

Oudewater, 15 april 2020

16 APR. 2021

Geachte gemeente raad,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 4 maart 2021 en de advertentie in de IJsselbode aangaande het ontwerp 'bestemmingsplan Kardeel 20' met gecoördineerde omgevingsvergunning, sturen wij u bijgaand onze zienswijze aangaande dit dossier. Deze zienswijze dienen we conform procedure te doen, waarbij e.e.a. reeds uiteen is gezet in onze eerdere brief. Dit neemt niet weg dat deze zienswijze, nog meer details bevat aangaande de afwijkingen en de plannen van het college.

Als bezwaarmakers op dossier OLO4888551 hebben wij in ons schrijven d.d. 07-08 aan de het college reeds onze bezwaren kenbaar gemaakt. Voor de volledigheid de opsomming van bezwaren (kopie brief bijgesloten), welke is destijds is opgesteld door [REDACTED]

- Artikel 6.2, lid a – bouwen in bestemming tuin, zijnde 3,7m buiten bouwvlak waarbij er geen noodzaak is om dit als binnenplanse- of buitenplanse afwijking toe te staan of te heroverwegen. Het betreft hier handelen in strijd met het bestemmingsplan
- Artikel 9.2.1, lid a – Aanvraag is gedaan voor een hoofdgebouw (lees 1 helft van de 2/1 kap en zou de 2<sup>e</sup> helft van de 2/1 kap moeten dienen als bijgebouw), waarbij deze 2<sup>e</sup> helft voor 60% buiten het bouwvlak gerealiseerd wordt. Het betreft hier handelen in strijd met het bestemmingsplan.
- Artikel 9.2.1, lid i – Goothoogte van het gebouw mag ten hoogste 4,2m bedragen, welke volgens de gemeente op 5,7m zou komen en op tekening is bevestigd als 5,81m. Een verhoging van maar liefst 38 % over maar liefst een lengte van 11 m. Ook hier betreft het handelen in strijd met het bestemmingsplan
- De aanvraag zou voldoen aan artikel 4, bijlage II Bor of de WABO artikel 2.12. Dit is enkel mogelijk indien de afwijking niet meer dan 10% zou bedragen
- Motivatie om mee te werken aan de aanvraag, beperkt zich (bewust) op de nokhoogte, welke conform Artikel 9.2.1 lid h geen strijdigheid betreft. Het is in deze ook niet de nokhoogte, maar de goothoogte welke de bouw van deze 2/1 kap bezwaarlijk maakt (even los van de situering op de kavel), want een goothoogte van 5,81m maakt bouw van 3 verdiepingen mogelijk (bungalow vs villa bouw, zie bijlage)
- Artikel 6.2 lid a, 9.2.1 lid a en 9.2.1 lid i, zouden vallen onder zogenoemde 'kruimelafwijking' ex Bijlage II, artikel 4 Bor. Hieronder valt onder andere de vreemde benadering van de uitbreiding van het hoofdgebouw met bijbehorend bijgebouw, ofwel de 2/1 kap die we als 1 woning moeten zien waarover jurisprudentie te vinden is, bijvoorbeeld ABRvS september 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY7593). Hier is zeker sprake van een strijdigheid bestemmingsplan
- Motivatie om goothoogte goed te keuren, is dat er volgende de gemeente geen onevenredige hinder ontstaat voor woon- en leef klimaat van omwonenden, waarbij de bezonningsstudie als voornaamste argument naar voren komt. Als er over 11 m lengte een verhoging van 38% hoger wordt gebouwd in het vierkant, scheelt dit veel zonlicht. Hierin wordt ook vergeten dat het niet enkel om zon gaat, de plaatsing cq nieuwe positie op de kavel zorgt ervoor dat de 2<sup>e</sup> woning van de 2/1 kap voorbij de achtergevel van Kardeel 22 komt (initieel bouw voorzien in het verlengde van Kardeel 22), wat zeer bezwaarlijk is m.b.t. licht, privacy, bezonning etc. Tevens is deze verplaatsing zeer nadelig voor de achterliggende woningen, omdat de zijgevel (5,81m hoog en 11 meter breed!) ruim 5 meter dichterbij komt te staan, op slecht zo'n 5m van de poort. Dat is, in vergelijking met een normale tuin van een rijtjes huis, dus ruim de helft. Deze benadelingen zijn zwaarwegend in het bezwaarschrift van betrokkenen.

