

Nota beantwoording zienswijze Straatweg 156 Breukelen (120060)

Op 27 september 2011 hebben wij de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van vijf appartementen op het perceel Straatweg 156 Breukelen. De ontwerpbeschikking is op 21 februari 2013 gepubliceerd in de Staatscourant, VAR en op de gemeentelijke website en heeft met de bijbehorende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 22 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er drie zienswijzen ingekomen.

Reclamant I

Dhr.

Brief d.d. 3 april 2013, ingekomen 4 april 2013

Reclamant II

Dhr.

Brief d.d. 2 april 2013, ingekomen 9 april 2013

Reclamant III

Mr.

an mr.

Fax verzonden en ontvangen op 4 april 2013

1. Ontvankelijkheid

Wij stellen vast dat de zienswijzen tijdig zijn ingediend. Reclamant II heeft weliswaar na de sluitingsdatum van 5 april schriftelijk zijn zienswijze ingediend. Op 4 april heeft hij echter zijn bezwaren telefonisch kenbaar gemaakt aan het verantwoordelijke Team vergunningverlening. Ingevolge artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze als bedoeld in artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht naar voren heeft gebracht (AbRvS 16-06-2008, zaaknr. 200802742/1 en 200802742/2).

Uit de uitspraak van de rechtbank Utrecht (SBR 08/3014 BESLU V35 en SBR / 3015 BESLU V35) volgt dat het indienen van zienswijzen vormvrij is en dat daarom niet uitdrukkelijk hoeft te worden aangegeven dat het een zienswijze betreft. Aangezien reclamant binnen de termijn mondeling zijn bezwaren heeft geuit moet worden aangenomen dat de zienswijze tijdig is ingediend.

2. Zienswijzen

2.1 Reclamant I

2.1.1 Hoogte

De maximale hoogte van de nieuwbouw bedraagt 12,290 meter (moet zijn 13,290 binnenwerks en 13,70 meter buitenwerks), hoger dan het huidige pand op die locatie. Aan de achterzijde van het woonhuis van reclamant I heeft hij een dakterras gerealiseerd op het dak van de schuur waardoor er in de zomer meer zonneschijn mogelijk is. Door de hoogte van de nieuwbouw zal reclamant niet langer van deze voorziening kunnen profiteren.

Reactie

Kwaliteitswinst omzetten bedrijfsfunctie naar woonfunctie

In de belangenafweging heeft met name het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten een belangrijke rol gespeeld. De ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald door de omzetting van de bedrijfsfunctie in een woonfunctie voor vijf appartementen. Volgens het bestemmingsplan is een bedrijf tot ten hoogste een milieucategorie 2 toegestaan. Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen onder deze milieucategorie chemische wasserijen en ververijen, personenautoverhuurbedrijven en autowasserijen

en -beklederijen. Gelet op het feit dat de Straatweg 156 in een woonomgeving is gesitueerd, hebben de appartementen de voorkeur boven een bedrijfsbestemming.¹ In de afweging van belangen acht het college het toestaan van vijf appartementen niet onredelijk.

Stedenbouwkundige aspecten

Voor dit gebied is door de voormalige gemeente Breukelen een structuurvisie vastgesteld. Dit beleid bevat onder meer de stedenbouwkundige randvoorwaarden (grootte van de massa, etc.) en de beeldkwaliteitseisen. Het onderhavige plan is niet strijdig met de structuurvisie (zie blz. 7 en 8 van de ruimtelijke onderbouwing). Tevens is een kwaliteitsteam (Q-team) benoemd voor het centrumgebied. Het plan is door dit team een aantal keer behandeld. Het oordeel van dit team over het huidige plan is positief. In dat verband is ook Welstand en Monumenten Midden Nederland (hierna de Commissie) bij het plan betrokken. In het welstandsadvies van 27 april 2012 heeft de Commissie positief geadviseerd. Het plan voldoet aan de gestelde criteria en voegt zich op aanvaardbare wijze in het straatbeeld. Door de opdeling van de bouwmassa ontstaat er een kleinere schaal. De vormgeving is eigentijds te noemen maar refereert ook duidelijk naar een meer klassieke stijl.

Aansluiting bestemmingsplan Breukelen Centrum

Voor de beantwoording van de vraag in hoeverre de hoogte ruimtelijk aanvaardbaar is, is ook aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Breukelen Centrum. Met toepassing van alle binnenplanse afwijkingsmogelijkheden is het mogelijk om een gebouw met een hoogte van 13,8 meter te realiseren (zie bijlage "Aantekeningen Straatweg 156 Breukelen, Maximale invulling bestemmingsplan Breukelen Centrum: hoogten"). In het plangebied varieert de bouwhoogte van woningen tussen 8 en 15 meter. De onderhavige aanvraag heeft betrekking op een appartementencomplex. Een hoogte van circa 13,70 meter is voor een appartementencomplex niet ongebruikelijk. Dit is weliswaar hoger dan de huidige bebouwing (garagebedrijf met bovenwoning) maar past beter in de omgeving omdat dit gebouw door haar hoogte een accent geeft aan dit gedeelte van de Straatweg. Hierdoor wordt stedenbouwkundig een positieve inbreng gegeven en het gedifferentieerde straatbeeld aan deze zijde van de Straatweg wordt nog meer in balans gebracht.

Schaduwhinder

Initiatiefnemer heeft een bezonningsstudie laten opstellen door Van Zwieten Architecten BNA. Ten aanzien van het perceel Straatweg 160 Breukelen is rekening gehouden met:

- een standaard erfafscheiding van 1,8 meter hoog rondom tuinen.
- een bestaande muur, van ca. 7,7 meter hoog (deze blijft behouden).
- het gegeven dat de schaduwlijnen globaal zijn weergegeven in verschillende perioden.

