

Reuvers Projectontwikkeling BV

Maaskade 18  
5347 KD Oss

Jong Zeeuw Architecten B.V.

Gildehof 4  
4002 HG Tiel

Geachte heer [REDACTED]

U heeft op 17 december 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 7 woningen op de locatie Dirksappel ong. te Nieuwendijk (kadastraal bekend als Werkendam, sectie T, nummer 3320).

### **Wat is onze beslissing?**

Uw vergunning is verleend. U mag uw project uitvoeren. Het gaat om een omgevingsvergunning voor het realiseren van 7 woningen op de locatie Dirksappel 15a t/m e, 15g en 15h te Nieuwendijk. Wij verlenen de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo).

### **Voor welke activiteiten heeft u een vergunning?**

De vergunning omvat de volgende activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- uitrit aanleggen of veranderen.

### **Hoe is uw vergunning tot stand gekomen?**

Voor u is het van belang om te weten met welke procedure uw omgevingsvergunning is verleend. Hieronder leest u daar meer over. De besluitvorming is tot stand gekomen overeenkomstig artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag hebben wij beoordeeld op grond van artikel 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wabo en artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening Altena 2020. Bij de toetsing hebben we verder het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht betrokken.

**Datum verzonden**

**14 OKT. 2021**

**Uw referentie**

1575

**Ons kenmerk**

2020-035287

OV 20200808

OLO 5677217

**Betreft**

omgevingsvergunning  
uitgebreide procedure

**Bijlage(n)**

**Behandeld door**

Sanne Brosens

**Team**

Publiek

**Telefoonnummer**

0183516438

**E-mail**

s.brosens@gemeenteAltena.nl

Gemeentehuis Altena

Sportlaan 170

4286 ET Almkerk

Postbus 5

4286 ZG Almkerk

T (0183) 516100

E [info@gemeenteAltena.nl](mailto:info@gemeenteAltena.nl)

## **Hoe hebben wij ons besluit gemotiveerd?**

### *Het bouwen van een bouwwerk*

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- de aanvraag voldoet, na het indienen van aanvullende bescheiden, aan de indieningsvereisten vanwege bouwactiviteiten uit de ministeriële regeling omgevingsrecht;
- het project is getoetst aan en voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- op dit perceel zijn geen redelijke eisen van welstand van toepassing.

### *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- het project is gelegen in het bestemmingsplan "Kern Nieuwendijk" en is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1';
- het project is strijdig met artikel 19.2.2 van de planregels. Woningen mogen alleen binnen een bouwvlak gebouwd worden. Op het betreffende perceel is geen bouwvlak aanwezig;
- de Wabo biedt in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3<sup>o</sup> mogelijkheden om medewerking aan uw bouwplan te verlenen middels een uitgebreide procedure;
- in de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van dit besluit, is aangegeven dat het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van 7 woningen niet is strijdig met een goede ruimtelijke ordening;
- de ontwerp-omgevingsvergunning heeft voor een ieder zes weken ter inzage gelegen;
- gedurende de termijn van terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning bestond de gelegenheid om daartegen een zienswijze in te dienen. Tegen het voornemen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen is één zienswijze ingediend. In de bij dit besluit gevoegde Nota van zienswijzen is deze opgenomen. Daarin is ook onze reactie op de ingekomen zienswijze vermeld;
- de gemeenteraad van de gemeente Altena heeft op 12 oktober 2021 besloten om een verklaring van geen bedenkingen te verlenen;
- het project is tevens gelegen in het paraplubestemmingsplan 'Wonen'. Het project voldoet wel aan de voorschriften van dit bestemmingsplan

### *Uitrit aanleggen of veranderen*

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- de aanvrager is eigenaar of heeft toestemming van de eigenaar van de grond;
- de gewenste uitrit is niet binnen 10 meter van een bocht of kruising;
- door de gewenste uitrit wordt geen trottoir of waardevol groen doorkruist;
- de gewenste uitrit gaat niet ten koste van parkeervoorzieningen;
- er is ter plaatse geen sprake van een wijziging in water, dijklichaam of waterkering;
- de realisatie van de gewenste uitrit gaat niet ten koste van de verkeersveiligheid ter plaatse.

