



Nota zienswijzen

Ontwerp omgevingsvergunning Herenstraat 35 Breukelen

Datum: 24 augustus 2021

College: 14 september 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Proces tot nu toe.....	2
2	Zienswijzen.....	3
2.1	Reclamanten.....	3
2.2	Ontvankelijkheid	3
2.3	Zienswijzen	4
2.3.1	Reclamant 1: [REDACTED]	4
2.3.2	Reclamant 2, [REDACTED]	7
2.3.3	Reclamant 3, [REDACTED]	9
2.3.4	Reclamant 4 [REDACTED]	11
2.3.5	Reclamant 5 [REDACTED]	12
2.3.6	Reclamant 6 [REDACTED]	14
3	Staat van wijzigingen.....	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemer is een verzoek ingediend voor nieuwbouw van het perceel Herenstraat 35 te Breukelen, kadastraal bekend als gemeente Breukelen, sectie B nummer 2944. Men wil vijf appartementen realiseren 5 appartementen met bijbehorende parkeergelegenheid.

1.2 Proces tot nu toe

Het concept besluit heeft op grond van artikel 3.10 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) met ingang van 19 juni 2020 gedurende zes weken met de bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend.

Gedurende de periode van ter inzage leggingen zijn er zes zienswijzen ingekomen. De zienswijzen worden hierna kort samengevat en beantwoord en er wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het voorgenomen besluit.

2 Zienswijzen

2.1 Reclamanten

Reclamant 1: [REDACTED]
Ingediend 26 juli 2020.

Reclamant 2: [REDACTED]
Ingediend 28 juli 2020

Reclamant 3: [REDACTED]
Ingediend 29 juli 2020

Reclamant 4: [REDACTED]
Ingediend 17 juli 2020

Reclamant 5: [REDACTED]
Ingediend 28 juli 2020

Reclamant 6: [REDACTED]
Ingediend 27 juli 2020

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

2.3 Zienswijzen

2.3.1 Reclamant 1: [REDACTED]

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamant geeft aan het jammer is dat er geen vooroverleg is geweest met omwonenden over het plan Herenstraat 35. En verzoek alsnog om met de omwonende in overleg te gaan.	De gemeente heeft zich gehouden aan de wettelijke participatie vereisten. De gemeenteraad heeft in januari 2018 kaders voor participatie bij ruimtelijke plannen vastgesteld. De aanvraag voor het bouwplan Herenstraat 35 is reeds ingediend in 2017. Daarom heeft participatie in het voortraject, dat wil zeggen voor het indienen van de formele aanvraag, niet plaatsgevonden en is het niet meer mogelijk deze participatie uit te voeren. Wel heeft in de formele procedure de wettelijke participatie plaatsgevonden. Daar is de zienswijze van de reclamant het gevolg van. De gemeente zal aan initiatiefnemer te kennen geven dat omwonenden graag geïnformeerd willen worden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
b.	Volgens reclamant strookt het bouwplan op meerderen punten niet met de vastgestelde Structuurvisie Centrum Breukelen. In de structuurvisie wordt meerdere keren aangegeven dat een nieuw ontwerp in dit gebied authenticiteit moet uitstralen. Het huidige ontwerp is echter urbanistisch wat in iedere stad of dorp kan staan. Het draagt niet bij aan een eigen gezicht aan de Vecht. In de structuurvisie wordt gesproken over dat moderne gevels (zoals de oude malerij) het liefst herbouwd moeten worden om de dorpse historische functie van het plein te versterken. Het ontwerp draagt daar niet aan bij. Het ontwerp draagt er wel aan bij dat Breukelen één van haar belangrijkste kwaliteiten verliest door een modernistisch gebouw/gevel verschijnt.	Zowel in de structuurvisie Centrum Breukelen 2010 als in bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan Breukelen Centrum zijn de beeldkwaliteitseisen voor de Loswal beschreven. Dit bouwplan valt daaronder. De welstandscommissie heeft het plan beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het industrieel karakter van het bouwplan passend is op basis van de criteria van de Loswal welke staan beschreven in de welstandsnota en de structuurvisie. Mooisticht geeft in het advies van 19 oktober 2017 aan dat er weliswaar geen kap is (in de zin van de definitie in de welstandsnota), maar wel aansluit door de opbouw, compositie en detaillering bij het bestaande en gewenste straatbeeld. En in het advies van 22 november 2017 wordt aangegeven dat het vanuit de structuurvisie/beeldkwaliteitseisen gewenste industriële beeld als 'pakhuis' behouden blijft. Niet gebleken is dat wij het advies van welstand niet kunnen volgen. De visie van reclamant is niet door een deskundige onderbouwd. Derhalve gaan wij uit van het advies van welstand.	Nee

