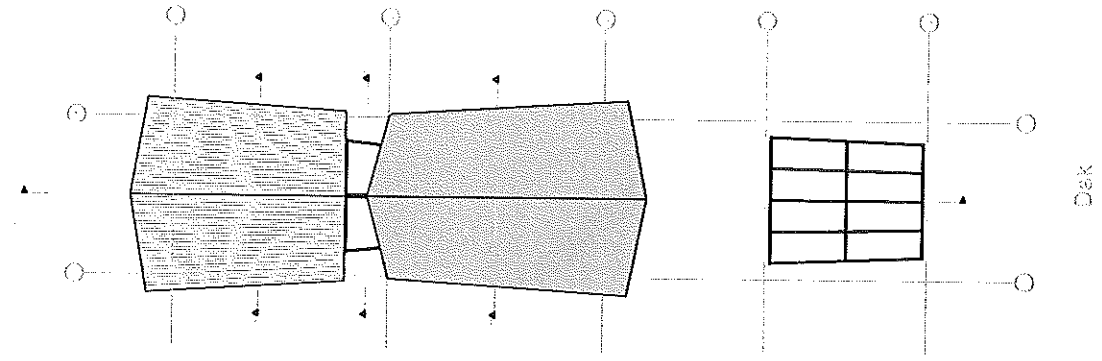
Noord-Oostgevel



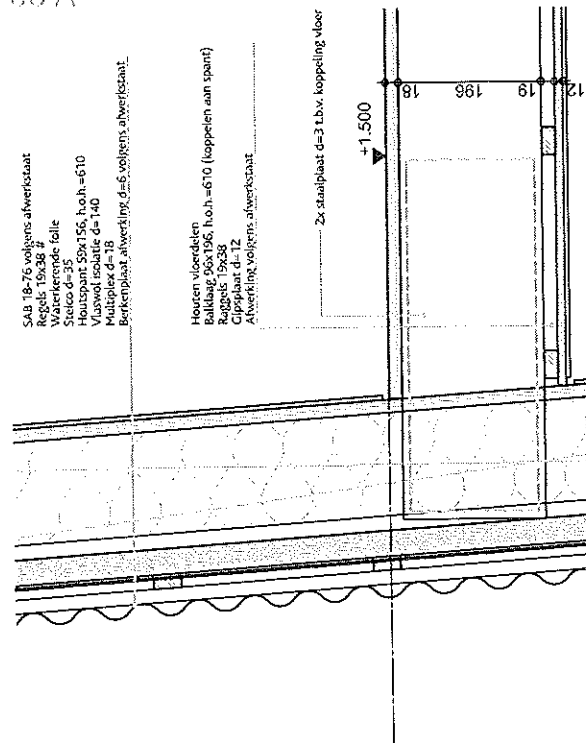
Zuid-Westgevel



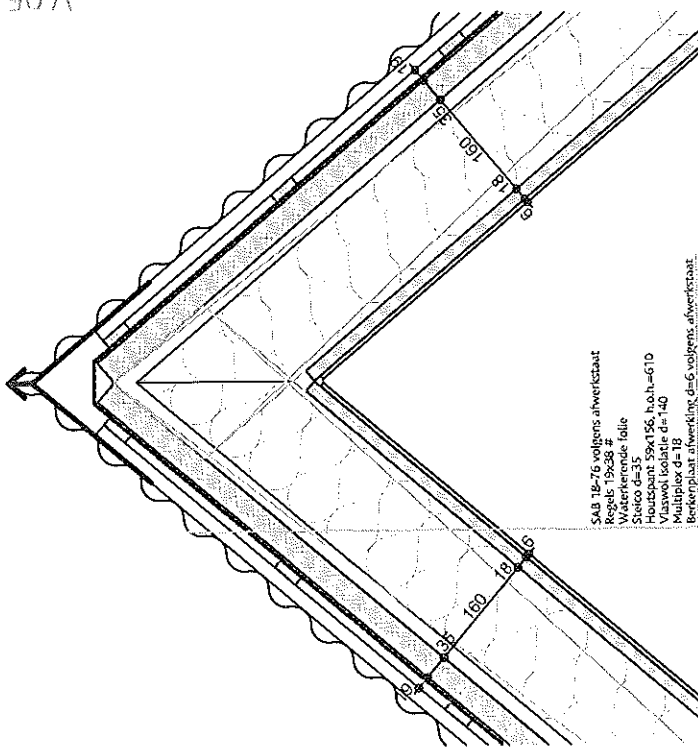
Zuid-Oostgevel



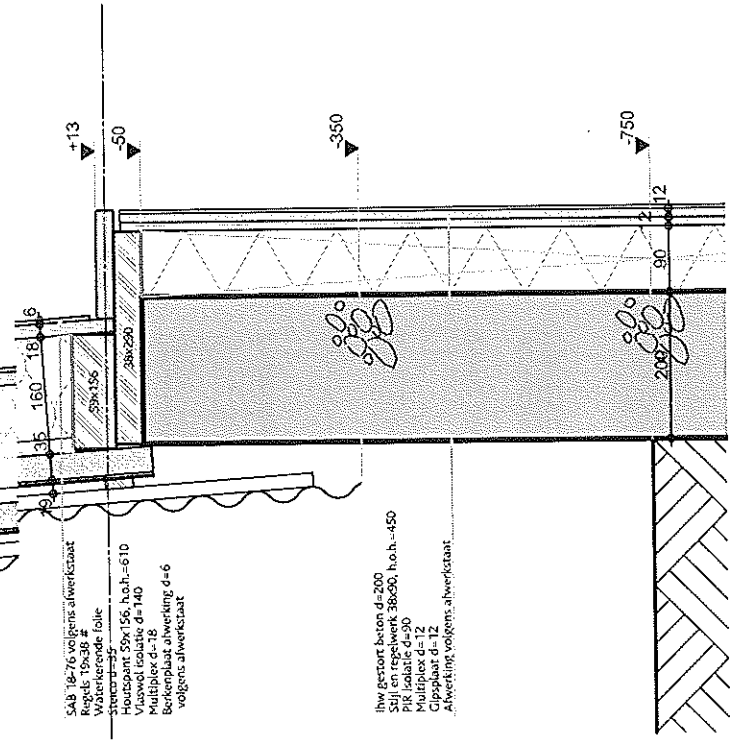
V.03

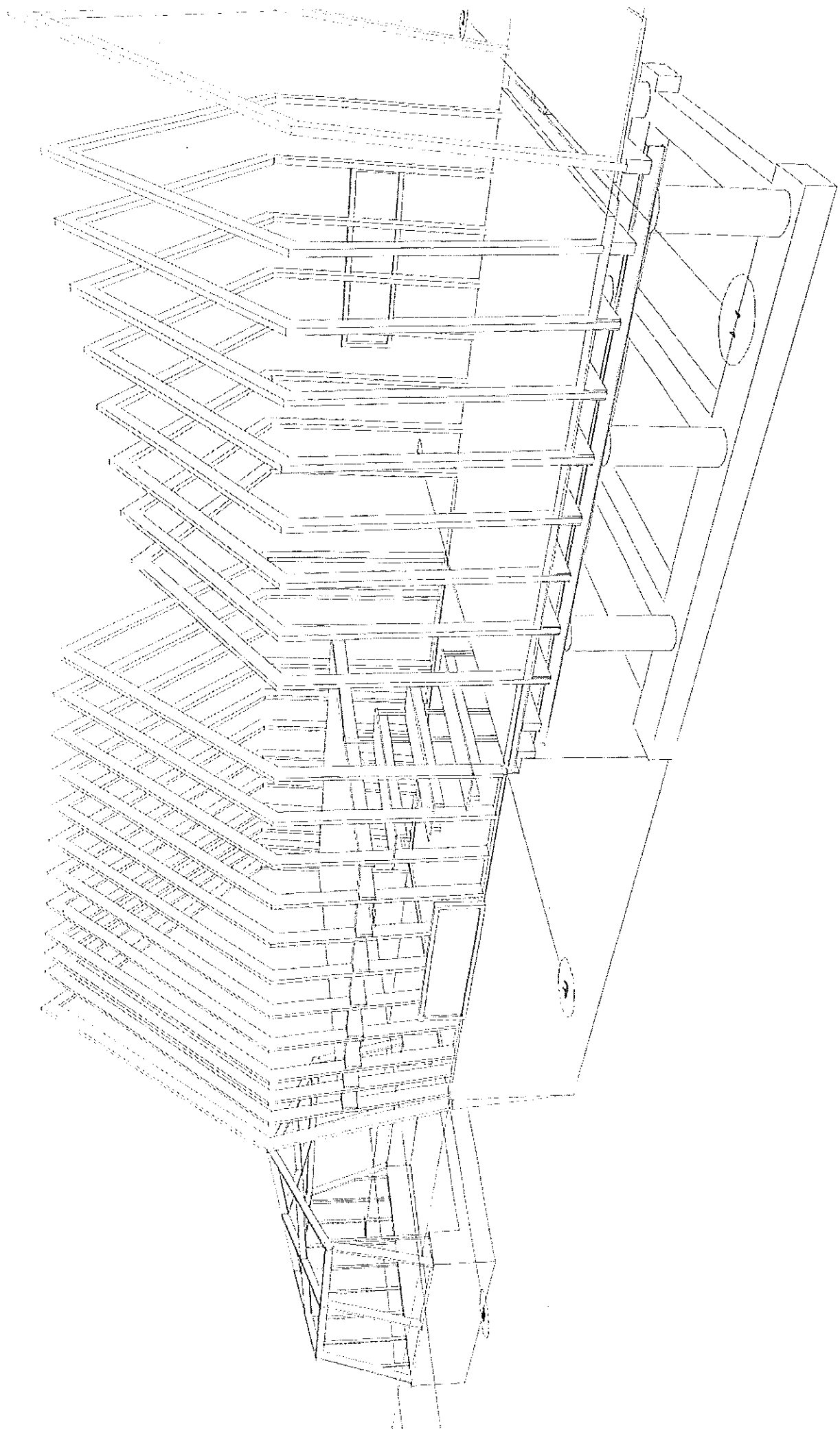


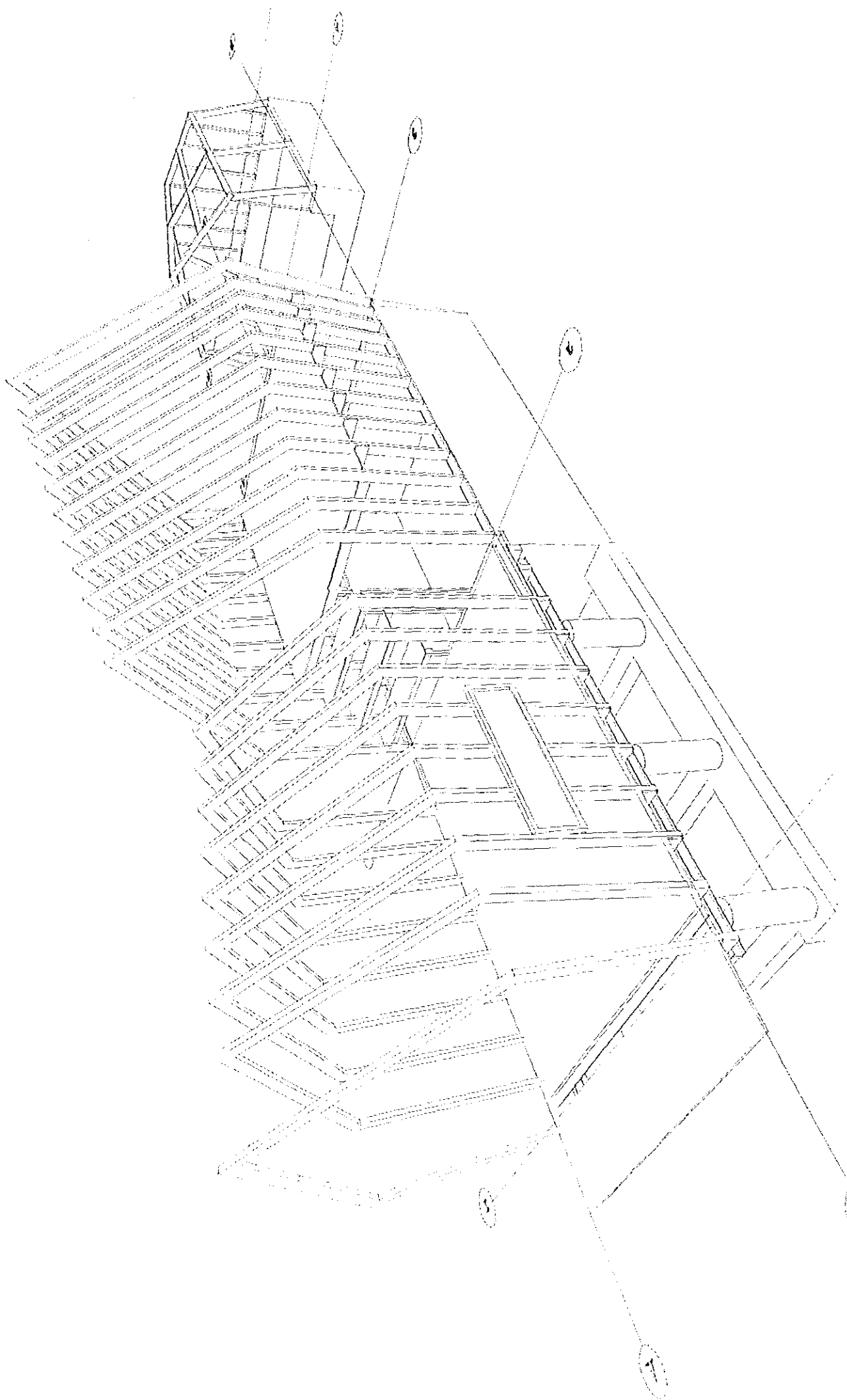
V.05



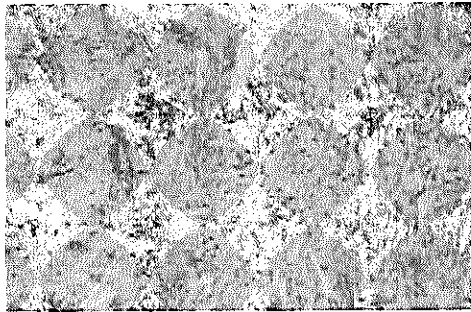
V.02





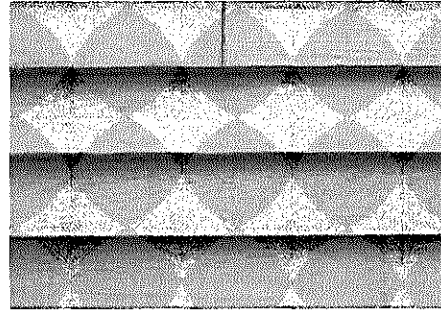


Beton Brut OSB



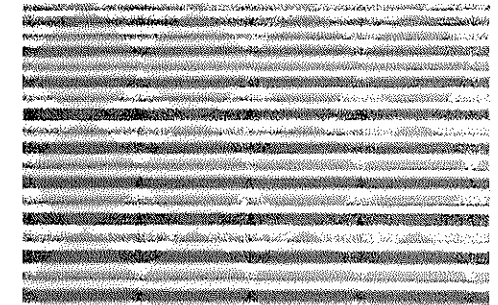
Souterrain

Dak- & geveldelen hout WRC Gevel



Voorhuis & bijgebouw

Dak & Gevelplaat, metaal prisma glinster



Achterhuis, Split level

Materiaal & materie

Het ontwerp wordt als gebouw geplaatst in een omgeving waar vele soorten materiaalgebruik worden gehanteerd. Veelal een weergave van de meest gebruikelijke materiaal