Omdat de nieuwbouw een ruime afstand heeft tot de tuin van Straatweg nummer 160 valt de schaduw door de nieuwbouw veelal niet in de tuin. Midden september en maart bereikt de schaduw, veroorzaakt door de nieuwbouw, wel deze tuin. Ten opzichte van de bestaande bebouwing zal de directe bezonning verminderen. In maart vermindert de directe zoninval rondom 14:00 uur. In september rondom 12:30 uur. Hoewel er sprake is van schaduwhinder voor reclamant 1, laat het college in de belangenafweging de ruimtelijke kwaliteitswinst die behaald wordt met het omzetten van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie prevaleren.

Inkijk

Er zijn geen ramen in de zijgevel gepland wat zicht in de tuin vanaf de nieuwbouwlocatie onmogelijk maakt.

Uitzicht

Het gebied waar de onderhavige aanvraag betrekking op heeft, ligt in de bebouwde kom. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State bestaat er geen recht op vrij uitzicht.²

2.1.2 Verkoopwaarde door sloop en nieuwbouw

Reclamant I geeft aan dat zolang procedure inzake de nieuwbouw op locatie 156 duurt, er sprake is van onzekerheid over de gevolgen van sloop en nieuwbouw. Dit heeft volgens reclamant I een negatieve impact op de verkoopwaarde van het woonhuis op korte termijn. Die gevolgen kunnen

¹ ABRS, 16 januari 2013, zaaknr. 201110152/1/R4, ro 7.3

² zie bijv. ABRS, woensdag 16 september 2009, zaaknr. 200901613/1/R3 ro 2.5

permanent worden zodra de aard van de nieuwbouw daadwerkelijk een beperking van zonneschijn achter reclamant I zijn woning gaat opleveren.

Reactie

In hoofdzaak betreft het eisen aan de uitvoering van het plan Straatweg 156. Hoe een en ander zal worden uitgevoerd door de aannemer en welke gevolgen dat heeft voor omwonenden, heeft een privaatrechtelijke grondslag. De bouwverordening stelt in dit verband (artikel 4.9 lid 1) dat indien gevaar of hinder te duchten is, het terrein dient te worden afgesloten.³ Aangenomen mag worden dat de aannemer zorgvuldig te werk zal gaan bij de uitvoering van zijn werkzaamheden.

Daarnaast is in de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht (Mor) juncto artikel 4.2 sub c van de Bouwverordening de voorwaarde opgenomen dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden een Bouwveiligheidsplan wordt overlegd aan het bevoegd gezag.⁴ Op welke wijze de uitvoering van het bouwplan wordt vormgegeven maakt geen deel uit van de aanvraag.

In de ontwerpbeschikking zijn inderdaad geen voorwaarden gesteld aan de activiteit slopen. Deze activiteit is op 1 oktober 2013 ingetrokken (er is geen onlosmakelijk verband tussen slopen en bouwen). De sloopactiviteiten zijn onder de werking van het nieuwe Bouwbesluit meldingsplichtig geworden.

Mocht er sprake zijn van schade aan de woning van reclamant dan is de initiatiefnemer/ uitvoerder aansprakelijk. Deze uitvoeringsschade ten gevolge van sloop- en bouwwerkzaamheden moet niet worden verward met planschade door verlening van de omgevingsvergunning. Na onherroepelijk worden van de vergunning bestaat er ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een aanvraag om planschadevergoeding in te dienen. Een dergelijke aanvraag wordt volgens de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade" afgehandeld. De gemeente heeft hiervoor een aanvraagformulier opgesteld.

2.1.3 Scheuren van wanden van de woning

Ondanks dat gebruik wordt gemaakt van schroeven in combinatie met heien, maakt reclamant I zich zorgen over het scheuren van de wanden van zijn woning.

Reactie

Zoals reeds onder 2.1.2 is uiteengezet komt dergelijke schade voor rekening van initiatiefnemer/ uitvoerder.

2.2 Reclamant II

2.2.1 Hoogte van het gebouw en beperking van het woongenot

De maximale (nok)hoogte van het nieuw te bouwen object bedraagt 12.290meter (dit moet zijn 13,70 meter). Dat is volgens reclamant II aanzienlijk hoger dan de huidige situatie. Hierdoor zal er op het dakterras aan de achterzijde van zijn bovenwoning geen zonzangst zijn gedurende het voorjaar en de nazomer. Ook zal vocht op de houten vloerdelen op het dakterras minder snel drogen gedurende delen van het jaar waarin dat tot nu toe wel mogelijk is. Dit is volgens reclamant II een ernstige beperking van het woongenot gedurende het voorjaar en de nazomer.

Reactie

Hoogte

Ten aanzien van de hoogte wordt verwezen naar de reactie onder paragraaf 2.1.1. Daarnaast wordt in aanmerking genomen dat aanspraken op stilte en privacy per definitie beperkt zijn binnen de bebouwde kom/ stedelijk gebied.⁵

³ Na inwerkingtreding van het Bouwbesluit 2012 is deze verplichting neergelegd in artikel 8.2 Bouwbesluit.

⁴ Na de inwerkingtreding van het Bouwbesluit van 2012 is deze bevoegdheid neergelegd in artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht juncto artikel 1.23 sub b en artikel 8.3 Bouwbesluit. Op grond van artikel 9.1 lid 1 van het Bouwbesluit blijft het oude recht van toepassing zoals dat gold op moment van indiening van aanvraag om omgevingsvergunning.

⁵ ABRIS 14 april 2005 200500309/1 en 200500309/2 en ABRIS woensdag 30 januari 2013, 201204192/1/R4, ro 4.2.1

Vocht

Het argument dat het vocht minder snel zal drogen op de houten vloerdelen gedurende een bepaalde periode van het jaar acht het college geen doorslaggevend argument dat het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staat. Hooguit zou dit een factor kunnen zijn in het kader van de planschadebeoordeling.