## **Wat is het (nieuwe) adres?**

Wij hebben het volgende adres toegekend aan de woningen:

- Dirkappel 15a, 15b, 15c, 15d, 15e, 15g, 15h, 4255JT te Nieuwendijk.

Dit is aangegeven op de bijgevoegde situatietekening.

### Welke documenten horen bij uw vergunning?

Bij deze vergunning behoren de volgende (digitale) documenten:

- aanvraagformulier met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- aanvraagformulier (publiceerbaar)<sup>1</sup> met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- tekening 102-B gevels, doorsnede, plattegronden bouwnr. 03 t/m 07 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- tekening 101-V gevels, doorsnede, plattegronden en situatie bouwnr. 01 en 02 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- tekening 102-V gevels, doorsnede, plattegronden en situatie bouwnr 06 en 07 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- tekening 103-V gevels, doorsnede, plattegronden en situatie bouwnr 03 t/m 05 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- tekening 104-V gevels, doorsnede, plattegronden en optie mogelijkheden bouwnr. 01 t/m 03 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- tekening 105-V gevels, doorsnede, plattegronden en optie mogelijkheden bouwnummer 04 t/m 07 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- situatietekening incl. opties met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 25 mei 2021;
- kleurenschema met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- EP rapport bouwnummer 1 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- EP rapport bouwnummer 2 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- EP rapport bouwnummer 3 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- EP rapport bouwnummer 6 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- EP rapport bouwnummer 7 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- statische berekening met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- tekening Bo1 constructie onderbouw kavels 1 en 2 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- tekening Bo2A constructie bovenbouw kavels 1 en 2 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- tekening Bo3 constructie palenplan kavels 3 t/m 7 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- tekening Bo4 constructie fundering kavels 3 t/m 7 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- tekening Bo5 constructie begange grond vloer kavels 3 t/m 7 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- tekening Bo6B constructie 1<sup>ste</sup> verdiepingsvloer en kapplan kavels 3 t/m 7 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- ruimtelijke onderbouwing 3 juni 2021 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 7 juni 2021;
- bijlage 1 bezonningsanalyse met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- bijlage 2 archeologisch bureauonderzoek met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- bijlage 3 verkennend bodemonderzoek versie 10 december 2020 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- bijlage 4 toelichting AERIUS berekening 24 maart 2021 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 7 juni 2021;
- bijlage 4a AERIUS berekening 24 maart 2021 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 7 juni 2021;

---

<sup>1</sup> Dit is het aanvraagformulier met gegevens waarvan u hebt aangegeven dat deze openbaar mogen worden.

- bijlage 4b AERIUS berekening 29 juni 2020 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 7 juni 2021;
- bijlage 5 civieltechnische uitwerking situatietekening (concept) met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- bijlage 6 omgevingsdialoog 18 maart 2020 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 7 juni 2021;
- bijlage 7 situatieschets met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- bijlage 8 situatietekening boorprofielen met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- bijlage 8b boorprofielen met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 17 december 2020;
- bijlage 9 vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten 23 april 2021 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 7 juni 2021;
- bijlage 10 verkennend en nader asbestonderzoek 3 mei 2021 met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 7 juni 2021;
- VVGB d.d. 12 oktober 2021;
- voorschriften.

De (digitale) stukken die bij deze omgevingsvergunning horen en die u zelf heeft ingediend, zijn niet bijgevoegd. Deze zijn al in uw bezit of in bezit van uw gemachtigde. Wilt u ervoor zorgen dat deze documenten tijdens het realiseren van uw project aanwezig zijn op de bouwlocatie? Onze toezichthouder kan naar deze documenten vragen.