- *Originele Bestemmingsplan geeft een vrijstaande bungalow op de hoek van de kavel aan, en geen 2/1 kap woning gecentreerd op de kavel en gesitueerd naar het Jijnpad. Dit is destijds bewust zo vastgelegd en op basis hiervan zijn de omliggende kavels ook verkocht. Met de wetenschap dat afwijkingen van dit kaliber zouden worden toegestaan, waren andere kavels nimmer gekocht/verkocht of had men daar ook andere bouw willen toepassen! Dit is tevens de reden waarom eerdere aanvragers niet succesvol zijn geweest cq er geen eerdere verkoop gerealiseerd is. In de periode van 7 jaar is nimmer gehoor gegeven aan afwijkende maatgeving langs de oude nieuwbouw! Hier zijn 8 aanvrager aan vooraf gegaan! Bevestiging van deze vasthoudendheid zijn ook de 6 nieuwe 2/1 kap woningen aan het Kardeel, die konden en mochten ook niet afwijken! Die zijn omwille van het volgen van het bestemmingsplan op deze wijze gerealiseerd! Iedereen, incl. Kardeel 18 MOEST voldoen aan de 4,2m goothoogte en 8,0m nokhoogte, men mocht niet schuiven met het bouwvlak!*
- *Overschrijding van initiële rooilijnen, dit aan de Zuid-West zijde. Deze overschrijding is te herleiden naar de afwijking op artikel 9.2.1 sub d onder 4. Een overschrijding die niet gemotiveerd is door het college*
- *Een herziening cq herpositionering op de kavel, is er in de zijtuin van de kavel ineens sprake van een verkeersbestemming. Initiële positionering zou de tuinen van de achterliggende- en naastgelegen woningen aaneen sluiten, waarbij dit nu niet meer het geval gaat zijn. Auto's rijden voor de nieuwe voorgevel langs (wellicht zelfs op- en over het Jijnpad in de praktijk) en men zal parkeren in wat initieel ontworpen is als aaneengesloten achtertuinen.*
- *Ontsluiting en Parkeer norm, daar wordt redelijk eenvoudig e.e.a. van de hand gewezen, waarbij de parkeer problematiek in de wijk noordzijde wel degelijk van toepassing is. Aan het Kardeel zijn met de bouw van Kardeel 22, een 5-tal noodzakelijke (conform normering) parkeerplaatsen gerealiseerd. 4 gelegen voor Kardeel 22 en 1 naast kardeel 1.*
- *Met de bouw van de 2/1 kap komen er dubbel zoveel auto's bij dan eerder voorzien, waarbij het een utopie is om te denken dat alle auto's en bezoekers op eigen terrein gaan parkeren. Bij gebrek aan plaatsen gaan hier handhavingskwesties komen, welke enkel leiden tot ergernis en frustratie.*
- *Eerdere afspraken is dat er nooit op dit perceel gebouwd zou worden. Daarna heeft de Gemeente besloten dat er aan de andere kant van de sloot ALLEEN bungalowbouw zou komen met een hoogte van 8 meter (brief 28 november 2000). Hiervan wordt nu alleszins afgeweken.*
- *Door de bouw van 2/1 kap woningen komt er een extra gezin bij met gevolg extra activiteiten .*

Tot zover de bezwaren die gekend/bekend waren ten tijden van de initiële aanvraag.

In navolging hierop is er een hoorzitting geweest met de Vaste Commissie van Advies en Bezwaarschriften.

Tijdens deze hoorzitting, d.d. 2 september 2020, zijn de nodige details gedeeld, situaties besproken en toegelicht en heeft de gemeente toezeggingen gedaan aanvullende stukken te verzorgen. Omwille van tijd werd afgesproken de vaart erin te houden om snel duidelijkheid en advies te ontvangen.