toepassing in de architectuur van haar tijd. De oostzijde van Rossum is nu, in deze tijd, versmolten tot een beschermd dorpsgezicht. Versmelting, zo wil de nieuwe architectuur op deze plek ook gelezen worden.

Met de wil zoveel mogelijk recht te doen aan alle, cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige, architectonische benoemde aandachtspunten uit de diverse nota's, verordeningen, rapporten en uitspraken in behandeling commissies, wordt de materialisering van dit gebouw uitgevoerd. Daarmee legt dit gebouw met haar contextuele (archetype gebouw) maar specifieke architectuur (eigenstandig gericht met getordeerde gevel & dak) een volgende stap in de vele stappen die dit gebied heeft ondergaan. Het verantwoord daarmee, naast theoretisch/ academische eisen, ook haar intrede in maatschappelijke praktische zin. Hiermee wil deze architectuur sensibel zijn. Als een eigentijdse versmelting van;

- Tijd
- Stijl
- Materiaalgebruik
- Omgeving & gevoel

Met een souterrain van beton brut, en de textuur van OSB als afdruk van kistmateriaal, geeft het een grijze ingetogen maar bijzondere uitstraling.

Door het voorhuis en bijgebouw te bekleden met houten delen (potdekselen) wordt in generieke zin een reminiscentie aangebracht naar houten schuren uit het agrarisch verleden van de streek. Alsmede ook aan deze locatie als dienende ruimte voor de buitenplaats Kasteel Rossum. De behoefte (noodzaak) om in de schuren te stallen & te bergen (vee & tabak) bracht in de historie een materiaal van maatschappelijk geaccepteerd nut. Deze schuren werden destijds ook met -het voor die