#### **Wat zijn de leges van uw vergunning?**

De leges voor het in behandeling nemen van deze vergunning bedragen:

**Bouwkosten:** 

#### **Legesoverzicht:**

OB-activiteit bouwen

UV-vvgb van gemeenteraad

afwijken BP, buitenplans (grote afw.)

OI-activiteit inrit/uitrit

De legeskosten bedragen totaal

Nog te voldoen

U ontvangt van ons een aparte brief met de legeskosten.

#### **Wilt u bezwaar maken tegen de leges?**

U kunt een bezwaarschrift indienen. Uw bezwaarschrift kunt u per brief gemotiveerd en binnen zes weken na verzenddatum van de legesbrief indienen bij het hoofd van de afdeling Financiën, Postbus 5, 4286 ZG Almkerk.

**Zijn er nog andere regels van toepassing op uw project?**

Het is mogelijk dat op uw project ook andere wetgeving van toepassing is. Misschien moet u ook bij een andere instantie (bijvoorbeeld Waterschap Rivierenland) een toestemming of vergunning aanvragen.

**Wanneer treedt de omgevingsvergunning in werking?**

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

**Bent u het niet eens met de omgevingsvergunning?**

Bent u het niet eens met dit besluit, dan heeft u de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag volgende op de publicatie (terinzagelegging) van het besluit gemotiveerd beroep in te stellen bij de Rechtbank. Het beroepschrift kunt u sturen aan:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant  
Team Bestuursrecht  
Postbus 90006  
4800 PA Breda

*Voorlopige voorziening*


Als onverwijld spoed dit vereist kan de indiener van het beroepschrift gelijktijdig met of na indiening van het beroepschrift een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant.

Wij attenderen u erop dat het indienen van een beroepschrift en/of een verzoek om een voorlopige voorziening kosten verbonden zijn. Voor meer informatie verwijzen wij u naar [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

**Heeft u nog vragen?**

Heeft u vragen of opmerkingen over deze omgevingsvergunning? Neem dan contact op met Sanne Brosens, via telefoonnummer 0183 51 6438 of via email [s.brosens@gemeentelena.nl](mailto:s.brosens@gemeentelena.nl).

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,



de loco-secretaris,  
drs. ir. C. Verweij



de burgemeester,  
drs. E.B.A. Lichtenberg MCM

## Voorschriften

---

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met nummer 2020-035287 / OV20200808, verleend aan Reuvers Projectontwikkeling BV voor het realiseren van 7 woningen op de locatie Dirksappel 15a t/m e, 15g en 15h te Nieuwendijk.

### Voorschriften

Aan de vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

#### Algemeen:

- voor zover niet is aangegeven in de bijbehorende gegevens moet worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit en/of Bouwverordening;
- doorgaand verkeer mag geen hinder ondervinden van de werkzaamheden.

#### Archeologie:

- als u tijdens de werkzaamheden op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 worden gemeld bij de Minister van OC&W (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, infodesk [info@cultureelerfgoed.nl](mailto:info@cultureelerfgoed.nl) of tel.nr. 033 4217456). U kunt het ook melden bij de gemeente Altena of bij het meldpunt archeologische bodemvondsten van de Provincie Noord-Brabant (tel.nr. 06 18303222 of [archeologie@brabant.nl](mailto:archeologie@brabant.nl)).