	Punten uit de structuurvisie waar dit ontwerp niet aan voldoet, geen historiserende architectuur, geen zorgvuldige en gevarieerde detaillering, geen zorgvuldig gedetailleerde kozijnen, dakgoten en daklijsten, er wordt niet voldaan aan het wensbeeld bij her- en verbouw dat de industriële architectonische kwaliteit zoals die tot aan de herbouw van de meelmaalterij aan de Loswal was, geen doorsteekjes langs de panden tussen de Loswal en straatweg en geen duidelijke voorkant aan de historische rooilijn van de Straatweg.	Met betrekking tot de voorzijde aan de Straatweg het volgende. De bestaande bebouwing wordt hier behouden. Daarnaast is er een voorkant aan deze kant van het hoofdgebouw. Doorsteekjes zijn gewenst maar geen vereiste. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	
c.	Reclamant geeft aan dat de sfeertekeningen zeer suggestief zijn. Het gebouw aan de Herenstraat 25-29 is niet getoond zoals in werkelijkheid. De ontwikkeling op de Herenstraat 37 is niet meegenomen. Als je alles meeneemt dan kan gezien worden dat er een lelijke massale wand er ontstaat tussen Herenstraat 25 en Herenstraat 37. Dat kan nooit de bedoeling van de structuurvisie zijn geweest.	Ten tijde van de ontwerpbeschikking lag er nog geen concreet plan voor Herenstraat 37. Op dit moment ligt er ook nog geen concreet plan. Bij de beoordeling van de bouwplannen voor Herenstraat 37 dienen door die initiatiefnemer in de situatieschets de plannen van Herenstraat 35 te worden meegenomen. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
d.	In de structuurvisie en het bestemmingsplan wordt gesproken dat bij alle (ver)nieuwbouw een (eenvoudige) kap-vorm zichtbaar moet zijn, in de vorm van twee verdiepingen plus kap (waarbij in de kap geen zelfstandige hoofdwooning(en) gesitueerd mogen worden). Daarbij is op het perceel een maximum-goothoogte van 3,5 m en bouwhoogte van 7 m vermeld. Het ontwerp voldoet hier niet aan. Ook het hellende dak voorzien van rode of donkere keramische pannen ontbreekt. Er wordt verzocht om in de kap/bovenste verdieping geen zelfstandige hoofdwooning te situeren zoals de structuurvisie voorschrijft.	Het bouwplan wordt in afwijking van het bestemmingsplan vergund. De maximale bouw- en goothoogte in het bestemmingsplan is niet op het perceel maar op het bouwvlak gelegen. Het bouwvlak aan de Straatweg 166 heeft als bouwhoogte max. 7 meter en als goothoogte max. 3,5 meter. De huidige bebouwing blijft deels bestaan. Er wordt afgeweken van het bestemmingsplan, en daarmee ook van het bouwen binnen het bouwvlak. Bij de beoordeling van het bouwplan is ook de stedenbouwkundige waarde meegewogen. De bouwhoogte (dakrand) van het bouwplan is 10,20 meter (excl. technische ruimte welke een zeer geringe ruimtelijke impact heeft). De hoogte van 10,20 meter sluit aan bij de naastliggende panden waarbij in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte is vastgesteld van 10 meter. In de structuurvisie is bepaald dat “gebouwen bestaan uit twee a drie lagen	Nee