Voor wat betreft de saillante details van de hoorzitting, refereren wij graag aan de notulen alsmede aan de wijze waarop de eerste aanvraag tot stand is gekomen. Het mogelijk verlenen van een omgevingsvergunning op basis van een constructie van een hoofdgebouw met bijbehorende bijgebouwen, lijkt veel weg te hebben van afstemming voorafgaand aan afgifte. Het lijkt onrealistisch dat de kopende partij zelf met deze opzet / constructie is gekomen, dit ook genomen hun opstelling en reactie aangaande de vergunningsverlening (welke volgens zeggen slechts formaliteit zou zijn).

Op 5 oktober 2020 ontvingen wij een schrijven met daarin aangegeven dat de behandelend ambtenaar, naar aanleiding van de bezwaarschriften en de zitting, de procedure heroverweegt. Tevens werd gevraagd of wij onze bezwaren wilden aanhouden. Dit laatste was/is suggestief, want het niet aanhouden zou mogelijkheid bieden om het advies niet af te hoeven wachten. Kortom, geen reden om dit te doen vanuit ons als bezwaarmakers, want het advies is wel degelijk van belang.

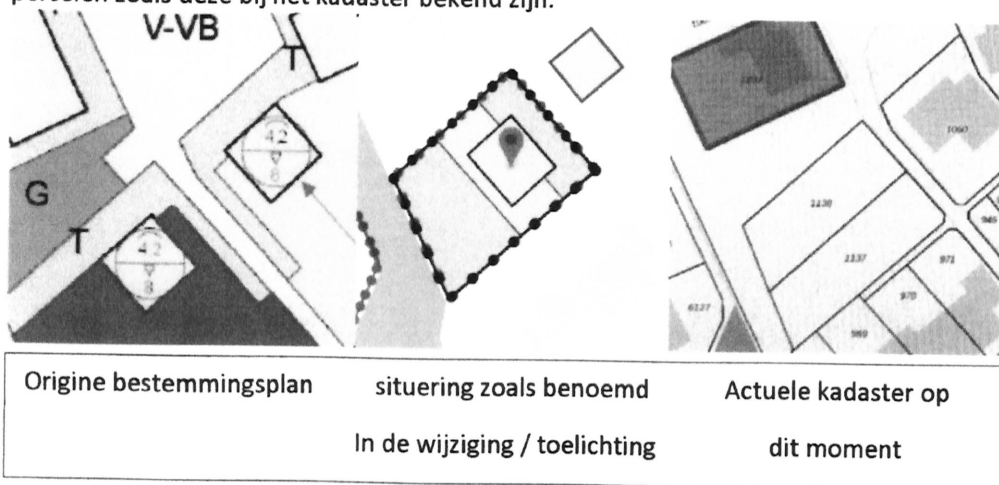
Op 5 oktober, mede naar aanleiding van de mail, is er navraag gedaan aangaande de splitsing die inmiddels had plaatsgevonden van de 'originele' kavel (kavel nummer C1121 waar deze zaak op van toepassing is). Volgens het kadaster zou kavel 1121 namelijk niet meer bestaan!

Deze is namelijk gesplitst in kavel 1137 en 1138. Is dat legitiem? Is daar sprake van een onderhandse splitsing? Moet een dergelijke actie niet leiden tot een aanbiedingsplicht? Hoe zit e.e.a. ten aanzien van eigendom en bestemming? Is er reeds een herbesteding waar niemand iets vanaf weet?

Op de vriendelijke reminder van onze zijde ontvingen we op 12 oktober een reactie. Ook de gemeente wil het tempo erin houden, maar een uitgebreide procedure zou nu eenmaal tijd kosten (26 weken).