#### Bodem:

- om de locatie geschikt te maken voor woningbouw dient de locatie gesaneerd te worden. Bevoegd gezag over deze sanering is de provincie. Alvorens de saneringswerkzaamheden worden gestart dient een plan van aanpak goedgekeurd te worden en een BUS-procedure gestart te worden;
- indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld voor het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, moet u er rekening mee houden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Voor het afvoeren van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

#### Bouwtechnisch:

- tenminste drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende aanvullende gegevens ter goedkeuring worden voorgelegd:
  - een grondonderzoeksrapport ten behoeve van de fundering;
  - de constructies van geprefabriceerde elementen (fundering, vloeren, wanden, lateien, trappen, balkonplaten, etc.).
- de verkeersruimten van de woning dienen te worden voorzien van rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555;
- de aanvang van de werkzaamheden moet tenminste 5 werkdagen daarvoor worden gemeld bij [bouwtoezicht@gemeentealtena.nl](mailto:bouwtoezicht@gemeentealtena.nl);
- de gemeente draagt zorg voor het uitzetten van de hoekpunten van het bouwwerk. Minimaal 14 dagen voor aanvang van de werkzaamheden moet verzocht worden om de hoekpunten van het bouwwerk uit te zetten. Dit kan via [bouwtoezicht@gemeentealtena.nl](mailto:bouwtoezicht@gemeentealtena.nl).

#### Gemeentelijk eigendom:

- als u gebruik wilt maken van gemeentegrond voor bijvoorbeeld het plaatsen van een bouwcontainer of het opslaan van bouwmaterialen en afsluiting van wegen, dient u contact op te nemen met de gemeente (<https://www.gemeentealtena.nl/bouwen-en-verbouwen/bouwcontainer-plaatsen>).

### Groen:

- aanvrager dient te allen tijde rekening te houden met de algemene zorgplicht in het kader van de flora en fauna. Het verdient aanbeveling om zoveel mogelijk in één richting te werken; de richting waarin de diersoorten kunnen vluchten. Materieel moet deskundig en zorgvuldig worden ingezet opdat geen onnodige schade wordt veroorzaakt noch onnodige verstoring optreedt van flora en fauna;
- werkzaamheden bij voorkeur uitvoeren buiten het broedseizoen. Als dit niet mogelijk is, graag geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt maken en houden.
- de inrichting van het openbaar groen wordt op kosten van de projectontwikkelaar aangelegd in overleg met het cluster groen van de gemeente.

### Kabels en leidingen:

- voor aanvang van de werkzaamheden moet een KLIC-melding worden gedaan bij het Kadaster; via 0800-0080, [www.kadaster.nl/klic](http://www.kadaster.nl/klic) of [klic@kadaster.nl](mailto:klic@kadaster.nl);
- de ligging van kabels en leidingen moet altijd worden gecontroleerd met proefsleuven.

### Riolering en water:

- hemelwater dient aangesloten te worden op het HWA-rioolstelsel en daarmee op de ondergrondse waterberging in de Dirkappel;
- vuilwater dient aangesloten te worden op het DWA-rioolstelsel in de Dirkappel;
- de aansluitingen op de gemeentelijke riolering hoeven niet aangevraagd te worden;
- (grond)wateroverlast bij aanliggende percelen veroorzaakt door de nieuwe ontwikkeling dient voorkomen te worden;
- voor uitvoering van de werkzaamheden dient er door de gemeente Altena een akkoord te zijn gegeven op de definitieve inrichtings- en rioleringstekeningen inclusief de verplichte waterberging.

