

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

1. Zienswijze: Indiener	
Ontvangstdatum: ontvangen 28 juli 2021, aangevuld op 10 augustus 2021	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Clënten 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 bouwmasa 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.	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. 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.
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	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. De wijk Westerhei bestaat voornamelijk uit

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.	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.
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 avonden 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	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 erfgrans 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.

beschaduwingsanalyse ook al van oordeel dat de gevolgen onevenredig zijn en dit opnieuw aantoon dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.	
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 erfgrens 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 erfgrens te bouwen.	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 m³, 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.
	Zienswijze is ongegrond.

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: • de inrichting van het openbaar groen wordt op kosten van de projectontwikkelaar aangelegd in overleg met het cluster groen van de gemeente.
----	--