tijd- meest alledaagse bouwmaterialen uitgevoerd. Door de gepotdekselde delen van Western Red Cedar (WRC) wordt met de ingetogen kleur van vergrijsd hout de historisch bekleding voortgezet. Het verhoogde bouwdeel met split-level wil nog meer beantwoorden aan de waarden van de plek. Het meer reflecterend vermogen van het golvend metaal versterkt de lichtreflectie de plek als 'Lichtung' in cultuur -historische zin. Op diverse momenten zullen de nok en het zwerk in elkaar versmelten. Tevens is in deze tijd, op deze plek, het toepassen van een alledaags courant materiaal van bekleding voor de utiliteit van stallen en bergen, een versmelting van bouwwijzen voor genoemde functies, toen & nu. De zilvergrijze plaat met fijne golf wordt vanuit een alledaags utilitaire karakter hier als bijzonderheid ingezet. Op deze manier is op eigentijdse wijze een bijzonderheid aan de architectuur van dit bouwdeel toegekend. Het verhoogde deel spreekt daardoor een ander accent. Het grijs sluit toch aan op, en is een voortzetting van, het te vergrijzen hout.

In aanvang zal de lichtbruine houten bekleding in hoofdzaak de nieuwe verschijning op de plek tonen. Nadat dit vergrijsd en donkerder wordt zal de rol van verschijning mettertijd overgenomen door het licht reflecterende metaal op het verhoogde Split-Level bouwdeel. Vanuit de bouwdeelen Voorhuis en Achterhuis (bijgebouw) met doorlopende noklijn ondergaat het Split-Level-deel, met haar hogere nok en golfplaat, daarmee een bijzonderheid welke enerzijds een frisse allure brengt aan het geheel en anderzijds het zwerk met de plek verbind.