### Verkeer:

- de aanvrager dient de werkzaamheden zelf uit te (laten) voeren;
- de aanleg van de uitritten wordt door u in eigen beheer uitgevoerd onder de hierna vermelde voorwaarden:
  - voor het aanleggen van de in- en uitritten moet een cunet gegraven worden van 0,50 meter diep. De uitkomende grond moet worden afgevoerd;
  - in het cunet moet wegendoek worden aangebracht met daarop minimaal 30 cm puingranulaat in verdichte staat;
  - er moet 5 cm straatzand worden aangebracht;
  - er moeten BSSstenen worden toegepast met een dikte van minimaal 10 cm;
  - de betonstenen moeten in keper/halfsteensverband worden gestraat;
  - de bestrating moet worden opgesloten met trottoirbanden 18/20 x 25 cm;
  - bij de graafwerkzaamheden moeten eventueel aanwezige controle putten van de riolering worden beschermd;
- in verband met aanwezige kabels- en leidingen in de berm dient de verharding uitsluitend te bestaan uit verhardingselementen die opneembaar zijn. (bijvoorbeeld: stelconplaten, betontegels, betonstraatstenen) Dit i.v.m. de bereikbaarheid van de kabels cq leidingen bij storingen;
- de ontsluiting op de rijweg heeft een breedte van max 3,00 meter. De ontsluiting op de rijweg bij dubbel opstelplaats max breedte van 4,50 meter;
- de uitrit mag alleen gebruikt worden door personenauto's en datgene wat met behulp van een trekhaak achter een personenauto is mee te voeren;
- het is de vergunninghouder niet toegestaan wijzigingen aan te brengen, dan wel te laten aanbrengen na aanleg van de in- en uitrit;

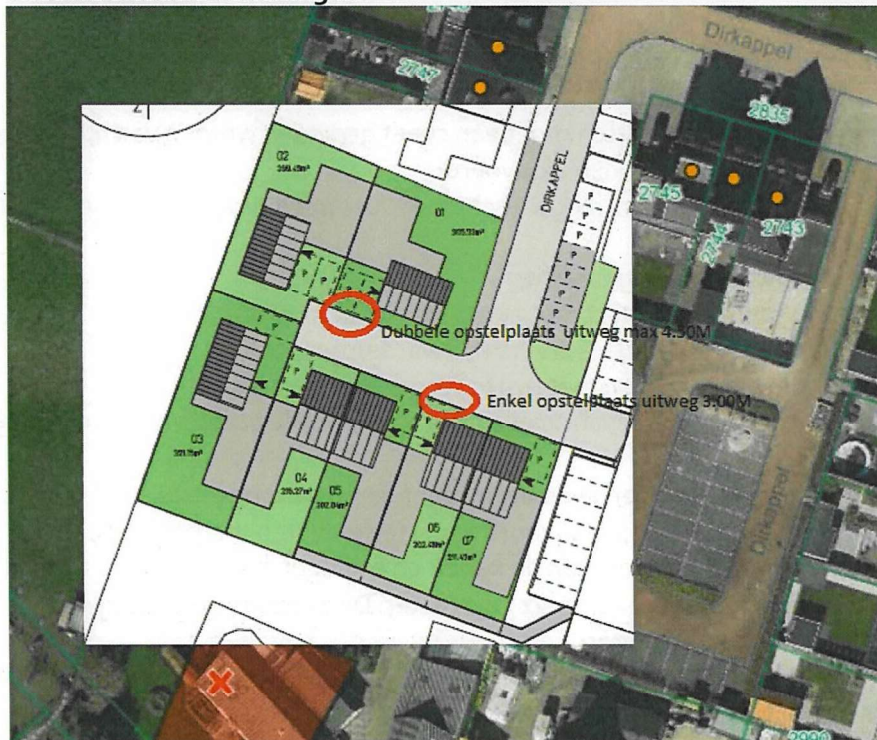
- de nodige wijzigingen, herstellingen of vernieuwingen van de bestrating ten gevolge van schade aan de uitrit worden uitgevoerd door de gemeente Altena. Bij plotseling optredende schade (bijvoorbeeld verzakking) veroorzaakt door het gebruik van de in- en uitrit worden kosten op de vergunninghouder verhaald, tenzij de vergunninghouder kan aantonen dat de plotselinge schade door derden is veroorzaakt;

### Bestaande situatietekening



Bestaande situatie

### Nieuwe situatie Tekening IR



Nieuwe situatie (tekening IR)

De getoonde tekeningen en afbeeldingen zijn schetsen en dienen voor verduidelijking. Hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.



## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Altena,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 augustus 2021;

overwegende dat het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen met ingang van 17 juni gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gelezen de bij dat raadsvoorstel behorende Nota zienswijzen waarin wordt voorgesteld niet tegemoet te komen aan de ontvangen zienswijze;

gelet op de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 besluit omgevingsrecht.

### besluit:

1. Een definitieve Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB), zulks met inachtneming van de Nota zienswijzen, af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 7 levensloopbestendige woningen aan de Kildijk ong. (achter nr. 45) te Nieuwendijk.

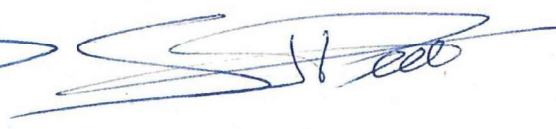
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Altena van 12 oktober 2021.

de voorzitter,

de raadsgriffier,



drs. E.B.A. Lichtenberg MCM



drs. S.J. Peet

## Nota van zienswijzen



### Ontwerp omgevingsvergunning "realiseren 7 woningen op de locatie Dirkappel ong. te Nieuwendijk, achter Kildijk 45"

Vanaf 17 juni heeft de ontwerp omgevingsvergunning "realiseren 7 woningen op de locatie Dirkappel ong. te Nieuwendijk, achter Kildijk 45" voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op de ontwerpvergunning. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen de vergunning

#### Waar gaat de omgevingsvergunning over?

Het gaat om een omgevingsvergunning dat het mogelijk maakt dat er op de locatie Dirkappel ong. te Nieuwendijk 7 woningen gerealiseerd kunnen worden. De omgevingsvergunning is voorbereid op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### Wie heeft er een zienswijze gestuurd?

In de periode van terinzagelegging is er één zienswijze ontvangen:

1. Indiener 1 (ontvangen 28 juli 2021, aangevuld op 10 augustus 2021)

#### Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

## 1. Beantwoording zienswijzen

<b>1. Zienswijze: Indiener</b>	
<b>Ontvangstdatum:</b> ontvangen 28 juli 2021, aangevuld op 10 augustus 2021	
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<p>Cliënten menen dat de bouwplannen strijd opleveren met een goede ruimtelijke ordening. Zij zijn allereerst van oordeel dat de twee 'vrijstaande geschakelde' woningen, die vrijwel direct naast hun perceel en tegen de erfgrans aan worden gerealiseerd, in een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat resulteert. Zoals op de tekeningen die bij de ontwerp omgevingsvergunning horen ook duidelijk te zien is, gaan cliënten in de toekomstige situatie in nagenoeg de volledige lengte van hun perceel tegen een grot stuk aansluitende bebouwing aan gaan kijken. daarbij heeft het college volgens cliënte ten onrechte geen rekening gehouden met de gegevens dat de toekomstige bewoners eventueel ook nog (vergunningvrije) mogelijkheden hebben om de woning richting de erfgrans uit te breiden of daar grote bijbehorende bouwwerken neer te zetten. Het is gelet op de toekomstige bouw mogelijkheden voor cliënten dan ook niet acceptabel dat naast hun perceel straks één grote muur aan bouw massa aan moeten kijken. Cliënten zijn dan ook van oordeel dat uw college middels de huidige ontwerp omgevingsvergunning ten onrechte meerdere woningen en te dicht op het perceel van cliënten heeft toegestaan.</p>	<p>Om te bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn diverse aspecten, zo ook de beoogde massa en de situering van de woningen, afgewogen en onderzocht. In de ruimtelijke onderbouwing van de vergunning is per beleidsveld (water, verkeer, bodem, milieu etc.) onderbouwd dat er vanuit ruimtelijk oogpunt sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de 7 levensloopbestendige woningen op de voorgenomen locatie goed kunnen worden ingepast.</p> <p>Vergunningsvrij bouwen is landelijke wetgeving waar iedereen gebruik van kan maken, dit kan niet zomaar worden beperkt. Middels voorliggende ontwerpbesluit worden bouwwerken op de erfgrans van indiener niet toegestaan. Voordat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd zijn in overleg met de ontwikkelaar de tekeningen aangepast. Er wordt niet meer op de erfgrans gebouwd en er zullen geen opties voor uitbouwen tegen de perceelsgrens van indiener worden aangeboden. De woningen op kavel 1 en 2 worden op een minimale afstand van ca. 2 meter van de perceelsgrens geplaatst.</p>
<p>Naast dat de ruimtelijke effecten van de twee 'vrijstaande' woningen een onevenredige inbreuk vormt op het woon- en leefgenot van cliënten, zorgt dit er tevens voor dat het bestaande bebouwingsbeeld in de buurt zal worden doorbroken. Er is sprake van een buurt met voornamelijk rijwoningen, maar deze trend wordt nu dus doorbroken door het gehele naastgelegen perceel als het ware vol te bouwen en geen aansluiting te zoeken bij de omgeving. Ook ter hoogte van de achtertuin van cliënten komen aan een van de zijden van hun woning nu</p>	<p>Een andere invulling van een perceel is altijd een verandering, zeker wanneer de feitelijke situatie al jaren bestaat. Het aangezicht vanuit indiener zal inderdaad veranderen. Uitzicht op het perceel van een ander is altijd lastig. Garantie van uitzicht is er alleen als je dat uitzicht hebt over een eigen locatie. Binnen bestaand stedelijk gebied, met het huidige beleid dat inbreiding/ herstructurering de voorkeur heeft boven uitbreiding, is het niet geheel onverwacht dat er een andere invulling gegeven kan worden aan een locatie.</p> <p>De wijk Westerhei bestaat voornamelijk uit</p>