		(verdiepingshoogte 3-4 meter) met een kap”, waardoor er op grond daarvan zelfs tot een goothoogte van maximaal 12 meter met een kap zou kunnen worden toegestaan. In het bouwplan is sprake van drie lagen. Het begrip kap staat niet nader gedefinieerd in de structuurvisie en daarom wordt volgens vaste jurisprudentie¹ aansluiting gezocht bij de omschrijving die daaraan in het normale spraakgebruik wordt gegeven. In het Van Dale Groot Woordenboek van de Nederlandse Taal wordt een kap omschreven als <i>een samenstel van houten, metalen of betonnen onderdelen die de dakbedekking draagt</i>. Op grond van deze definitie is bij dit bouwplan sprake van een kap. Er is geen sprake van een zelfstandige wooneenheid in de kap. Rode of donkere keramische pannen kunnen niet worden vereist omdat deze dakbedekking op deze kapconstructie geen waterdichte constructie geeft. De pannen zouden ook niet zichtbaar zijn op deze kapconstructie. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	
e.	Tevens wordt er een punt aangegeven wat betreft parkeren. In de structuurvisie wordt aangegeven dat indien er appartementen worden gerealiseerd er rekening gehouden moet worden met 2 parkeerplaatsen per appartement. In het ontwerp wordt slechts rekening gehouden met 5 parkeerplaatsen, dus 1 per appartement. Er wordt verzocht om de 2 parkeerplaatsen per appartement te handhaven, bij voorkeur middels een ondergronds parkeergarage. Mede gezien het reeds tekort hebben aan parkeerplaatsen op zonnige weekendmiddagen en avonden. De parkeerdruk is door reclamant reeds aangekaart. 10 parkeerplaatsen is het minste	In het besluit is rekening gehouden met het GVVP en bijlage 2 van het bestemmingsplan. Hierbij is uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per appartement wat neerkomt op 7 parkeerplaatsen. Deze zijn in het plan opgenomen. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

¹ ECLI:NL:RVS:2021:437

	voor 5 appartementen in de huidige omstandigheden.		
f.	Aangegeven wordt verder dat uit de documenten blijkt dat sprake is van ernstige vervuilde grond. In de vergunning wordt gesproken hoe dit moet worden aangepakt. Ook een integrale visie ontbreekt, nu er ook plannen zijn voor Herenstraat 37 en de grond daar 'wellicht' ook vervuild is. Vraag is indien de grond gesaneerd moet worden, op welke wijze dit dan aangepakt gaat worden. Overlast, zoals eerder bij de bronbemaling rond Roeleveld, dient voorkomen te worden.	Artikel 6.2c van de Wabo regelt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning bij bodemverontreiniging. Tussen vergunninghouder en het bevoegd gezag (Provincie/RUD Utrecht) zijn afspraken gemaakt over de bodemsanering. Bodemsanering is geen onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente is ook geen bevoegd gezag bij bodemsanering. Voor start werkzaamheden moet er een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring worden overlegd. Daarbij beoordelen wij of de bouwveiligheid gewaarborgd is. Dit staat ook in de ontwerpvergunning opgenomen in de voorschriften. Bij overlast kan de aannemer worden aangesproken door omwonenden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
g.	En tot slot wordt verzocht om de ontwikkeling van Herenstraat 35 en Herenstraat 37 integraal aan te pakken. Zowel qua ontwerp, qua parkeerbeleid als qua grondvervuiling.	Zoals hierboven onder c is aangegeven is er nog geen concreet plan voor Herenstraat 37. Bij de beoordelingen van een eventueel plan op de locatie Herenstraat 37 zullen ook de stedenbouwkundige waarden en het straatbeeld meegenomen worden, waaronder ook het onderhavige plan. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

2.3.2 Reclamant 2, [REDACTED]

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Door reclamant wordt aangegeven dat de bouw- en goothoogte in strijd zijn met het bestemmingsplan. De maximale hoogte is 10 meter. Hiervan wordt afgeweken met 20 centimeter aangezien de hoogte 10,2 meter wordt. En dan komt daar ook nog de opbouw bij wat 12,20 meter maakt. Niet begrepen wordt op welke grond de vergunning wordt verleend.	Het bouwplan wordt in afwijking van het bestemmingsplan vergund. De maximale bouw- en goothoogte in het bestemmingsplan is niet op het perceel maar op het bouwvlak gelegen. Het bouwvlak aan de Straatweg 166 heeft als bouwhoogte max. 7 meter en als goothoogte max. 3,5 meter. De huidige bebouwing blijft deels bestaan. Er wordt afgeweken van het bestemmingsplan, en daarmee ook van het bouwen binnen het bouwvlak. Bij de beoordeling van het bouwplan is ook de stedenbouwkundige waarde meegewogen. De bouw-/goothoogte van het	Nee