Schaduwhinder

Ten aanzien van het perceel Straatweg 158 Breukelen is in de bezonningsstudie rekening gehouden met:

- een standaard erfafscheiding van 1,8 meter hoog rondom tuinen.
- een bestaande muur, van ca. 7,7 meter hoog (deze blijft behouden).
- het gegeven dat de schaduwlijnen globaal zijn weergegeven in verschillende perioden.

Omdat de nieuwbouw aan de zuidzijde van het terras ligt, wordt de directe bezonning beïnvloed. Ten opzichte van de bestaande bebouwing zal de directe bezonning verminderen. In maart en september in de ochtenden tot circa 10:00 uur en, in juni vanaf s'ochtends tot ca. 15:00 uur. Hoewel er sprake is van schaduwhinder voor reclamant II, laat het college in de belangenafweging de ruimtelijke kwaliteitswinst die behaald wordt met het omzetten van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie prevaleren.

Inkijk

Er zijn geen ramen in de zijgevel gepland wat zicht in de tuin vanaf de nieuwbouwlocatie onmogelijk maakt.

2.2.2 Omzetzerving door sloop- en bouwwerkzaamheden

Reclamant II geeft aan dat gedurende de sloop en nieuwbouw de schoonheidssalon, gevestigd op de benedenverdieping van de Straatweg 158 ernstige omzetschade zal lijden. Klanten van de salon zijn zeer gesteld op een rustige omgeving, waar tijdens de sloop- en bouwperiode niet aan kan worden voldaan. Als gevolg daarvan zal volgens reclamant II minimaal gedurende de bouwperiode sprake zijn van ernstige continuïteitsrisico inzake de verhuur van een ruimte in zijn voormalig winkelpand aan de exploitatie van schoonheidssalon Beautyscout. Tijdens de bouwperiode zal de ruimte niet eenvoudig te verhuren zijn aan een andere ondernemer.

Reactie

Ten aanzien van het aspect omzetzerving door de sloop- en bouwactiviteiten wordt verwezen naar de reactie onder 2.1.2. Indien men omzetschade lijdt ten gevolge van de bouw- en sloopwerkzaamheden kan dit worden verhaald bij de initiatiefnemer. Indien men omzetschade lijdt ten gevolge van de planologische ontwikkeling kan men dit benoemen in de aanvraag om planschadevergoeding.

2.2.3 Overdekte parkeerplaatsen en toegangsweg

De nieuwbouw voorziet in een aantal overdekte parkeerplaatsen grenzend aan de achterzijde van de woning van reclamant II. In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van een toegangsweg onder het nieuw te bouwen object. Indien zodoende een vrij toegankelijke ruimte ontstaat zal hierdoor het risico van criminaliteit toenemen: inbraakrisico, hangplek, jongeren etc..

Reactie

Op de situatietekening en de voorgeveltekening is een garagedeur met een loopdeur opgenomen. Het is dus geen vrij toegankelijke ruimte.

2.2. 4 Verkoopwaarde door sloop en nieuwbouw

Ook reclamant II geeft aan dat zolang procedure inzake de nieuwbouw op locatie 156 duurt, er sprake is van onzekerheid over de gevolgen van sloop en nieuwbouw. Dit zal volgens reclamant II leiden tot een blijvende beperking van het woongenot en lagere verkoopwaarde van het woonhuis.

Reactie

Ten aanzien van het aspect verkoopwaarde door de sloop- en bouwactiviteiten wordt verwezen naar de reactie onder 2.1.2.

2.3 Reclamant III

2.3.1. Hoogte van het appartementencomplex, onevenwichtig beeld en lichtinval tuin

Het ontwerpbesluit omvat een "appartementencomplex" welke hoger is dan de bestaande bouw en het pand van reclamant III (Straatweg 154) dat direct daarnaast gelegen is. Dit zorgt volgens reclamant III voor een onevenwichtig beeld en eveneens is onvoldoende rekening gehouden met de consequenties van lichtinval in zijn tuin gelegen aan de achterzijde.

Reactie

Ten aanzien van ruimtelijke overwegingen m.b.t. de hoogte wordt verwezen naar paragraaf 2.1.1.

Schaduw hinder

In de bezonningsstudie is terecht aangegeven dat de directe zoninval niet wordt beïnvloed omdat de nieuwbouw aan de noordzijde van de tuin ligt. Dat de geplande bebouwing invloed heeft op de lichtinval is niet uitgesloten. De mogelijke hinder die reclamant III hiervan ondervindt, acht het college zeer beperkt en ondergeschikt aan de kwaliteitswinst die wordt behaald met de beoogde functiewijziging.

Inkijk

Er zijn geen ramen in de zijgevel gepland wat zicht in de tuin vanaf de nieuwbouwlocatie onmogelijk maakt.

2.3.2. Situering nieuwbouw, sloop, nieuwe erfafscheiding

Volgens reclamant III is onvoldoende rekening gehouden en te onzorgvuldig gekeken naar het feit dat het bestaande pand nagenoeg tegen zijn perceel aan ligt. Tussen de percelen is nagenoeg geen ruimte en een en ander wordt afgedekt door een goot. Er is volgens reclamant III niet, dan wel onvoldoende, gekeken naar wat de sloop van het pand zal betekenen voor het perceel van reclamant. Ook is onvoldoende bekeken hoe het nieuwe pand zal aansluiten op zijn perceel. Voorts is onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de achterzijde van het bestaande pand de erfafscheiding vormt van het bestaande pand. Niet is voorzien, dan wel onvoldoende duidelijk is, hoe de nieuwe erfafscheiding zal zijn. Voorts is niet voorzien in de wijze hoe één en ander gesloopt kan worden zonder betreden van, dan wel schade aan te richten aan het perceel van reclamant III. Ook is volgens reclamant niet voorzien in maatregelen tijdens de sloop/ bouwwerkzaamheden om overlast dan wel schade te voorkomen waardoor reclamant onevenredig is zijn belangen wordt geschaad.