Antwoord op de vraag wat voor bestemming kavel 1137 en 1138 hebben, werd enkel ontwijkend geantwoord; 'uw vraag met betrekking tot welke bestemming beide kavels hebben gekregen kan ik niet helemaal plaatsen'. Vreemde reactie wat ons betreft. Aanvullend kregen we wel bevestiging dat de splitsing was gedaan.....maar details ontbreken tot op de dag van vandaag.

Op 13 oktober hebben we nogmaals een poging gedaan om opheldering te krijgen, waarop geen reactie is gekomen. Onderstaand de situatie m.b.t. originele bestemming, de aanvraag cq verplaatsing en de percelen zoals deze bij het kadaster bekend zijn.



Op 12 november opnieuw een poging, waarbij er een bevestiging / reactie volgde. Er zou 1 postzegelbestemming zou worden opgesteld voor het gehele perceel waar de 2 woningen op voorzien zijn. Bij het opstellen wordt uitgegaan van de uitgangspunten van de verleende vergunning.

Na dit laatste bericht een periode van radio stilte, waarbij we zichtbaar niet op de hoogte worden gehouden van/over ontwikkelingen (waar hier wel een toezegging voor was gedaan). Op eigen initiatief maar contact gezocht met de Adviescommissie Bezwaarschriften. Deze heeft d.d. 6 januari 2021 een mail gezonden naar de gemeente inzake de voortgang, welke op haar beurt uitstel vroeg aan de commissie tot 1 maart 2021.

Genomen de feedback van onze zijde, en mede omdat wij als burger ook binnen door gemeente gestelde termijnen dienen te reageren, heeft de commissie besloten haar advies uit te brengen (bevestigd d.d. 25 januari 2021) en niet meer te wachten.

De Commissie Bezwaarschriften heeft haar advies middels een schrijven aan de gemeente kenbaar gemaakt, welke tevens met ons is gedeeld bij de opvolgende briefwisseling d.d. 4 maart.

Op 4 maart hebben we een brief ontvangen van de gemeente met daarin het volgende besluit;

Wij (lees de gemeente) hebben besloten;

1. Het ingediende bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. Het bestreden besluit te herroepen
3. De aanvraag met gebruikmaking van de coördinatie-regeling Oudewater te behandelen en het ontwerp-bestemmingsplan

Wat ons betreft matchen besluit 1 en 3 niet met elkaar, dit omdat hier feitelijk staat dat we 'gelijk' hebben, maar er wel wordt gekozen voor een alternatieve route om e.e.a. alsnog mogelijk te maken.

Wat ligt er nu dan voor als aanpassing cq wijziging bestemmingsplan ?

#### Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

##### 2.1 Strijdigheid planvoornemen met de huidige regeling

De wens is ter plaatse een vrijstaande of een twee-onder-een-kap-woning te realiseren. Dit is echter niet mogelijk op basis van de geldende beheersverordening. Door een omzette in de regeling is het bouwplan op twee punten strijdig:

###### 1. Aantal woningen

Ten aanzien van het aantal woningen, staat in artikel 9.2.1, het volgende:  
b. het bestaande aantal woningen per bouwperceel mag niet worden vergroot;  
c. in afwijking van het bepaalde onder b, bedraagt het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' ten hoogste het met de aanduiding genoemde aantal;  
Op de kavel is nog geen woning gerealiseerd en een aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' mist. Daardoor is het niet mogelijk ter plaatse een woning te bouwen.

###### 2. Woningtype

Ten aanzien van woningtypes is in artikel 9.2.1, het volgende opgenomen:  
d. hoofdgebouwen worden gebouwd in de volgende vorm:  
1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', gestapeld;  
2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', vrijstaand;  
3. ter plaatse van de aanduiding 'twee naasten', twee naasten;  
4. indien geen van de onder 1, 2 en 3 genoemde aanduidingen is opgenomen, aaneengebouwd, met een maximale diepte van 10 m.  
Ter plaatse van de kavel mist een bouw-aanduiding, waardoor enkel aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Dit betreft drie of meer woningen. Een vrijstaande of twee-onder-een-kap-woning is hierdoor niet mogelijk.

##### 2.2 Wenselijke aanpassing

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van één vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap-woning mogelijk gemaakt.