		bouwplan is 10,20 meter (excl. technische ruimte welke een zeer geringe ruimtelijke impact heeft). De hoogte van 10,20 meter sluit aan bij de naastliggende panden waarbij in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte is vastgesteld van 10 meter. In de structuurvisie is bepaald dat “gebouwen bestaan uit twee a drie lagen (verdiepingshoogte 3-4 meter) met een kap”, waardoor er op grond daarvan zelfs tot een goothoogte van maximaal 12 meter met een kap zou kunnen worden toegestaan. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	
b.	Daarnaast wordt door reclamant aangegeven dat niet voldaan aan de structuurvisie. Daarin staat vermeldt “de eis is om zowel aan de Straatweg als aan de Loswal een voorkant te maken”. De vereiste voorkant aan de straatwegzijde is niet aanwezig op de tekeningen.	Aan de Straatweg zijde is een entree welke toegang geeft tot het pand. Daarnaast is ervoor gekozen om het bestaande pand aan de Straatweg zijde te behouden.	
c.	Door reclamant wordt verder aangegeven dat hij uit de structuurvisie opgemaakt dat de afwijkende verdiepingshoogte met belendende panden niet gewenst is. De verdiepingshoogten van de onderliggend plan is echter afwijkend van de bestaande verdiepingshoogte van het pand op nummer 33. Verder is volgens de structuurvisie een kap vereist. Deze vereiste kap ontbreekt.	In de structuurvisie is opgenomen: “gebouwen bestaan uit twee a drie lagen (verdiepingshoogte 3-4 meter) met een kap. De verdiepingshoogten van het plan voldoen hieraan. De welstandscommissie heeft het plan beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het industrieel karakter van het bouwplan passend is op basis van de criteria van de Loswal welke staan beschreven in de welstandsnota en de structuurvisie. Mooisticht geeft in het advies van 19 oktober 2017 aan dat er weliswaar geen kap is (in de zin van de definitie in de welstandsnota), maar wel aansluit door de opbouw, compositie en detaillering bij het bestaande en gewenste straatbeeld. En in het advies van 22 november 2017 wordt aangegeven dat het vanuit de structuurvisie/beeldkwaliteitseisen gewenste industriële beeld als ‘pakhuis’ behouden blijft.	Nee

		Het begrip kap staat niet nader gedefinieerd in de structuurvisie en daarom wordt volgens vaste jurisprudentie² aansluiting gezocht bij de omschrijving die daaraan in het normale spraakgebruik wordt gegeven. In het Van Dale Groot Woordenboek van de Nederlandse Taal wordt een kap omschreven als <i>een samenstel van houten, metalen of betonnen onderdelen die de dakbedekking draagt</i>. Daarmee voldoet het plan aan het vereiste van het hebben van een kap volgens de structuurvisie. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	
d.	Reclamant geeft aan dat de gevraagde variatie in detaillering niet zichtbaar is. Bij gebrek aan het vereiste hellende dak blinken zowel de keramische dakpannen als de dakgoten vooral door afwezigheid. Woningbouw op de onderliggende locatie kan een verbetering van de uitstraling van de Herenstraat en de Loswal betekenen echter enkel binnen de gestelde normen van zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie. Op deze wijze creëert dit een schijn van willekeur.	Zoals hierboven onder c. als reeds is uiteengezet heeft Mooisticht het plan beoordeeld en geconcludeerd dat de detaillering bij het bestaande en gewenste straatbeeld. Niet gebleken is dat wij het advies van welstand niet kunnen volgen. De visie van reclamant is niet door een deskundige onderbouwd. Derhalve gaan wij uit van het advies van welstand. Rode of donkere keramische pannen kunnen niet worden vereist omdat deze dakbedekking op deze kapconstructie geen waterdichte constructie geeft. De pannen zouden ook niet zichtbaar zijn op deze kapconstructie. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

2.3.3 Reclamant 3, [REDACTED]

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Door reclamant wordt aangegeven dat de totaliteit van het reeds gerealiseerde pand Herenstraat 25-29, een groot lelijk pand midden in het mooie oude centrum van Breukelen, de onderliggende plannen voor	Het pand aan de Herenstraat 25-29 wordt in het onderhavige besluit niet beoordeeld. Dit pand is reeds vergund en uitgevoerd. Bij de beoordeling van het onderhavige plan is tevens het huidige en gewenste staatbeeld meegenomen. Het ontwerp is ter beoordeling aan	Nee