Reactie

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspak van de Raad van State kan bij het afwijken van het bestemmingsplan rekening worden gehouden met de maximale bebouwingmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.⁶ Op grond van de verbeelding van het bestemmingsplan Breukelen Centrum mag het hele bouwvlak worden bebouwd. Het is reeds op grond van het bestemmingsplan mogelijk om direct tegen de erfafscheiding aan de zijde van het perceel Straatweg 154 een gebouw te realiseren. Ten aanzien van de sloopaspecten merkt het college op dat deze aanvraag geen betrekking (meer) heeft op de activiteit slopen. Op grond van het Bouwbesluit is dit een meldingsplichtige activiteit. Aanvrager heeft deze activiteit bij brief d.d. 1 oktober 2013

⁶ ABRS woensdag 1 mei 2013 zaaknummer 201208209/1/A1 en ABRS 3 augustus 2005 , zaaknummer 200500885/1

ingetrokken. De initiatiefnemer/ de aannemer is op de eerste plaats verantwoordelijk voor de veiligheid en schade bij de uitvoering van de werkzaamheden. In dit verband kan worden verwezen naar de reactie onder 2.1.2. Onder omstandigheden kan aanvrager van de eigenaren van de naburige erven vorderen toegang te verstrekken tot hun erven. Dit is echter een privaatrechtelijke aangelegenheid die buiten het beoordelingskader van de onderhavige vergunningaanvraag valt.

Reclamant geeft terecht aan dat de muur is opgenomen bij de aanvraag. Aanvrager heeft op 1 oktober 2013 een tekening van de betreffende muur ingediend. Uit de tekening blijkt dat er geen wijzigingen optreden t.o.v. de bestaande situatie.

2.3.3 Parkeren en inkijk

Reclamant III stelt dat er onvoldoende rekening mee is gehouden dat vijf extra woningen meer overlast en parkeerproblemen met zich meebrengen. Voorts is geen rekening gehouden met de inkijk vanaf de nieuw te bouwen appartementen op de tuin van reclamant III. Ook is onvoldoende rekening gehouden met overlast van parkeren aan de achterzijde van de woning van reclamant III. De auto's aan de tuinzijde zijn schadelijk voor de gezondheid nu er verkeer zal gaan plaatsvinden direct naast hun tuin.

Reactie

Zoals in paragraaf 2.1.1. is uiteengezet is bij de beoordeling van het onderhavige initiatief de ruimtelijke impact van de bedrijfsbestemming meegewogen. Op grond van artikel 3.1.1 sub c van de planregels zijn de voor bedrijf aangewezen gronden bestemd voor parkeervoorzieningen. Op deze locatie kan volgens het bestemmingsplan een bedrijf worden gevestigd met een veel grotere ruimtelijke uitstraling (parkeerbehoefte, verkeersaantrekkende werking, geluidsoverlast, geur etc.) dan de vijf appartementen waarop de onderhavige aanvraag betrekking heeft. Ten aanzien van de verkeers- en parkeersaspecten kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een taxibedrijf of een personenautoverhuurbedrijf. In dat opzicht is er sprake van een verbetering. Ten aanzien van de inkijk op de tuin wordt op de eerste plaats verwezen naar aangehaalde jurisprudentie over uitzicht en privacy in de paragrafen 2.1.1. en 2.2.1.

2.3.4. Overleg

Reclamant III behoudt het recht voor om de zienswijze nader aan te vullen en uit te leggen. Reclamant merkt op dat de aanvrager afgelopen zomer contact heeft gezocht over het initiatief. Toen heeft reclamant de bezwaren kenbaar gemaakt en bereid gevonden voor overleg. Dit overleg is niet afgewacht. Ook zou de gemeente zijn gevraagd om reclamant op de hoogte te houden van eventuele plannen en reclamant als belanghebbende aan te schrijven bij indiening van een vergunningsaanvraag. De gemeente heeft volgens reclamant III niets van zich laten horen. Slechts door oplettendheid van de burens heeft reclamant moeten vernemen dat de aanvraag was ingediend. Reclamant is van mening dat de gemeente hierin onzorgvuldig heeft gehandeld.

Reactie

De reactie van reclamant III dat de gemeente onzorgvuldig heeft gehandeld, kunnen wij niet plaatsen. Reclamant wist dat de aanvraag was ingediend want per fax van 9 december 2011 is de premature reactie ingediend. Bij brief d.d. 20 december 2011 heeft de advies commissie bezwaarschriften aangegeven dat het op dat moment nog niet mogelijk was om te reageren. Toen is reclamant geattendeerd om de gemeentepagina in de VAR goed in de gaten te houden en er voor zorg te dragen tijdig een zienswijze in te dienen. Reclamant heeft nu van deze gelegenheid gebruik gemaakt en is niet in zijn belangen geschaad. Daarnaast hebben ambtenaren S. Scheijven en R. van Kleef op 22 augustus en 12 september 2013 de locaties Straatweg 154 en 158 respectievelijk de locatie Straatweg 160 bezocht. Omwonenden zijn hierbij in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen nader toe te lichten. Ook zijn er foto's gemaakt van de situatie ter plaatse.

3. Conclusie m.b.t. Ingekomen zienswijzen

Op basis van bovengenoemde overwegingen dienen de zienswijzen ongegrond te worden verklaard.

4. Vooroverlegpartners

Op 20 mei 2013 zijn de vooroverlegpartners (rijk, provincie en waternet) in kennis gesteld van de terinzagelegging van de onderhavige ontwerp-omgevingsvergunning.

De provincie Utrecht heeft aangegeven dat zij niet inhoudelijk zullen reageren. Uit het beleidsstuk "Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro" volgt immers dat geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk

is voor woningbouwprojecten binnen de rode contour. Waternet heeft aangegeven dat dit plan op grond van de Waterwet vergunbaar is.