EPILOOG

Deze opdracht verscheen op het bureau van marcus architecten als een bijzonderheid. Bijzonderheid van locatie & budget, in een mooie -dorpse- omgeving. Een ontwerp-opgave voor architectuur van een vrijstaand woonhuis op een ruim kavel. In financiële zin ontmoet het bureau hier het duurste kavel en kleinste bouwbudget in haar bestaande. Vanuit de beladenheid van de locatie en de wil tot architectuur voor de opdrachtgever een woord van de ontwerper.

De ontwerper is architect & erfgoeddeskundige, speelt aldus een rol in waarde beschermende en waarde creërende deel van onze omgeving en tijd. De werelden van creatie en behoud, zijn beide krachten van hun tijd in fysiek omgeving, dienend en bedienend. Het werk te Rossum en het gedachtegoed 'vrije ruimte' in de Erfgoedacademie van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE), is aanwezig in het werk van ons bureau, daarom het volgende betoog;

Deze onstuimige tijd is op zoek, wellicht naar een nieuw paradigma, vast te stellen is dat historie gekoesterd wordt. Anders gezegd 'Zij is op zoek en houdt vast aan wat telt'. En een historische belangstelling is enorm toegenomen. Dat is prettig voor het beschermde deel van omgeving maar dit heeft ook gevaar. De waardering van het authentieke is immens, terwijl een juiste definitie vele pogingen kent. Vaklieden onderling verklaren, vanuit hun logica, gevoel en geloofwaardigheid authenticiteit reeds vanuit hun achtergrond verschillend. De retorica (logos, pathos & ethos) als goedbedoelde instrumentele en substantiële rationaliteit is alom, laat staan de diverse interpretaties door volwassenen of kinderen. Volwassenheid of senioriteit geeft grotere ambitie in bescherming, ziet het roekeloze van kind of jeugdigheid. Volwassenheid ziet vroege driftgevoelens, de wil om te smaken, verklaart orale fixatie, en berust in koestering van hetgeen er is..... Is hier geen emancipatie nodig ten aanzien van de dwangneurose van hebzucht naar het historische?

Voor architectuur zijn de jaren '80 zijn met 'Do it yourself' (DIY, punk) wellicht de culturele bodem geweest voor de hype ONTWERP (wellicht met haar hedonistisch hoogtepunt 'just do it' in de jaren '90). In de jaren '00 keert met DESIGN erkenning voor het ambacht terug. Dit bracht in het 2e millennium een maatschappelijke wending: Het afgelopen decennium is een zoektocht van HISTORIE ontstaan (en wellicht gevonden).

Architectuur is een product van samenleving, en samenleving leert elk moment. Het ervaart als een kind van haar tijd. Nieuwe architectuur is kind van haar tijd. Een kind is nieuwsgierig en roekeloos en tijd gaat voorbij.

Een kind wordt ouder, ouder worden is naar voren, nooit naar achteren.

Dus voor architectuur is de hoop het voorbijgaan, voorbijgaan is naar voren, nooit naar achteren

Het nieuwsgierige, roekeloze (?) dat roept frictie tussen manier om verandering te motiveren, er is een samenhang tussen nieuw en oud nodig. Die frictie geeft wrijving en vraagt om versmelting tussen cultuurgeschiedenis als cultuuropdracht.

De wereld van ontwerp en behoud heeft versmelting nodig.

De massale interesse in geschiedenis, het collectief achteruit kijken, moet geen stilstand tot gevolg hebben.