² ECLI:NL:RVS:2021:437

	Herenstraat 35 en de toekomstige plannen voor Herenstraat 37 een skyline aan de Vecht wordt gecreëerd wat niet past binnen het beeld van het historische centrum van Breukelen. Het huis aan de Herenstraat 39 zal in het niet vallen terwijl deze nog een mooi historisch aanzicht heeft. Verder wordt aangegeven dat de sfeertekeningen erg suggestief zijn.	Mooisticht voorgelegd. De welstandscommissie heeft het plan beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het industrieel karakter van het bouwplan passend is op basis van de criteria van de Loswal welke staan beschreven in de welstandsnota en de structuurvisie. Mooisticht geeft in het advies van 19 oktober 2017 aan dat er weliswaar geen kap is (in de zin van de definitie in de welstandsnota), maar wel aansluit door de opbouw, compositie en detaillering bij het bestaande en gewenste straatbeeld. En in het advies van 22 november 2017 wordt aangegeven dat het vanuit de structuurvisie/beeldkwaliteitseisen gewenste industriële beeld als 'pakhuis' behouden blijft. Niet gebleken is dat wij het advies van welstand niet kunnen volgen. De visie van reclamant is niet door een deskundige onderbouwd. Derhalve gaan wij uit van het advies van welstand. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	
b.	Reclamant geeft aan dat de goot- en bouwhoogte fors afwijken, waarbij de totale bouwhoogte neerkomt op 12,2 meter. Totaal buiten proportioneel en hierdoor ontstaat er een disbalans in maatvoering ten opzichte van de omgeving, hetgeen niet strookt met de structuurvisie.	In de structuurvisie is bepaald dat "gebouwen bestaan uit twee a drie lagen (verdiepingshoogte 3-4 meter) met een kap", waardoor er op grond daarvan tot een goothoogte van maximaal 12 meter met een kap zou kunnen worden toegestaan. De bouwhoogte (dakrand) van het bouwplan is 10,20 meter (excl. technische ruimte welke een zeer geringe ruimtelijke impact heeft). De hoogte van 10,20 meter sluit aan bij de naastliggende panden waarbij in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte is vastgesteld van 10 meter. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
c.	Daarnaast geeft reclamant aan dat onduidelijk is hoe de bodemsanering van de vervuilde grond gaat plaatsvinden. En wat het plan van aanpak is met betrekking tot het voorkomen van materiele en financiële schade aan de omliggende woningen.	Artikel 6.2c van de Wabo regelt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning bij bodemverontreiniging. Tussen vergunninghouder en het bevoegd gezag (Provincie/RUD Utrecht) zijn afspraken gemaakt over de bodemsanering. Bodemsanering is geen onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente is ook geen bevoegd gezag bij bodemsanering.	Nee

		Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	
d.	Verder wordt door reclamant gevraagd naar de wijze waarop het bouwplan wordt gefundeerd, ook met het oog op eventuele schade aan de woning.	Uit de aanvraag blijkt dat er geen heipalen maar avegaarpalen (mortelschoefpalen) worden toegepast. Deze palen zijn trillingsarm. Voor start werkzaamheden moet er een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring worden overlegd. Daarbij beoordelen wij of de bouwveiligheid gewaarborgd is. Dit staat ook in de ontwerpvergunning opgenomen in de voorschriften. Bij overlast dan wel schade kan de aannemer worden aangesproken door omwonenden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
e.	Daarnaast wordt door reclamant aangegeven dat bij het appartementencomplex slechts rekening gehouden wordt met 1 parkeerplaats per appartement. In de structuurvisie wordt 2 parkeerplaatsen aangegeven. Er is nu al een parkeerprobleem en dat wordt met de bouw van dit complex en in de toekomst op nr. 37 erbij nog groter.	In het besluit is rekening gehouden met het GVP en bijlage 2 van het bestemmingsplan. Hierbij is uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per appartement wat neerkomt op 7 parkeerplaatsen. Deze zijn in het plan opgenomen. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
f.	En tot slot wordt door reclamant verzocht om een integrale aanpak van de ontwikkelingen op de Loswal/Herenstraat. Een lelijke betonwand zonder enige nuance, een skyline past niet bij de structuurvisie van de gemeente.	Ten tijde van de ontwerpbeschikking waren er nog geen concrete plannen ingediend voor Herenstraat 37. Bij de beoordelingen van een eventueel plan op de locatie Herenstraat 37 zullen ook de stedenbouwkundige waarden en het straatbeeld meegenomen worden, waaronder ook het onderhavige plan. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

