

REACTIE OP ZIENSWIJZEN MOLENDIJK 6 IN ZUIDLAND

Met ingang van 13 januari 2025 heeft het ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegen voor het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning op het perceel Molendijk 6 in Zuidland, kadastraal bekend gemeente Zuidland, sectie B, nummer 2677.

Wij hebben twee zienswijzen ontvangen. Hieronder geven wij een reactie op de zienswijzen. In cursief staat kort samengevat de zienswijze, met daar direct onder onze reactie.

- 1. Indiener is van mening dat de bouwstijl van deze nieuwe vrijstaande woning totaal niet past bij de huidige woningen aan de Molendijk.*

Het bouwplan is voorgelegd aan onze stedenbouwkundige en de welstandscommissie.

De stedenbouwkundige heeft meermaals advies uitgebracht met als doel te komen dat een zorgvuldig ontwerp van de woning. Naar aanleiding van de adviezen van de stedenbouwkundige is het ontwerp aangepast.

Op 4 september 2023 heeft de stedenbouwkundige positief geadviseerd:

“De proportie en verschijningsvorm is niet veranderd in het nieuwe ontwerp maar wel de witte kleur is aangepast naar meer rood/bruin metselwerk met zwarte pannen. Hierdoor is de woning veel minder dominant aan dit lint; de Molendijk. Omdat de woning wat los staat van zijn omgeving en ook iets terug liggend is gesitueerd aan de Molendijk is de proportie en bouwvolume acceptabel. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien zijn er geen bezwaren meer aan te dragen. Het ontwerp is aangepast op voornamelijk kleur en materiaalgebruik, de witte kleur is vervangen door een meer rood-bruine kleur baksteen”.

Op 23 juli 2024 heeft de stedenbouwkundige positief geadviseerd op de wijziging van de positie van de woning:

“De proportie en verschijningsvorm is niet veranderd in het nieuwe ontwerp maar de positie en richting is ten opzichte van het eerder ingediende plan is licht gewijzigd. Deze wijziging is vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien wenselijk omdat de woning zelf meer relatie krijgt met de Molendijk. In eerdere voorstellen was dat minder het geval”.

Op 25 juni 2024 heeft de welstandscommissie positief geadviseerd en geoordeeld dat de woning niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand.

Wij merken verder op dat op grond van het bestemmingsplan Zuidland de direct omliggende woningen een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 8 meter mogen hebben. De nieuw te bouwen woning heeft een goothoogte van 3,34 meter en een bouwhoogte 7,85 meter.

- 2. Deze nieuwe vrijstaande woning heeft een nokhoogte van 8 meter en dat betekent geen vrij uitzicht meer en een deel van het jaar in de schaduw. Volgens ons is dit eenvoudig op te lossen door de locatie van de nieuwe vrijstaande woning te verschuiven richting de molen.*

Zoals hierboven al aangegeven mogen de woningen in de directe omgeving op grond van het bestemmingsplan Zuidland een bouwhoogte van 8 meter hebben. De nieuw te bouwen woning wijkt in die zin dus niet af.

Wij merken verder op dat volgens vaste rechtspraak geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. In dit geval gaat het om een stedelijke omgeving, waar een belemmering van het uitzicht vaak moeilijk te vermijden is als een bouwplan wordt gerealiseerd.

3. *In de huidige situatie wordt rechts (gezien vanaf de Molendijk) van de woning 3 parkeerplekken gemaakt, dus recht voor ons huis, het lijkt ons logischer deze parkeerplekken links te maken.*
Al met al blijft het bouwen van deze nieuwe vrijstaande woning in strijd met het bestemmingsplan en bij verkoop van de grond door de gemeente Nissewaard is afgesproken dat het perceel geen bouwgrond betreft en enkel en alleen voor tuindoeleinden mag worden gebruikt.

De gemeente heeft het kadastrale perceel B5300 verkocht. Aanvrager was al eigenaar van het naastgelegen perceel B2677. Het perceel B5300 mag alleen als tuin gebruikt worden. Het verschuiven van de woning en het realiseren van parkeerplaatsen is om die reden niet mogelijk. Van belang is verder dat perceel B5300 een afwateringsfunctie heeft van hoger gelegen erven en het niet is toegestaan de natuurlijke uitwatering te belemmeren. In het ontwerp van de woning en de inrichting van het perceel is de toestroom van water afkomstig van de openbare weg gelegen op de Molendijk en van het perceel Molendijk 4A meegenomen zodat de natuurlijke afwatering voldoende is gewaarborgd.

4. *Indiener van de zienswijze vraagt zich af in hoeverre bepaalde plannen nog aangepast kunnen worden?*

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen kan een ontwerpbesluit aangepast worden. De ingediende zienswijzen geven ons echter geen aanleiding om het ontwerpbesluit aan te (laten) passen.

5. *Indiener van de zienswijze vraagt zich af of de palen geheid of geboord worden, wat gebeurt er met eventuele schade aan ons huis?*

De opzet van de hoofddraagconstructie in hoofdlijnen is duidelijk gemaakt tijdens de behandelprocedure van de aanvraag om omgevingsvergunning. De overige constructieve (detail)uitwerkingen zijn als uitgestelde beoordeling meegenomen in het besluit. De nog ter goedkeuring in te dienen constructietekeningen en berekeningen moeten ten minste drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden aan het betreffende constructieonderdeel via www.omgevingsloket.nl worden ingediend. Voor de wijze waarop wordt geheid moet contact opgenomen worden met de aanvrager/ aannemer. Dit geldt ook in geval van schade aan uw woning. De aannemer dient voor dit soort eventuele schades een CAR-verzekering afgesloten te hebben.

6. *De nieuw te bouwen woning Molendijk 6 geeft schaduwval op onze zonnepanelen aan de zuidoostzijde. De schaduwval heeft een groot nadelig effect op de opbrengst van de panelen. Dit geeft ons een jaarlijks terugkerend financieel nadeel.*

De panelen zijn geplaatst op een bijgebouw dat lager ligt dan de nieuwe woning en schuin tegenover de locatie van de nieuwe ontwikkeling. Door deze minder gunstige positie ten opzichte van de nieuw te bouwen woning zullen vrijwel alle ruimtelijke ontwikkelingen op dit perceel een zekere mate van invloed hebben op de bezonning van de panelen, ongeacht de vorm of grootte van het bouwvolume. Van belang is dat niet iedere verminderde opbrengst van zonnepanelen onrechtmatig is. Enige opbrengstvermindering door de bouw van de nieuwe woning is toegestaan. Wij merken op dat de nieuwe woning op ruim 12 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd.

7. *De nieuw te bouwen woning Molendijk 6 heeft vanaf de 1ste verdieping inkijk in onze woning en tuin. Er ontstaat inkijk in een rechte lijn in twee slaapkamers hiermee wordt onze privacy, en daarmee ons woongenot, aangetast.*

De nieuwe woning wordt op ruim 12 meter van de perceelsgrens gebouwd. Van belang is verder dat sprake is van een bebouwde omgeving waardoor rekening gehouden moet worden met enige privacyvermindering door nieuwe bebouwing. Gezien de afstand van de nieuwe woning tot de perceelsgrens vinden wij de vermindering van de privacy niet zodanig dat de vergunning geweigerd zou moeten worden.