Dit betoog is niet een moreel kader maar juist, met precisie, verklarende ruimte aan hetgeen gedaan!

januari 2015, frank marcus

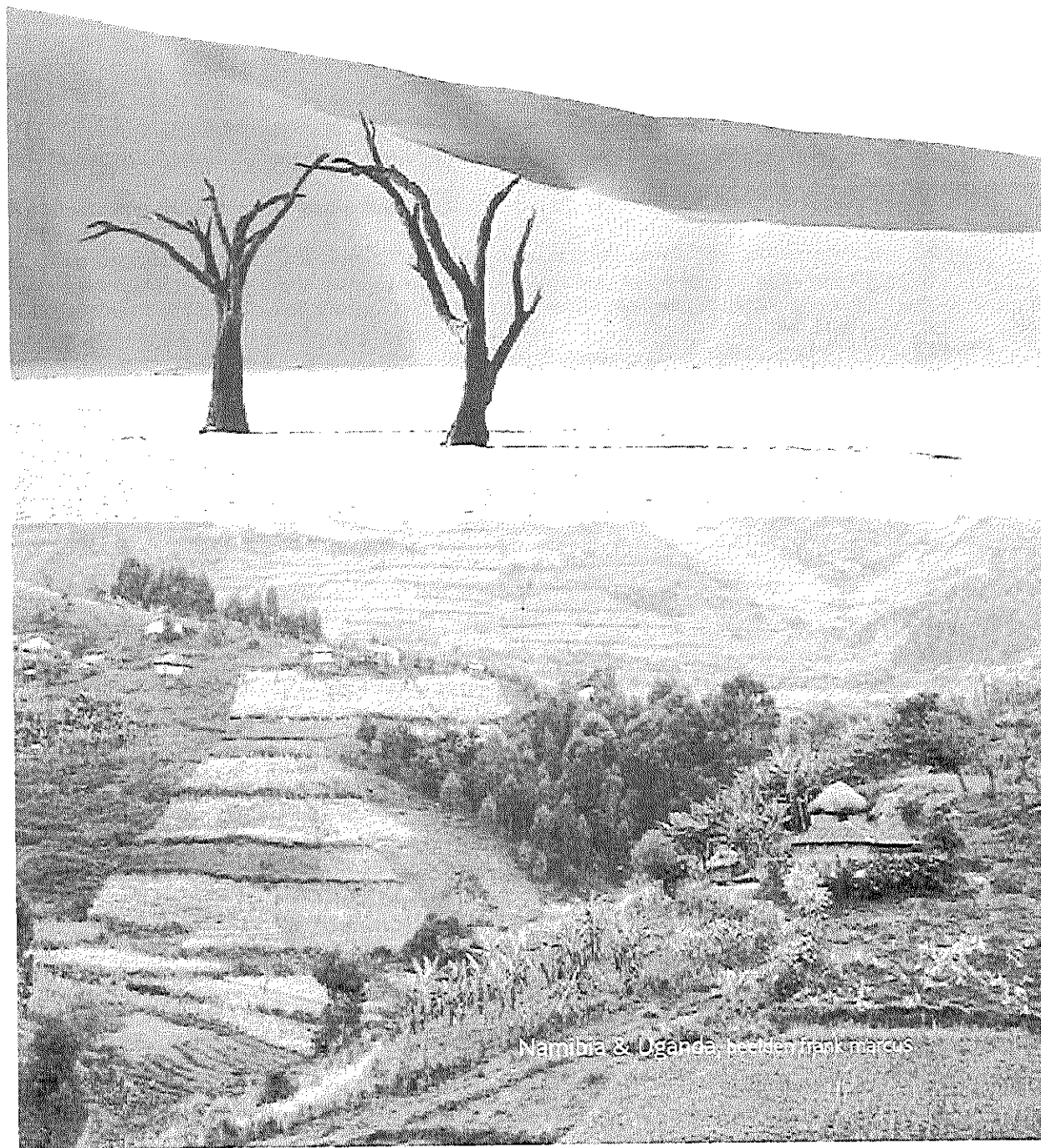
marcus architecten

*'Al reizend ervaart men het leven vreemder:
overal anders en overal eender'*

Jan sleeuwijk (entree centraal station 's-Hertogenbosch)

frank marcus architecten
trambaan 3
6657 CE Leeuwen

post@marcus-architecten.nl
0643 203 646



Namibia & Uganda, tekenen frank marcus