2.3.4 Reclamant 4

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Door reclamant wordt aangegeven dat er niet veel ruimte aan de voorzijde van de woning is. Ontspanning en privacy vindt aan de achterzijde van de woning op het dakterras	Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van evident privaatrechtelijke belemmeringen die maken dat de vergunning daardoor geweigerd dient te worden. De afstand van het dakterras van reclamant tot aan de ontwikkeling van onderhavig plan is >15 meter.	Nee

	plaats. Met de bouw van het appartementencomplex aan de Straatweg zijde vlak naast de woning is een groot deel van het uitzicht, lichtinval en zon vanaf het dakterras weggenomen. Met de onderliggende plannen zou het betekenen dat het enige wat overgebleven is, het uitzicht vanaf het terras op de Vecht, ook kwijt raakt.	Het recht op privacy is een privaatrechtelijke kwestie. Indien reclamant van mening is dat zijn privacy in het geding is kan hij zich wenden tot de vergunninghouder. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	
--	--	--	--

2.3.5 Reclamant 5

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamant geeft aan dat zijn woning 125 jaar geleden gebouwd is en geen palenfundering heeft. Het is hem onduidelijk hoe de bodemsanering plaatsvindt en wil te kennen geven deze bodemsanering op een zodanige wijze te laten uitvoeren dat op geen enkele wijze schade aan de woning kan worden toegebracht.	Artikel 6.2c van de Wabo regelt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning bij bodemverontreiniging. Tussen vergunninghouder en het bevoegd gezag (Provincie/RUD Utrecht) zijn afspraken gemaakt over de bodemsanering. Bodemsanering is geen onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente is ook geen bevoegd gezag bij bodemsanering. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
b.	Voorts wil reclamant de bevestiging dat met de methode van fundering door middel van avegaarpalen geen schade aan de woning zal ontstaan	Uit de aanvraag blijkt dat er geen heipalen maar avegaarpalen (mortelschoefpalen) worden toegepast. Deze palen zijn trillingsarm. Voor start werkzaamheden moet er een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring worden overlegd. Daarbij beoordelen wij of de bouwveiligheid gewaarborgd is. Dit staat ook in de ontwerpvergunning opgenomen in de voorschriften. Bij overlast dan wel schade kan de aannemer worden aangesproken door omwonenden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

c.	Daarnaast geeft reclamant aan dat kijkend naar de naastgelegen panden fors wordt afgeweken van de maximale bouw- en goothoogte. Hierdoor ontstaat een disbalans in maatvoering ten opzichte van de omgeving hetgeen niets strookt met de structuurvisie.	In de structuurvisie is bepaald dat “gebouwen bestaan uit twee a drie lagen (verdiepingshoogte 3-4 meter) met een kap”, waardoor er op grond daarvan tot een goothoogte van maximaal 12 meter met een kap zou kunnen worden toegestaan. Bij de beoordeling van het bouwplan is de stedenbouwkundige waarde meegewogen. De bouw-/goothoogte van het bouwplan is 10,20 meter (excl. technische ruimte welke een zeer geringe ruimtelijke impact heeft). De hoogte van 10,20 meter sluit aan bij de naastliggende panden waarbij in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte is vastgesteld van 10 meter. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
d.	In de structuurvisie (pagina 25, 72) wordt meerdere keren aangegeven het belang van authenticiteit bij een nieuw ontwerp in dit gebied. Het voorliggende ontwerp wijkt in detaillering sterk af van de omgeving en doet geen recht aan de uitgangspunten in de structuurvisie.	Bij de beoordeling van het onderhavige plan is tevens het huidige en gewenste staatbeeld meegenomen. Het ontwerp is ter beoordeling aan Mooisticht voorgelegd. De welstandscommissie heeft het plan beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het industrieel karakter van het bouwplan passend is op basis van de criteria van de Loswal welke staan beschreven in de welstandsnota en de structuurvisie. Mooisticht geeft in het advies van 19 oktober 2017 aan dat er weliswaar geen kap is (in de zin van de definitie in de welstandsnota), maar wel aansluit door de opbouw, compositie en detaillering bij het bestaande en gewenste straatbeeld. En in het advies van 22 november 2017 wordt aangegeven dat het vanuit de structuurvisie/beeldkwaliteitseisen gewenste industriële beeld als ‘pakhuis’ behouden blijft. Niet gebleken is dat wij het advies van welstand niet kunnen volgen. De visie van reclamant is niet door een deskundige onderbouwd. Derhalve gaan wij uit van het advies van welstand. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