<p>woningen te staan. Het stukje vrijheid en privacy wat cliënten daar nu hebben wordt door de komst van twee woningen naast hun perceel straks volledig weggenomen.</p>	<p>rijwoningen en twee onder een kap woningen. Binnen de gemeente is een grote behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor senioren. Om een ruimer aanbod van woningtypen te creëren binnen Nieuwendijk is er gekozen voor levensloopbestendige woningen. Door de huidige situering van de woningen vindt een logisch afronding van de wijk Westerhei plaats.</p>
<p>Voorts vrezen cliënten door de toekomstige bouw mogelijkheden voor onevenredige toename van schaduw in hun woning en het perceel, ten opzichte van de eventuele gevolgen die op dit punt momenteel kunnen optreden op basis van de huidige planologische mogelijkheden. Uit de beschaduwingsanalyse die onderdeel uitmaakt van het bestreden besluit, volgt namelijk enkel wat de verwachte effecten van schaduw in de toekomstige situatie zal zijn. In de beschaduwingsanalyse is echter geen rekening gehouden met de huidige situatie, op basis waarvan ook geen vergelijking kan worden gemaakt. Derhalve vormt dit onvoldoende basis voor uw college om een gedegen oordeel te kunnen geven over de effecten van de bouwplannen op het gebied van schaduw en zonlichtderving. Het college heeft volgens cliënten op dit punt geen blijk gegeven van een zorgvuldige voorbereiding van het bestreden besluit en een deugdelijke motivering hiervan, hetgeen in strijd is met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Cliënten zijn bovendien van oordeel dat uit de beschaduwingsanalyse wel degelijk voortvloeit dat de toename van schaduw voor cliënten aanzienlijk zal zijn. Gedurende het hele jaar is eigenlijk terug te zien dat in de middagperiode de schaduw over de volledige lengte van de tuin alsmede over een deel van de woning van cliënten valt. In de avonduren valt de gehele woning en de tuin van cliënten in de schaduw. Tot slot is ook nog te zien dat in de winterperiode er eigenlijk geen zonlicht in de tuin en de woning van cliënten te verwachten valt. Al met al zijn cliënten gelet op de onzorgvuldige</p>	<p>Seniorenwoningen kenmerken zich door de verschijningsvorm van één bouwlaag met kap. Dit is gunstig voor de bezonning omdat het gedeelte met kap verder van de erf grens staat. Als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is een bezonningsanalyse uitgevoerd. Hierbij is op vier momenten in het jaar bekeken in hoeverre omliggende percelen hinder van schaduw ondervinden. Op basis van deze bezonningsanalyse blijkt dat er sprake is van enige zonderving, met name in de winter. In de winter staat de zon het laagst, waardoor de schaduwen het langst zijn. In de zomer is er nauwelijks sprake van schaduw op het naastgelegen perceel. In de lente en herfst vallen de schaduwen hoofdzakelijk op de eigen percelen van de beoogde ontwikkeling. Aan het eind van de middag/begin van de avond worden de schaduwen lager en vallen ze gedeeltelijk op het naastgelegen perceel, maar niet op de gevel van de woning. In de zomer periode is men meer buiten aanwezig. In deze periode is te zien dat er vrijwel geen schaduw of een smalle strook schaduw op het naastgelegen perceel valt. Beoordeeld over het hele jaar is er geen sprake van een onevenredige nadelige gevolgen.</p>