Bijlagen:

1. brief zienswijze ontwerpbesluit Straatweg 156 Breukelen, d.d. 3 april 2013, dhr. [naam]
2. brief zienswijze ontwerpbesluit Straatweg 156 Breukelen, d.d. 2 april 2013, dhr. [naam]
3. brief zienswijze ontwerpbesluit Straatweg 156 Breukelen, d.d. 2 april 2013, mr. [naam] en mr. A.G. Ouwejan.
4. e-mailbericht ontwerpbesluit Straatweg 156 Breukelen, d.d. 1 maart 2013, dhr. H.J.G. Kentie werkzaam bij de provincie Utrecht;
5. e-mailbericht reactie ruimtelijke onderbouwing Straatweg 156 Breukelen, d.d. 23 november 2012, dhr. D. Bleumink werkzaam bij Waternet;
6. Aantekeningen Straatweg 156 Breukelen, maximale invulling bestemmingsplan Breukelen Centrum: hoogten
7. bezonningsstudie Straatweg 156 Breukelen, d.d. 1 oktober 2013.

Burgemeester en Wethouders
Gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN

Zienswijze ontwerpbesluit Straatweg 156, Breukelen

Breukelen, 3 april 2013,

Geacht college,

In de Staatscourant van 21 februari j.l. stond een publicatie van de Gemeente Stichtse Vecht inzake het ontwerpbesluit Straatweg 156. Naar aanleiding daarvan geef ik graag mijn zienswijze:

- De maximale hoogte van de beoogde nieuwbouw bedraagt 12,290 meter, hoger dan het huidige pand op die locatie. Aan de achterzijde van mijn woonhuis heb ik een dakterras gecreëerd op het dak van de schuur waardoor er in de zomer meer zonneschijn mogelijk is. Door de hoogte van de nieuwbouw zal ik niet langer van deze voorziening kunnen profiteren.
- Zolang de procedure inzake de nieuwbouw op locatie 156 duurt is er sprake van onzekerheid over de gevolgen van sloop en nieuwbouw. Dit heeft een negatieve impact op de verkoopwaarde van mijn woonhuis op de korte termijn. Die gevolgen kunnen permanent worden zodra de aard van de nieuwbouw daadwerkelijk een beperking van zonneschijn achter mijn woning zal gaan opleveren.
- Ondanks dat er gebruik wordt gemaakt van schroeven in combinatie met heien, maak mij ook zorgen over het scheuren van de wanden van mijn woning.

Met vriendelijke groet,



| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Class. | |
| Reg. (Zaak)nr. | |
| | 2/13/22666 |
| | 10/13/23011 |
| | - 4 APR. 2013 |
| Beh. Afd. | vergunningverlening ✓ |
| Aantekeningen/afk. o.a.s. | |

Burgemeester en Wethouders
Gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE MAARSSEN

Zienswijze ontwerpbesluit Straatweg 156, Breukelen

Breukelen, 2 april 2013,

Geacht college,

Naar aanleiding van de publicatie van de Gemeente Stichtse Vecht in de Staatscourant 21 februari inzake het ontwerpbesluit Straatweg 156 geef ik hierna mijn zienswijze:

- De maximale (nok)hoogte van het nieuw te bouwen object bedraagt 12,290 m. Dat is aanzienlijk hoger dan de huidige situatie. Hierdoor zal er op het dakterras aan de achterzijde van mijn bovenwoning geen zonzangst zijn gedurende het voorjaar en de nazomer. Ook zal vocht op de houten vloerdelen op het dakterras minder snel drogen gedurende delen van het jaar waarin dat tot nog toe wel mogelijk is. Dit is aanleiding tot een ernstige beperking van het woongenot gedurende het voorjaar en de nazomer.
- Gedurende de sloop en de nieuwbouw zal de schoonheidssalon, gevestigd op de benedenverdieping van straatweg 158, ernstige omzetschade lijden. Klanten van de salon zijn zeer gesteld op een rustige omgeving, waar tijdens de sloop- en bouwperiode niet aan kan worden voldaan.
Als gevolg daarvan zal minimaal gedurende de bouwperiode sprake zijn van ernstige continuïteitsrisico inzake de verhuur van een ruimte in mijn voormalige winkelpand aan de exploitante van schoonheidssalon Beautyscout. Tijdens de bouwperiode zal de ruimte niet eenvoudig te verhuren zijn aan een andere ondernemer.
- De nieuwbouw voorziet in een aantal overdekte parkeerplaatsen grenzend aan de achterzijde van mijn woning. In de toekomstige situatie zal sprake zal zijn van een toegangsweg onder het nieuw te bouwen object. Indien zodoende een vrij toegankelijke ruimte ontstaat zal hierdoor het risico van criminaliteit toenemen: inbraakrisico, hangplek jongeren, etc.
- De aanhoudende onzekerheid over de gevolgen van de procedure en de uiteindelijke sloop en nieuwbouw is aanleiding tot een lagere verkoopwaarde van mijn woonhuis. Indien nieuwbouw uiteindelijk zal leiden tot blijvende beperking van het woongenot voor mij en mijn gezinsleden zal de lagere verkoopwaarde niet van tijdelijke aard zijn.

Tot zover mijn zienswijze.

Hoogachtend,



| | |
|---|-------------------------------|
| Class. | |
| Reg. (Zaak)nr. 2/13/2286, Dn/13/23048 | gemeent. Stichtse Vecht |
| Ingest. 10 APR. 2013 | Ontv. ✓ |
| Uitg. Vergunningverlening | |
| Aantekeningen/Kopie van. | |

NR
-9 APR. 2013

R. van Vleet
of naar die afdeling.

Aan de Burgemeester en wethouders
van de gemeente Stichtse Vecht
en de heer Van Kleef
Postbus 1212
3600 BE MAARSSEN
Per telefax: 0346 - 25 40 10

Breukelen, 5 april 2013

| | | |
|--|--|-------------------------------|
| Class. | | |
| Aang. (Zaaknr.) 2/13/22730 Dn/13/22504 | | gemeente Stichtse Vecht |
| Ingek. 5 - APR. 2013 | | Ontv. Ge. ✓ |
| Beh. Afd. Vergunningen | | |
| Aantekeningen/Kopie aan. | | |



Onze ref.: zienswijze Straatweg 156
Uw ref.: zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning Straatweg 156 in
Breukelen

Geacht College,

Bijgaand treft u per telefax aan een kopie van de brief zoals die op 2 april jl. aan u
per gewone post werd verzonden.