Ten opzichte van de geldende beheersverordening worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- In de regels wordt opgenomen dat maximaal twee woningen binnen het bouwvlak zijn toegestaan.
- Het bouwvlak wordt vergroot en gestuurd richting het rijpad. Binnen het bouwvlak is daarmee een twee-onder-een-kap-woning mogelijk.
- De aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee naasten' worden toegevoegd. Daardoor zijn beide woningtypen toegestaan.

De aanpassing die men nu aangeeft in het bestemmingsplan, is niet een volledige uiteenzetting van de eigenlijke plannen.

Er wordt enkel een aanpassing gedaan op het aantal te bouwen woningen, waarbij 2/1 ook een optie wordt, en tevens wordt er verzoek gedaan voor de aanpassing van de situering (richting Jijnpad), met verplaatsing van het bouwvlak (dit laatste wordt niet met naam en toenaam genoemd).

Deze voorstelling van zaken is onvolledig, mede ook als we refereren aan eerdere bezwaren. Waarom hier niet direct open kaart m.b.t. de goot- en nokhoogte? Men is duidelijk voornemens dit in de kruimelregeling onder te brengen, waar [REDACTED] duidelijk een andere mening is toegedaan m.b.t. het gebruik van deze regeling(en).

Wij zijn het hier even kwijt, waar blijven zaken als gelijkheidsprincipe, vertrouwensprincipe, de onafhankelijkheids-positie die het college zou moeten hebben, de onbevooroordeelde beoordeling die er zou moeten zijn....

Ik citeer maar eens uit voorgaande mails en communicatie met de gemeente door andere aanvragers, dit om aan te geven dat er sprake is van een onverklaarbare koerswijziging;

"Kardeel 20 en de seniorenkavels kijken op het rijtje van de oude nieuwbouw en daar is al mee afgesproken dat hiervoor een goothoogte van 4,62 geldt. Dit is dus ook al afgesproken met Bolton", aldus een ambtenaar van de gemeente

Of  
"Van de op de plantekening aangegeven maten mag maximaal 10% worden afgeweken. De maximale bouwhoogte wordt hierdoor 8.80 meter en de maximale goothoogte 4.62 meter", aldus een ambtenaar van de gemeente

Of  
"Er bestaat geen aanleiding (maatschappelijke noodzaak) om een buitenplanse afwijking te verlenen en planologisch is dat bovendien niet gewenst", aldus een ambtenaar van de gemeente

Kortom, onze zienswijze is dat men willens en wetens zaken niet benoemd, de wijziging als een formaliteit wil doen lijken, maar onderliggend haar plan al klaar heeft voor het geval de raad zou instemmen met deze op het oog eenvoudig lijkende aanpassingen. Geloof ons, de impact is GROOT!

Wij zijn, zoals ook eerder geschreven, van mening dat het college zich moet beperken tot de beoordeling van een plan op basis van geldende bestemmingen, en zich niet moet begeven op het vlak van het inpasbaar maken van een plan. Dit is niet juist, onbehoorlijk bestuur, burgers niet serieus nemen en eerdere gedane toezeggingen / gemaakte afspraken van tafel vegen. Het enige gelijk wat hier van toepassing is, is het verkrijgen van hun gelijk ten koste van omwonenden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



## Ontwerp 'bestemmingsplan Kardeel 20' met gecoördineerde omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Oudewater maken op grond van artikel 3.9a en artikel 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat voor een ieder ter inzage ligt van 10 maart tot en met 20 april 2021:

- 1 Het ontwerp bestemmingsplan 'Kardeel 20' (plandocumentnummer NL IMRO 0589; bpkardeel20-ON01)
- 2 De hieraan gerelateerde omgevingsvergunning (OLO nummer OLO488855)

### Plangebied en doel

Het plangebied betreft het perceel Kardeel 20. Dit perceel wordt aan de oostzijde begrensd door het Jijnpad. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de tuinen van de woningen aan de Wantslag. De oostzijde wordt begrensd door de watergang. Aan de noordzijde bevindt zich een groenstrook. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt om maximaal twee woningen te realiseren.