<p>beschaduwingsanalyse ook al van oordeel dat de gevolgen onevenredig zijn en dit opnieuw aantoonst dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p>	
<p>Tot slot willen cliënten voor de volledigheid nog opmerken dat zij ook zorgen hebben voor de afwatering van hemelwater, aangezien er nu twee woningen direct tegen de erfgrans aan worden gebouwd. Cliënten menen dat de tuinen enigszins aflopen en dat zij vrezen dat hemelwater, ook mede doordat er op een relatief klein perceel nu meerdere woningen worden gerealiseerd en de verharding daar aanzienlijk zal toenemen, richting hun perceel zal lopen. Ook dit zou volgens cliënten een reden kunnen zijn om minder woningen en/of minder dicht bij de erfgrans te bouwen.</p>	<p>Het uitgangspunt bij ruimtelijke ingrepen is dat hydrologisch neutraal moet worden gebouwd. Dit betekent dat zodanig moet worden gebouwd dat geen (grond)wateroverlast optreedt en kwel niet toeneemt in het plangebied of omliggend gebied. Door de toename van verhard oppervlak moet watercompensatie plaatsvinden. De waterbergingsopgave bedraagt 113,15 m<sup>3</sup>, deze wordt gerealiseerd door middel van een ondergronds systeem van Rockflow-blokken. Regenwater van de daken van de woningen moet hier naar toe afgevoerd worden om wateroverlast te voorkomen. Daarnaast mag, conform het Burgerlijk Wetboek, de eigenaar van een erf geen onrechtmatige hinder aan eigenaren van andere erven toebrengen door wijziging te brengen in de loop, hoeveelheid of hoedanigheid van over zijn erf stromend water. Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland liggen de te bebouwen percelen nu lager dan het aangrenzende perceel (noordzijde). De te bebouwen percelen zullen lager worden aangelegd dan het aangrenzende perceel. Er mag dus geen onrechtmatige hinder worden veroorzaakt door het laten aflopen van tuinen van de nieuwbouw naar de aangrenzende percelen. In dat geval moet initiatiefnemer zorg dragen voor afvoer van het water.</p>
	<p><b>Zienswijze is ongegrond.</b></p>

## 2. Aanpassingen omgevingsvergunning

De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het ontwerpbesluit te wijzigen. Er is wel een ambtelijke wijziging doorgevoerd. Hieronder vindt u een overzicht van de wijziging.

### Wijziging:

1.	Er is een extra voorschrift toegevoegd m.b.t. groen: <ul style="list-style-type: none"><li>• de inrichting van het openbaar groen wordt op kosten van de projectontwikkelaar aangelegd in overleg met het cluster groen van de gemeente.</li></ul>
----	--