Vertrouwende u hiermede naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

mr.  en mr. 




Aan de Burgemeester en wethouders
van de gemeente Stichtse Vecht
en de heer Van Kleef
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN

Breukelen, 2 april 2013

Onze ref.: zienswijze Straatweg 156
Uw ref.: zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning Straatweg 156 in
Breukelen

Geacht College,

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Straatweg 156 in Breukelen, wensen ik en mijn vrouw middels deze onze zienswijze kenbaar te maken.

Wij zijn van mening dat het ontwerpbesluit onzorgvuldig is genomen en er een onjuiste belangenafweging heeft plaatsgevonden zodat het ontwerpbesluit in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit om de navolgende redenen:

Het ontwerpbesluit omvat een "appartementencomplex" welke hoger is dan de bestaande bouw en het pand van ons (Straatweg 154) dat direct daarnaast gelegen is. Dit zorgt voor een onevenwichtig beeld en eveneens is onvoldoende rekening gehouden met de consequenties van lichtinval in onze tuin gelegen aan de achterzijde.

Voorts is onvoldoende rekening gehouden en te onzorgvuldig gekeken naar het feit dat het bestaande pand nagenoeg tegen ons perceel aan ligt. Tussen de percelen is nagenoeg geen ruimte en één en ander wordt afgedekt door een goot. Er is niet, dan wel onvoldoende, naar gekeken wat de sloop van het pand zal betekenen voor ons perceel. Ook is onvoldoende bekeken hoe het nieuwe pand aansluit op ons perceel. Voorts is onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de achterzijde van het bestaande pand de erfafscheiding vormt van het bestaande pand. Niet is voorzien, dan wel onvoldoende duidelijk is, hoe de

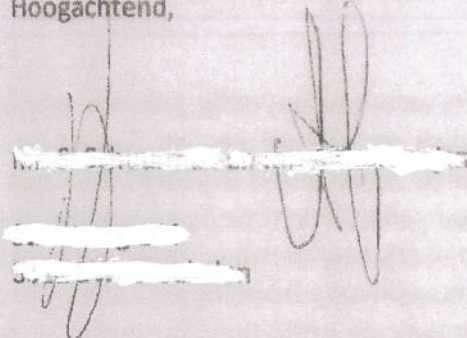
nieuwe erfafscheiding zal zijn. Voorts is onvoldoende rekening gehouden met het feit dat verwijdering van de betreffende muur consequenties heeft voor de begroeiing en beplanting op ons perceel. Voorts is niet voorzien in de wijze hoe één en ander gesloopt kan worden zonder betreding van ons perceel dan wel schade zal richten aan ons perceel. Ook is niet voorzien in maatregelen tijdens de sloop/bouwwerkzaamheden om overlast dan wel schade te voorkomen waardoor wij onevenredig in onze belangen worden geschaad.

Voorts is door het feit dat er 5 woningen bij komen onvoldoende rekening gehouden met het feit dat dit meer overlast voor ons met zich mee brengt en parkeerproblemen met zich mee zal brengen. Voorts is geen rekening gehouden met de inrij van de nieuw te bouwen appartementen op onze tuin. Ook is onvoldoende rekening gehouden met overlast van parkeren aan de achterzijde van onze woning. Zoals u zult begrijpen zijn auto's aan de tuinzijde eveneens schadelijk voor de gezondheid nu er verkeer zal gaan plaatsvinden direct naast onze tuin.

Overigens behouden wij ons het recht voor onze zienswijze nader aan te vullen en uit te leggen. Wij wensen op te merken dat de indiener Van Schaik Ontwikkeling B.V. afgelopen zomer contact met ons heeft gezocht over de indiening van het plan. Wij hebben onze bezwaren toen al kenbaar gemaakt en ons bereid gevonden voor overleg. Kennelijk is dit overleg niet afgewacht en heeft men één en ander buiten ons medeweten ingediend. Zekerheidshalve hebben wij de gemeente gevraagd ons op de hoogte te houden van eventuele plannen en ons als direct belanghebbenden aan te schrijven bij indiening van een vergunningsaanvraag etc. De gemeente heeft niets van zich laten horen en wij hebben louter door oplettendheid van onze burens moeten vernemen dat de aanvraag was ingediend. Wij zijn van mening dat de gemeente hierin onzorgvuldig heeft gehandeld.

In afwachting van uw berichten.

Hoogachtend,

A handwritten signature in dark ink is written over three horizontal white lines that have been drawn across the page. The signature is somewhat stylized and appears to be a name with a surname.

Aan de Burgemeester en wethouders
van de gemeente Stichtse Vecht
en de heer Van Kleef
Postbus 1212
3600 BE MAARSSSEN

| | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 2/13/2230 Dn/13/22904 | gemeente Stichtse Vecht |
| - 8 APR. 2013 | Ordn. bev. |
| Verpunningverf. | |
| Aan de ontwerper/afgevee aan. | |

Breukelen, 2 april 2013

Onze ref.: zienswijze Straatweg 156

Uw ref.: zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning Straatweg 156 in Breukelen

Geacht College,

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Straatweg 156 in Breukelen, wensen ik en mijn vrouw middels deze onze zienswijze kenbaar te maken.