### M.e.r.-beoordelingsbesluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Uit het bestemmingsplan blijkt dat door de voorgenomen activiteit geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zich voordoen die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

### Samenloop van procedures

De procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn gecoördineerd behandeld. Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening gemeente Oudewater 2010 maken het mogelijk dat diverse procedures gezamenlijk worden doorlopen. De voorbereiding en bekendmaking van verschillende besluiten wordt tegelijk behandeld.

### Inzien

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende relevante stukken en de ontwerp-omgevingsvergunning kunt u inzien via onze website [www.oudewater.nl](http://www.oudewater.nl) onder 'in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen' en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (digitale plandocumentatie NL IMRO 0589; bpkardeel20-ON01).

Wilt u de stukken op papier inzien, dan kunt u telefonisch contact opnemen via het algemene telefoonnummer 140348. Vanwege het coronavirus wordt geadviseerd alleen naar het gemeentehuis te komen indien dit noodzakelijk is.

### Zienswijzen indienen

Van 10 maart tot en met 20 april 2021 kan een ieder schriftelijk een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan en de gecoördineerde behandelde omgevingsvergunning.

U kunt uw zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan sturen aan de Gemeenteraad van Oudewater, postbus 100, 3420 DC Oudewater. Uw zienswijze over de ontwerp-omgevingsvergunning kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 100, 3420 DC Oudewater.

Belangrijk is dat u het volgende in uw zienswijze zet: naam en adresgegevens, een dagtekening en handtekening, een omschrijving van het voorgenomen besluit (incl. datum) - waarom u het niet eens bent met het voorgenomen besluit.

Het is niet mogelijk om een zienswijze in te dienen via de e-mail. Wel kunt u via internet een zienswijze indienen via onze website (met DigID). Voor meer informatie of vragen kunt u contact opnemen met M.S.M. van Kats, tel. 0348-428563.

## Vergunningen

Op [Oudewater.nl/gemeentebd](http://Oudewater.nl/gemeentebd) is meer informatie over de vermelde vergunningen te vinden.

### Ingekomen aanvragen / meldingen Walbe (omgevingsrecht)

- Goudse straatweg 77 in Oudewater. Het vergroten van een schuur. Ingediend op: 28-02-2021, dossiernummer: OLO5864869
- Popelopperstraatweg 68 in Papeloop. Het verbreden van een rit en toegankelijkheid. Ingediend op: 24-02-2021, dossiernummer: OLO5855423

### Stadskantoor

Waardedijk 219  
3421 NE Oudewater  
Postbus 100  
3420 DC Oudewater  
Telefoon: 14 0348  
[www.oudewater.nl](http://www.oudewater.nl)  
[twitter.com/GemOudewater](https://twitter.com/GemOudewater)

### Openings tijden

- Receptie**
- ma, di en wo: 08.30 - 12.30 uur
  - do: 08.30 - 16.00 uur
  - vr: 08.30 - 12.30 uur

### Burgerszaken

- alleen op afspraak**
- ma, di, wo en vr: 08.30 - 12.00 uur
  - do: 13.00 - 16.00 uur

### Telefonische bereikbaar

ma t/m vr: 08.30 - 17.00 uur

### Meldpunt woonomgeving

Telefoon: 14 0348  
[www.oudewater.nl](http://www.oudewater.nl)  
Voor noodstralingen buiten kantooruren: 14 0348

## Besluiten / beoordelingen Wabo (omgevingsrecht)

- Lange Burchwal, Wingerdstraat en aanliggende steegen in Oudewater.