2.3.6 Reclamant 6

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamant geeft aan zich aan te sluiten bij het standpunt van reclamant 1.	Verwezen wordt naar de beantwoording van de standpunten van reclamant 1 in 2.3.1 Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
b.	Daarnaast wordt door reclamant gesteld dat het onnadenkend en onfatsoenlijk is om direct omwonenden niet te informeren. Reclamant wil dat dit plan allereerst met de omgeving wordt afgestemd.	De gemeente heeft zich gehouden aan de wettelijke participatie vereisten. De gemeenteraad heeft in januari 2018 kaders voor participatie bij ruimtelijke plannen vastgesteld. De aanvraag voor het bouwplan Herenstraat 35 is reeds ingediend in 2017. Daarom heeft participatie in het voortraject, dat wil zeggen voor het indienen van de formele aanvraag, niet plaatsgevonden en is het niet meer mogelijk deze participatie uit te voeren. Wel heeft in de formele procedure de wettelijke participatie plaatsgevonden. Daar is de zienswijze van de reclamant het gevolg van. De gemeente zal aan initiatiefnemer te kennen geven dat omwonenden graag geïnformeerd willen worden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
c.	Reclamant geeft aan dat het ontwerp en goot-en nokhoogte onacceptabel zijn.	Bij de beoordeling van het bouwplan is de stedenbouwkundige waarde meegewogen. De bouw-/goothoogte van het bouwplan is 10,20 meter (excl. technische ruimte welke een zeer geringe ruimtelijke impact heeft). De hoogte van 10,20 meter sluit aan bij de naastliggende panden waarbij in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte is vastgesteld van 10 meter. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
d.	Reclamant geeft aan dat met de nieuwbouw van het foeilelijke appartementencomplex Straatweg 156 initiatiefnemer heeft laten zien niet de aangewezen partij te zijn om aan de oever van de kwetsbare Vecht een appartementencomplex te bouwen.	Wij beoordelen in deze procedure de ingediende aanvraag Herenstraat 35. Bij de beoordeling van het onderhavige plan is tevens het huidige en gewenste staatbeeld meegenomen. Het ontwerp is ter beoordeling aan Mooisticht voorgelegd. De welstandscommissie heeft het plan beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het industrieel karakter van het bouwplan passend is op basis van de criteria van de Loswal welke staan beschreven in de welstandsnota en de structuurvisie. Mooisticht geeft in het advies van 19	Nee

		oktober 2017 aan dat er weliswaar geen kap is (in de zin van de definitie in de welstandsnota), maar wel aansluit door de opbouw, compositie en detaillering bij het bestaande en gewenste straatbeeld. En in het advies van 22 november 2017 wordt aangegeven dat het vanuit de structuurvisie/beeldkwaliteitseisen gewenste industriële beeld als 'pakhuis' behouden blijft. Niet gebleken is dat wij het advies van welstand niet kunnen volgen. Het plan aan de Straatweg 156 staat in deze procedure niet ter discussie. Ten overvloede: Als men het niet eens is met een verleende omgevingsvergunning, is er een mogelijkheid binnen de wettelijke termijn daartegen rechtsmiddelen aan te wenden. Indien de uitvoering van een plan niet conform de vergunning wordt uitgevoerd kan handhavend opgetreden worden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	
e.	Dit plan leidt in de huidige vorm tot een substantiële waardevermindering voor de vier er tegenover gelegen buitenplaatsen.	De beoordeling of u schade lijdt door een waardevermindering van uw eigendom staat los van de omgevingsvergunningsprocedure. Indien u schade lijdt kunt u mogelijk een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade (art 6.1 Wro). Meer informatie over deze procedure treft u op de website www.stichtsevecht.nl onder het onderwerp planschade Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

Ambtelijke wijzigingen

Onderstaand zijn de ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan weergegeven.

“ • Het bouwplan voldoet aan de in artikel 6.2 van de planregels opgenomen bouwregels” wordt gewijzigd in de tekst “• Het bouwplan tevens in strijd is met artikel 6.2, aanhef en onder a onder 1, omdat het hoofdgebouw buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak is gesitueerd; • Het bouwplan voldoet aan de overige in artikel 6.2 van de planregels opgenomen bouwregels;”

3 Staat van wijzigingen

De zienswijze hebben niet geleid tot een aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning
Er is een tekstuele ambtelijke aanpassing.