Wij zijn van mening dat het ontwerpbesluit onzorgvuldig is genomen en er een onjuiste belangenafweging heeft plaatsgevonden zodat het ontwerpbesluit in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit om de navolgende redenen:

Het ontwerpbesluit omvat een "appartementencomplex" welke hoger is dan de bestaande bouw en het pand van ons (Straatweg 154) dat direct daarnaast gelegen is. Dit zorgt voor een onevenwichtig beeld en eveneens is onvoldoende rekening gehouden met de consequenties van lichtinval in onze tuin gelegen aan de achterzijde.

Voorts is onvoldoende rekening gehouden en te onzorgvuldig gekeken naar het feit dat het bestaande pand nagenoeg tegen ons perceel aan ligt. Tussen de percelen is nagenoeg geen ruimte en één en ander wordt afgedekt door een goot. Er is niet, dan wel onvoldoende, naar gekeken wat de sloop van het pand zal betekenen voor ons perceel. Ook is onvoldoende bekeken hoe het nieuwe pand aansluit op ons perceel. Voorts is onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de achterzijde van het bestaande pand de erfafscheiding vormt van het bestaande pand. Niet is voorzien, dan wel onvoldoende duidelijk is, hoe de

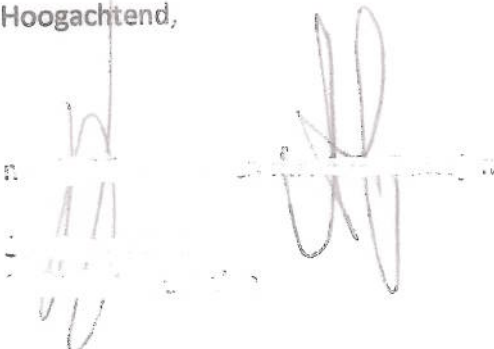
nieuwe erfafscheiding zal zijn. Voorts is onvoldoende rekening gehouden met het feit dat verwijdering van de betreffende muur consequenties heeft voor de begroeiing en beplanting op ons perceel. Voorts is niet voorzien in de wijze hoe één en ander gesloopt kan worden zonder betreding van ons perceel dan wel schade zal richten aan ons perceel. Ook is niet voorzien in maatregelen tijdens de sloop/bouwwerkzaamheden om overlast dan wel schade te voorkomen waardoor wij onevenredig in onze belangen worden geschaad.

Voorts is door het feit dat er 5 woningen bij komen onvoldoende rekening gehouden met het feit dat dit meer overlast voor ons met zich mee brengt en parkeerproblemen met zich mee zal brengen. Voorts is geen rekening gehouden met de inkijk vanaf de nieuw te bouwen appartementen op onze tuin. Ook is onvoldoende rekening gehouden met overlast van parkeren aan de achterzijde van onze woning. Zoals u zult begrijpen zijn auto's aan de tuinzijde eveneens schadelijk voor de gezondheid nu er verkeer zal gaan plaatsvinden direct naast onze tuin.

Overigens behouden wij ons het recht voor onze zienswijze nader aan te vullen en uit te leggen. Wij wensen op te merken dat de indiener Van Schaik Ontwikkeling B.V. afgelopen zomer contact met ons heeft gezocht over de indiening van het plan. Wij hebben onze bezwaren toen al kenbaar gemaakt en ons bereid gevonden voor overleg. Kennelijk is dit overleg niet afgewacht en heeft men één en ander buiten ons medeweten ingediend. Zekerheidshalve hebben wij de gemeente gevraagd ons op de hoogte te houden van eventuele plannen en ons als direct belanghebbenden aan te schrijven bij indiening van een vergunningsaanvraag etc. De gemeente heeft niets van zich laten horen en wij hebben louter door oplettenheid van onze burens moeten vernemen dat de aanvraag was ingediend. Wij zijn van mening dan de gemeente hierin onzorgvuldig heeft gehandeld.

In afwachting van uw berichten.

Hoogachtend,





€00094ct

FM 802716
Nederland

Gemeente Stichtse Vecht
t.a.v. College B&W
Postbus 1212
3600 BE MAARSSEN

MO3FP 3600BE212

Van: Kentie, Hans [mailto:Hans.Kentie@provincie-utrecht.nl]
Verzonden: vrijdag 1 maart 2013 8:57
Aan: Scheijven, Stijn
Onderwerp: RE: Ontwerpbesluit Straatweg 156 Breukelen

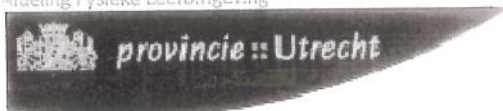
Hoi Stijn,

Zoals je wellicht had verwacht zullen wij niet inhoudelijk op dit plan reageren.

Met vriendelijke groet,

Hans (J.G.) Kentie

Beleidsmedewerker Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling
 Afdeling Fysieke Leefomgeving



T: 030-258 2745 | M: 06-52768551 | F: 030- 2582601

E-mail: hans.kentie@provincie-utrecht.nl

Archimedeelaan 6, Postbus 80300, 3508 TH te Utrecht

Van: Scheijven, Stijn [mailto:stijn.scheijven@stichtsevecht.nl]
Verzonden: woensdag 20 februari 2013 10:28
Aan: 'Dennis Bleumink'; 'Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl'; secretariaatGRO
Onderwerp: Ontwerpbesluit Straatweg 156 Breukelen

Geachte heer/ mevrouw,

Hierbij delen wij u mee dat het vanaf vrijdag 22 februari tot en met donderdag 4 april 2013 het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 appartementen op het perceel Straatweg 156 in Breukelen ter inzage ligt. U kunt het plan vanaf vrijdag 22 februari 2013 raadplegen op ruimtelijke plannen of op de gemeentesite:

http://www.stichtsevecht.nl/wonen-verkeer-veiligheid/bestemmingsplannen-lijst_41293/item/ontwerpbesluit-omgevingsvergunning-straatweg-156-in-breukelen_29851.html

Hieronder treft u de publicatietekst. Indien u vragen heeft over deze informatie kunt u met ondergetekende contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

S. Scheijven

RO-medewerker, Veiligheid, vergunningen en handhaving



stijn.scheijven@stichtsevecht.nl

T 0346 25 45 28

Aanwezig op dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen

Postbus 1212, 3600 BE Maarssen

www.stichtsevecht.nl

Burgemeester en wethouders van gemeente Stichtse Vecht maken bekend dat vanaf vrijdag 22 februari tot en met donderdag 4 april 2013 het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 appartementen op het perceel Straatweg 156 in Breukelen ter inzage ligt. Om het project mogelijk te maken wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd. Deze aanvraag voor een omgevingsvergunning valt binnen de categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad op 22 november 2011 heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven.

1.1 Inhoud

Initiatiefnemer wenst het tot garagebedrijf bestemde bouwblok aan de Straatweg 156 in Breukelen te wijzigen in wonen in de vorm van 5 appartementen. De buitenruimte zal worden gebruikt voor parkeervoorzieningen op de bestaande verharding, de aanleg van een inrit en de bouw van enkele berguimtes. Het pand wordt nu gebruikt als winkel op de begane grond en als woning op de verdieping.

1.2 Inzien

U kunt vanaf vrijdag 22 februari het ontwerpbesluit en de ruimtelijke onderbouwing raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en vanaf dezelfde datum zonder afspraak tot en met 4 april 2013 inzien bij het Omgevingsloket van de gemeente Stichtse Vecht in Maarssen. Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer Van Kleef. Zie [Contact & Openingstijden](#).

1.3 Reageren

U kunt vanaf vrijdag 22 februari 2013 gedurende zes weken schriftelijk (geen e-mail) of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Schriftelijk kan dat via het postbusnummer van de gemeente. U richt uw zienswijze aan Burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht onder vermelding van Zienswijze ontwerpbesluit Straatweg 156. Voor een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de heer Van Kleef. Zie [Contact & Openingstijden](#).

DISCLAIMER

Een e-mail die binnekomt bij Gemeente Stichtse Vecht wordt vertrouwelijk behandeld. Het is echter niet geheel uit te sluiten dat een e-mail door derden wordt ingezien. De Gemeente Stichtse Vecht kan in geen geval hiervoor aansprakelijk worden gesteld. De naam-, adres- en telefoonnummergegevens die voor de beantwoording van een e-mail worden opgegeven, zullen alleen voor dit doel door de Gemeente Stichtse Vecht worden gebruikt. Gemeente Stichtse Vecht verzendt formele berichten uitsluitend schriftelijk, dus niet via e-mail. Aan dit e-mail-bericht zijn geen rechten worden ontleend.

“De informatie verzonden met dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Het is mogelijk dat tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Uitsluitend het door de bevoegde persoon dan wel het bevoegde bestuursorgaan ondertekende papieren document is bindend. Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen”.

Van: Dennis Bleumink [mailto:dennis.bleumink@waternet.nl]
Verzonden: vrijdag 23 november 2012 15:05
Aan: Scheijven, Stijn
Onderwerp: Betr.: RE: reactie ruimtelijke onderbouwing Straatweg 156 te Breukelen

Beste Stijn,

Het klopt inderdaad dat dit plan is afgestemd met Waternet. En dat de situatie water vergunbaar is.

Met vriendelijke groet,

Dennis Bleumink
Adviseur Ruimtelijke Plannen
Waternet
Team Planadvies
Tel. 020 608 53 25

Korte Oudekerkerdijk 7
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam

>>> "Scheijven, Stijn" <stijn.scheijven@stichtsevecht.nl> 11/23/2012 2:55 >>>

Geachte heer Bleumink,

Initiatiefnemer heeft de ruimtelijke onderbouwing aangepast. Zij hebben contact gehad met Waternet. Ook is aangegeven dat Waternet akkoord is. Ik wil dit even bij u verifiëren. Vandaar dat ik de ruimtelijke onderbouwing naar u toezend.
Met vriendelijke groet,

S. Scheijven
RO-medewerker, Veiligheid, vergunningen en handhaving



stijn.scheijven@stichtsevecht.nl
T 0346 25 45 28
Aanwezig op dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
www.stichtsevecht.nl

Aantekeningen Straatweg 156 Breukelen

Maximale invulling bestemmingsplan Breukelen Centrum: hoogten

1. Bij recht mogelijk

- Artikel 3.2 sub a onder 3
de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'. Op de verbeelding is in het bouwvlak de maximale bouw- en goothoogte vastgesteld op 10m resp. 6 m.

Buiten het bouwvlak is de bouw- en goothoogte vastgesteld op 8m resp. 5m

2 Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden

- Artikel 3.3 Afwijken van de bouwregels
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 onder a. sub 3 tot een maximale goothoogte van 7.50m en een maximale bouwhoogte van 12 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling noodzakelijk is en de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit en cultuurhistorische waarden.

- Artikel 24.1 sub b.
afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15 %. Er is geen bepaling opgenomen die cumulatie van afwijkingsbevoegdheden verbiedt. Ingevolge artikel 24.3 mag de bevoegdheid als bedoeld in lid 24.1 niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder verleende omgevingsvergunning. Deze bepaling verbiedt niet om gelijktijdig meerdere afwijkingsbepalingen toe te passen bij een aanvraag. Dit betekent dat binnen dit vlak een bouwhoogte van $(12 + 15\%)$ 13,80m en een goothoogte van $(7,5 + 15\%)$ 8,6m mogelijk is.

Buiten het bouwvlak is een bouw- en goothoogte van $(8m + 15\%)$ 9,2m resp. $(6m + 15\%)$ 6,9m.

De bouwhoogte is op het hoogste gedeelte van het plan circa 13,70m en de goot is op het laagste gedeelte 9,8 m en het hoogste gedeelte 11,40m.