Het reconstrueren van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur. Besluit verleend op: 26-02-2021, dossiernummer: OLO5480733

### APV / Bijzondere wetten

- Wijdstraat 26A in Oudewater. Het plaatsen van een container en steger vanaf 12 april 2021 t/m 12 mei 2021. Besluit verleend op: 02-03-2021, dossiernummer: 2125090

### Stadsteam Oudewater

Waardedijk 219  
3421 NE Oudewater  
Telefoon: 0348 56 18 93  
Ma, di, do en vrij: 09.00 - 12.00 uur  
Inloopspreekuur Formulierenhulp: do: 10.30 - 12.30 uur  
[info@stadsteamoudewater.nl](mailto:info@stadsteamoudewater.nl)  
[www.stadsteamoudewater.nl](http://www.stadsteamoudewater.nl)

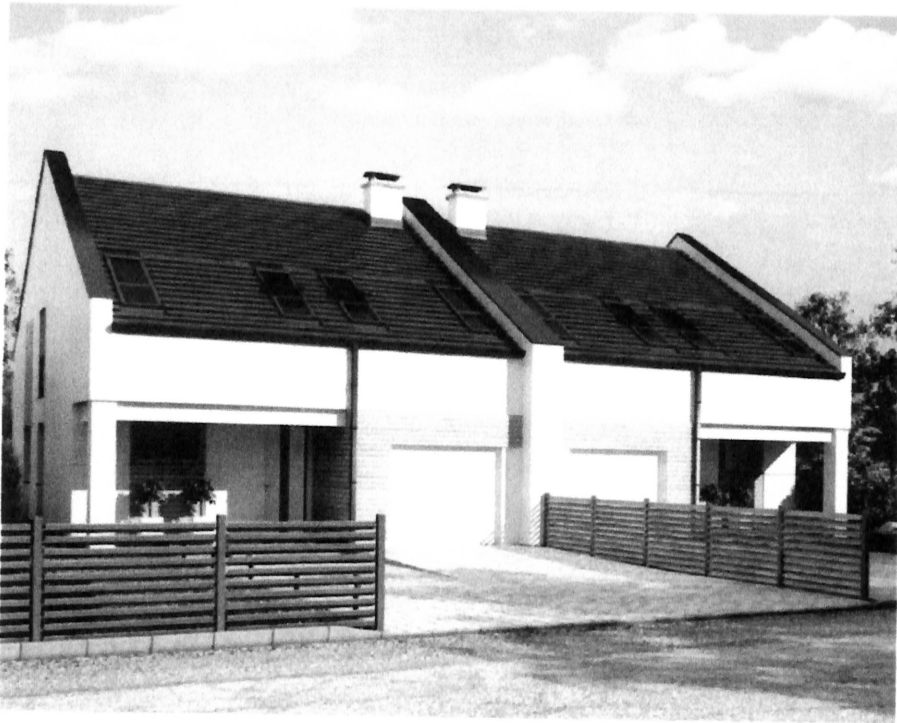
### Sociale Kaart Oudewater

De digitale wegwijzer naar activiteiten, ondersteuning en zorg in uw buurt. Kijk op [www.socialekaartoudewater.nl](http://www.socialekaartoudewater.nl)

### Milieustraat/stadserf

Populierenweg 21  
3421 TX Oudewater  
vrijdag: 13.30 - 15.30 uur  
zaterdag: 09.00 - 12.00 uur

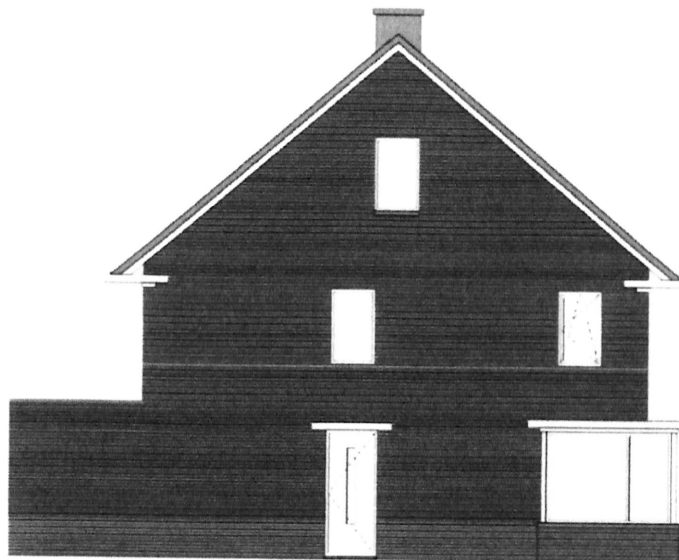
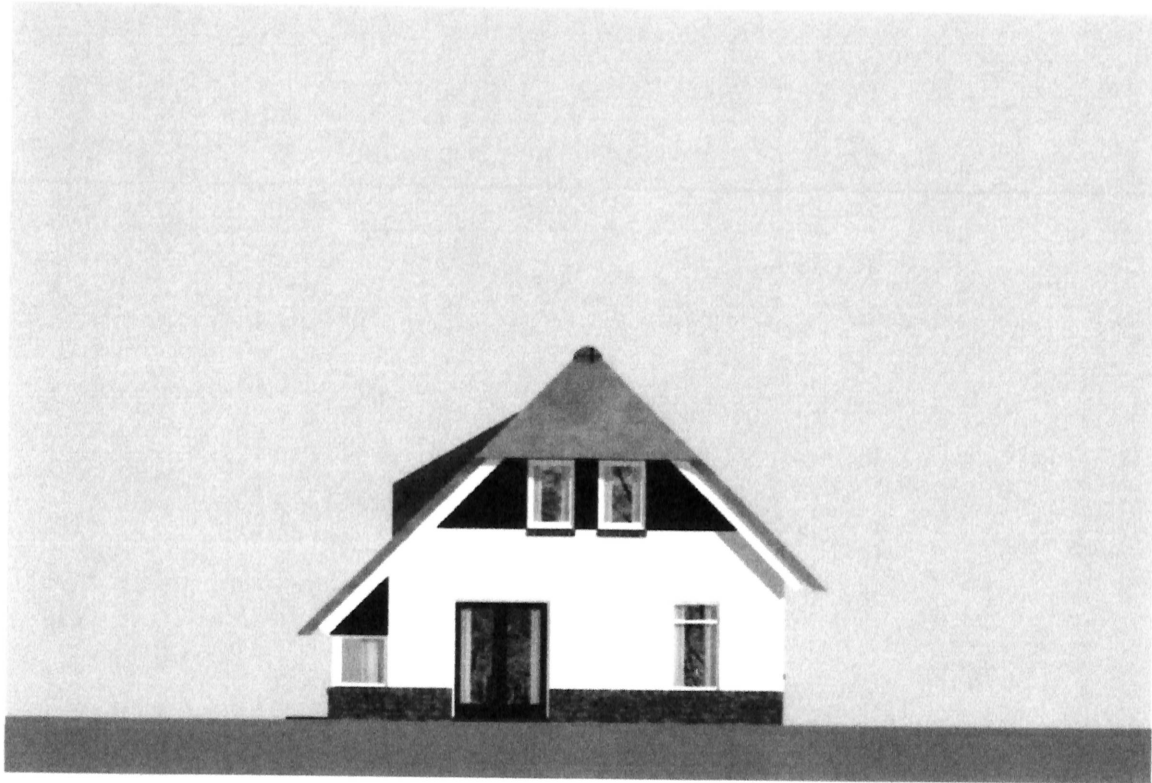




### BUNGALOW BOUW vs VILLA BOUW

Het mag duidelijk zijn dat bungalow bouw een ander karakter- en uitstraling heeft als het gaat om ruimte, de te bouwen verdiepingen en de impact op privacy, licht en zon.

Goothogte van 5,81M geeft de mogelijkheid tot het realiseren van een 2<sup>e</sup>, volledige verdieping met ramen aan de voorzijde en aanvullend 2 dakkapellen.



**Bouwnummers**  
317, 318, 320,  
322 & 324

**LINKER ZIJGEVEL**  
HJERVENNENLINK

Zijaanzicht van een gevel bungalow vs een zijgevel van een 2/1 kap, villa bouw.  
Goothoogte heeft enorme impact en meer ramen op 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping