

Nota beantwoording zienswijzen Mijndensedijk 34-36 Nieuwersluis (150139)

Op 16 februari 2015 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van vier levensloopbestendige appartementen op het perceel Mijndensedijk 34-36 te Nieuwersluis, gemeente Stichtse Vecht. Het ontwerpbesluit is op 3 augustus 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In verband met een gebrek in de bekendmaking van de terinzagelegging is het ontwerpbesluit op 13 oktober opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

1. Ontvangen zienswijzen

Reclamant I

[REDACTED]
[REDACTED]

3631 NP NIEUWERSLUIS

Zienswijzen ingediend bij brief van 7 september 2017

Aanvullende zienswijzen ingediend bij brief van 17 november 2017

Reclamant II

Stichting Commissie voor de Vecht en het Oostelijk en Westelijk Plassengebied
(Vechtplassencommissie)

Postbus 5347

1380 GH WEESP

Zienswijzen ingediend bij brief van 17 november 2017

Reclamant III

[REDACTED]
[REDACTED]

3631 NP NIEUWERSLUIS

Zienswijzen ingediend bij brief van 21 november 2017

In deze nota zijn de zienswijzen verkort weergegeven. Voor de volledige tekst van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlagen bij deze nota.

Binnen de termijn is van reclamant een e-mail met vragen ontvangen over het ontwerpbesluit en de procedure. Het e-mailbericht en de beantwoording daarvan is opgenomen als bijlage 3 bij deze nota.

2. Reactie aanvrager en nader advies MooiSticht

Aanvrager is in de gelegenheid gesteld te reageren op de zienswijzen. Aanvrager heeft in reactie op de zienswijze van de Vechtplassencommissie een reactie van Bureau Vlaardingerbroek van 27 november 2017 ingebracht. Deze reactie, die als bijlage 6 bij deze nota hoort, is betrokken bij de beantwoording van de zienswijzen.

De gecombineerde welstands- en adviescommissie (hierna: MooiSticht) heeft over de zienswijze van de Vechtplassencommissie op 21 december 2017 een nader advies uitgebracht. Dit advies, dat als bijlage 7 bij deze nota hoort, is betrokken bij de beantwoording van de zienswijzen.

3. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

4. Inhoudelijke bespreking zienswijzen Reclamant I

4.1 Reclamant betoogt dat het bouwplan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Hij wijst op strijd met artikel 1, aanhef en onder 4, onder a, d, e, h en k van de planregels.

Reactie

In het ontwerpbesluit is uitdrukkelijk onderkend dat het plan in strijd is met de door reclamant bedoelde bepalingen in de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan regelende de bestemming in onderdelen voor gronden gelegen nabij de buurtschap Mijnden in de Gemeente Loenen". In het ontwerpbesluit is vervolgens gemotiveerd dat en waarom het college afwijkt van het bestemmingsplan.

4.2 Reclamant betoogt dat het bouwplan in strijd is met het voorontwerp van het bestemmingsplan "Herziening Ligplaatsen De Vecht". Het bouwplan voorziet in de mogelijkheid om vijf vaartuigen af te meren aan het erf, terwijl in het voorontwerp slechts één vaartuig per erf mag worden aangemeerd, aldus Reclamant.

Reactie

De aanvraag heeft blijkens het aanvraagformulier uitsluitend betrekking op het bouwen van een appartementsgebouw met vijf levensloopbestendige appartementen. De aanvraag noch de omgevingsvergunning heeft betrekking op ligplaatsen.

4.3 Reclamant betoogt dat het appartementsgebouw in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daartoe voert hij aan dat er 5 appartementen komen in plaats van 2 eengezinswoningen die de voorkeur genoten van initiatiefnemer. Een gebouw met 5 appartementen is qua bebouwd oppervlak en volume aanzienlijk groter dan in de oorspronkelijke plannen voor eengezinswoningen. De uitstraling en de stijl van het gebouw past volgens hem niet in het bebouwingsbeeld van de nabije omgeving en is niet in overeenstemming met de status van beschermd dorpsgezicht. Verder voert hij aan dat de omgevingsvergunning leidt tot een groter en hoog gebouw, met piepkleine tuintjes en 5 gezinnen.. Dit leidt tot parkeer- en geluidoverlast en een aantasting van de privacy voor de bewoners aan de Mijndensedijk 38 en 40.

Reactie

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van 5 appartementen. Wij moeten op deze aanvraag beslissen. Een plan met 2 eengezinswoningen op de locatie is dan ook niet aan de orde.

Het gebouw met vijf levensloopbestendige appartementen komt in de plaats van een bedrijfsterrein. De huidige gebouwen op het bedrijfsterrein zijn van slechte kwaliteit en passen niet in de omgeving (beschermd dorpsgezicht). Ook qua ruimtelijke uitstraling past een bedrijf niet in de omgeving. Het nieuw te bouwen appartementengebouw sluit aan bij omliggende woonbebouwing en past qua ruimtelijke uitstraling in de omgeving. Het gebouw is zodanig verbijzonderd dat het qua massa aansluit bij naastgelegen bebouwing. Een en ander is in de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd uiteengezet. Wij verwijzen in dit verband voorts naar het advies van de welstandscommissie (MooiSticht) van 27 juli 2017, waarin staat dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en dat met de te beschermen waarden van het dorpsgezicht in voldoende mate rekening is gehouden. Ook uit het nader advies van MooiSticht van 21 december 2017 blijkt dat het appartementengebouw past in het bebouwingsbeeld van de omgeving. In hetgeen is aangevoerd bestaat geen aanleiding de adviezen van MooiSticht niet over te nemen. Op grond van de adviezen zijn wij van oordeel dat de uitstraling en de stijl van het gebouw past in het bebouwingsbeeld van de nabije omgeving en in overeenstemming is met de status van beschermd dorpsgezicht.

Wat de gestelde aantasting van de privacy betreft wordt het volgende overwogen. Het appartementengebouw is zoveel mogelijk tegen de oostelijke perceelsgrens aan voorzien, zodat de afstand tussen het appartementengebouw en de woningen aan de Mijndensedijk 38 en 40, gelegen ten westen van het gebouw, zo groot mogelijk is. Het balkon aan de westgevel ligt op ruim 6 m van de erfgrans met het perceel aan de Mijndensedijk 38. De afstand tussen het balkon en de woning aan de Mijndensedijk 38 is ongeveer twee keer zo groot. De afstand tussen het balkon en het perceel van reclamant aan de Mijndensedijk 40 bedraagt meer dan 20 m. Op grond van het in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek neergelegde burennrecht mag de afstand van het balkon tot de erfgrans niet minder bedragen dan 2 m. Aan deze bepaling wordt dus voldaan. Daarnaast maakt het huidige

bestemmingsplan mogelijk dat op 3 m van de erfgrans twee eengezinswoningen met een nokhoogte van 8,5 m worden gebouwd, waarbij balkons niet zijn uitgesloten. Dit kan leiden tot een grotere aantasting van de privacy dan thans het geval is. Naar ons oordeel is de aantasting van de privacy dan ook niet zodanig dat de vergunning in redelijkheid niet kan worden verleend.

De stelling van reclamant dat het appartementengebouw tot geluidsoverlast leidt is niet onderbouwd. Wij achten het appartementengebouw op deze locatie aanvaardbaar. Een gebouw met vijf appartementen past qua ruimtelijke uitstraling, waaronder geluidsoverlast, beter op deze locatie dan een bedrijf.

De vrees voor parkeeroverlast, tot slot, is naar ons oordeel niet gegrond. Er wordt op eigen terrein voorzien in de gehele parkeerbehoefte. Dit is op p. 14 van de ruimtelijke onderbouwing uiteengezet. Wij verwezen korthedshalve daarnaar.

4.4 Reclamant wijst erop dat de ijsvogel ieder jaar nestelt in de aangrenzende kreek voor het gemaal.

Reactie

Er is een aantal vogelsoorten benoemd onder de Wet natuurbescherming waarvan de nesten jaarrond bescherming genieten. De ijsvogel valt niet onder deze lijst van soorten. Het nest van een ijsvogel is alleen jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen; het is niet aannemelijk dat dat hier het geval is.

Op nader advies van de Omgevingsdienst Regio Utrecht verbinden wij als voorschrift aan de omgevingsvergunning dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (indicatief 15 maart tot en met juli, maar een actief broedgeval is bepalend) moeten plaatsvinden en als binnen het broedseizoen werkzaamheden plaatsvinden, het plangebied en de omgeving worden gecontroleerd door een ecooloog om vast te stellen dat geen broedgevallen zullen worden verstoord. Dit voorschrift sluit aan bij het door aanvrager overgelegde rapport van IDDS van 27 juni 2016 over flora en fauna in het plangebied. In het rapport wordt geconcludeerd dat de werkzaamheden geen versturende ingreep hebben voor vogels en wordt aanbevolen om werkzaamheden die binnen het broedseizoen worden uitgevoerd, pas uit te voeren indien vooraf is vastgesteld dat er geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden.

4.5 Reclamant ervaart de procedure als weinig transparant en toegankelijk. Na de publicatie waren lange tijd geen stukken op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar, de behandelend vergunningverlener was in die periode met vakantie en een medewerker van het Omgevingsloket kon vragen niet beantwoorden, aldus reclamant.

Reactie

Wij betreuren het dat reclamant niet met daad te woord is gestaan en verontschuldigen ons hiervoor. Nadat het ontwerpbesluit vanaf 3 augustus 2017 ter inzage heeft gelegen, is geconstateerd dat het ontwerpbesluit ten onrechte niet in de Staatscourant was gepubliceerd en dat niet het ontwerpbesluit maar uitsluitend de ruimtelijke onderbouwing op www.ruimtelijkeplannen.nl was gepubliceerd. Om dit gebrek in de bekendmaking te herstellen, hebben wij het ontwerpbesluit op 13 oktober opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De kennisgeving van de terinzagelegging is op die datum in de Staatscourant en op www.stichtsevecht.nl geplaatst en het ontwerpbesluit is beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de kennisgeving staat dat het ontwerpbesluit kan worden ingezien op www.ruimtelijkeplannen.nl en, na het maken van een afspraak, op het gemeentekantoor. Op het gemeentekantoor kunt u alle stukken inzien die bij het ontwerpbesluit horen en redelijkerwijs nodig zijn voor een goede beoordeling van het ontwerp.

5. Inhoudelijke bespreking zienswijze Reclamant II

5.1 Reclamant maakt bezwaar tegen de sloop van de houten "Verboden Kring-woning" op het perceel en de aantasting van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) als gevolg daarvan. De woning is, in

tegenstelling tot hetgeen op blz. 25 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld, opgenomen in de M.I.P.-lijst en met 2 sterren als beeldbepalend beoordeeld, aldus Reclamant. Reclamant vraagt zich af waarom de woning wordt gesloopt. Niet is onderbouwd dat de woning in deplorabele staat verkeerd en moet worden gesloopt. Ook is niet onderbouwd waarom de woning niet onderdeel kan uitmaken van de herontwikkeling op het perceel.

Reactie

De houten woning is niet aangewezen als (rijks)monument. De houten woning staat ook niet op de Monumenten Inventarisatie Lijst van de provincie Utrecht. Weliswaar heeft de woning een zekere historische waarde, maar de woning komt geen bijzondere bescherming toe. Bij de planvorming is onderzocht of de woning gehandhaafd kan blijven. Het is echter niet mogelijk gebleken om een haalbaar plan te maken waarin de woning gehandhaafd blijft. De sloop van deze woning kan dan ook niet worden tegengehouden. Wij verwijzen in dit verband naar de als bijlage bij deze Nota opgenomen reactie van Bureau Vlaardingerbroek van 27-11-2017 en het nader advies van MooiSticht van 21-12-2017.

5.2 Reclamant wijst erop dat het perceel is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht van Nieuwersluis. In de toelichting bij het aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht staat: "Het dorpsgezicht Nieuwersluis is van algemeen belang vanwege de krijgskundige, architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden. Dit blijkt (o.a.) uit: de openheid van het gebied en de aanwezigheid van een aantal houten huizen als direct gevolg van de Wet op de verboden kringen." Volgens Reclamant is de kleinschaligheid voor de locatie cultuurhistorisch bepalend: kleine houten huizen langs de Mijndensedijk met op de Vecht gerichte percelen met tuinen. In het dossier wordt de keuze voor een appartementencomplex met 5 woningen niet onderbouwd. Ook is niet onderbouwd hoe de ontwikkeling past in de kleinschaligheid van de omgeving. Een visualisatie daartoe ontbreekt.

Reactie

Aan het indienen van de aanvraag is een uitgebreid vooroverleg tussen de gemeente en de architect voorafgegaan. Tijdens dit vooroverleg is het plan voorgelegd aan MooiSticht en is het daarna diverse malen verfijnd. MooiSticht heeft ingestemd met het vooroverlegplan. Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend, is voor advies wederom voorgelegd aan MooiSticht. MooiSticht concludeert in haar laatste advies van 27 juli 2017 dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en dat met de te beschermen waarden van het dorpsgezicht in voldoende mate rekening is gehouden. Wij zien in hetgeen is aangevoerd geen aanleiding om het advies van MooiSticht niet over te nemen. In een over de zienswijze van reclamant uitgebracht nader advies van 21 december 2017 zet MooiSticht gemotiveerd uiteen dat en waarom zij, in weerwil van hetgeen reclamant naar voren brengt, nog steeds kan instemmen met het plan, aangezien deze wat schaal betreft past binnen de omgeving.

5.3 Reclamant maakt bezwaar tegen de grootte en het volume van de bebouwing in relatie tot de grootte van het perceel. Aan de ruimtelijke analyse van Bureau Vlaardingerbroek (bijlage 6 en 7 bij de ruimtelijke onderbouwing), waaruit volgt dat dichte bebouwing langs de Vecht veel voorkomt en dat het bebouwingspercentage van het appartementencomplex binnen de marge (ca. 33%) valt, is veel af te dingen, aldus reclamant. Het appartementencomplex past volgens reclamant voorts niet binnen het "Vechts Bouwen".

Reactie

In par. 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing onderbouwd dat het bouwplan past in de omgeving en de landschappelijke waarden niet aantast. Dit is onderbouwd aan de hand van door Bureau Vlaardingerbroek uitgevoerde ruimtelijke analyses van het project en de locatie, waarbij een vergelijking is gemaakt met locaties elders langs de Vecht. Uit deze ruimtelijke analyses blijkt dat de verhouding bebouwd-onbebouwd oppervlak van het bouwplan goed valt binnen de marges die de vergeleken projecten te zien geven. Ten opzichte van recent gebouwde appartementencomplexen valt de vergelijking zelfs duidelijk gunstig uit, ook door de schaal van de bebouwing. Op verzoek van de provincie Utrecht zijn vier locaties nader onderzocht. Deze 'referentielocaties' zijn Oud Over 41 in Loenen aan de Vecht, Mijndensedijk 64 in Nieuwersluis, Straatweg 218 in Breukelen en Insulinde 12 in Breukelen. Deze vier percelen hebben een met de locatie aan de Mijndensedijk 34-36 vergelijkbare ligging tussen de openbare weg en de Vecht. Bureau Vlaardingerbroek heeft van deze

referentielocaties de massa-ruimteverdeling en de verdeling tussen verhard terrein en groene tuinrichting onderzocht. Het bouwplan valt in vergelijking tot de referentieobjecten niet uit de toon.

Wij merken op dat de door Bureau Vlaardingerbroek onderzochte referentie-locaties uitdrukkelijk door de provincie zijn genoemd als te vergelijken locaties. Bureau Vlaardingerbroek heeft een schriftelijke reactie gegeven op de zienswijze van Reclamant. Daarin zet Bureau Vlaardingerbroek gemotiveerd uiteen dat en waarom de door reclamant aangehaalde referentie-locaties niet relevant zijn en de door reclamant gemaakte vergelijking met “Vechts Bouwen” niet opgaat. De schriftelijke reactie van Bureau Vlaardingerbroek is opgenomen als bijlage 6 bij deze Nota.

Nog daargelaten of de door Bureau Vlaardingerbroek onderzochte referentie-locaties in dit geval relevant zijn en of de criteria voor het “Vechts bouwen” hadden moeten worden gebruikt, merken wij het volgende op. Zoals MooiSticht in het nader advies van 21 december 2017 (bijlage 7 bij deze Nota) opmerkt, gaat het hier in de bestaande situatie niet om een Vechtse korrel, maar hooguit een “incident” korrel. De huidige situatie – een uitloper van de dorps bebouwing langs het dijklint die plaatselijk, door de bedrijfsbebouwing en de ertegenover liggende boerderij, sterk is verdicht – voldoet daarom ook niet aan de wetmatigheden van de korrels in het buitengebied die door de Vechtvisie wordt omschrijven. Daarom is in dit geval maatwerk nodig. Uit het nader advies blijkt dat het bouwplan aansluit bij de omgeving, omdat het kleinschalig is opgezet en elementen uit de omgeving (deelvolumes van één bouwlaag met kap en kenmerkende lengte en breedte verhoudingen) in het ontwerp terugkomen en zijn samengevoegd tot één compact, samenhangend cluster.

5.4 Reclamant betoogt dat het appartementencomplex de landschappelijke, cultuurhistorische en monumentale waarden aantast. Volgens haar past het complex niet in de omgeving, omdat het qua breedte en volume sterk afwijkt van de naaste omgeving. Daarnaast wordt de doorzicht op de Vecht vanaf de Mijndensedijk zo goed als geheel geblokkeerd.

Reactie

Hiervoor, onder punten 4.3 en 5.3 hebben wij, onder verwijzing naar het advies van MooiSticht van 27-7-2017 en het nader advies van MooiSticht van 21 december 2017, uiteengezet dat het complex past in de omgeving. Onder punt 2.3 hebben wij, onder verwijzing naar het advies van MooiSticht van 27-7-2017 gesteld dat het complex past binnen het beschermd dorpsgezicht en dat de sloop van de Kringwoning, hoe betreurenswaardig dit ook is, niet kan worden voorkomen. Voorts ontstaan, anders dan reclamant stelt, als gevolg van het compacte complex weer zichtlijnen vanaf de Mijndensedijk naar de Vecht. Deze zichtlijnen naar de Vecht ontbreken juist in de huidige situatie. Hetgeen reclamant aanvoert, geeft geen aanleiding voor het oordeel dat het complex de landschappelijke, cultuurhistorische en monumentale waarden aantast.

5.5 Reclamant heeft grote moeite met een ruimtelijke onderbouwing die op veel punten tekortschiet, stellingen niet onderbouwt en waarin wezenlijke onderzoeken naar bijvoorbeeld de mogelijkheid van restauratie en inpassing van de Kringwoning ontbreken. Ook wordt in de ruimtelijke onderbouwing niet beargumenteerd dat de sloop van de Kringwoning de NHW niet aantast, de keuze voor een appartementencomplex en het aantal woningen is niet onderbouwd, geen volumestudie naar de inpasbaarheid in de omgeving laat zien en bij de ruimtelijke analyse een onjuist bebouwingspercentage als referentie kiest.

Reactie

In deze nota is op de concrete punten van kritiek van reclamant ingegaan, waaronder haar kritiek op het verdwijnen van de Kringwoning en op de ruimtelijke analyses van Bureau Vlaardingerbroek. Op dit punt verwijzen wij naar de bespreking van deze kritiek hierboven. De enkele, niet nader onderbouwde, stelling van reclamant onder het kopje “Ruimtelijke onderbouwing” dat de ruimtelijke onderbouwing op veel punten tekortschiet, dat stellingen niet worden onderbouwd en waarin wezenlijke onderzoeken naar bijvoorbeeld de mogelijkheid van restauratie en inpassing van de Kringwoning ontbreken, leidt ons niet tot andere conclusies.

6. Inhoudelijke bespreking zienswijze Reclamant III

6.1 Reclamant betoogt dat het megalomane bouwplan het dorpsgezicht aantast. Hij wijst op de nokhoogte van meer dan 8,5 m, die mogelijk nog hoger zal worden doordat de bovenzijde van de fundering boven het huidige maaiveld zal uitkomen. Verder wijst hij erop dat de oorspronkelijke bestemming op de gronden voorziet in 2 woningen, hetgeen de charme van de Mijndesedijk sterk bevordert. Hij stelt dat hij, hoewel zijn perceel net buiten de “beschermde” zone valt, een paar jaar geleden een vergunning heeft gekregen voor een steiger, wat nog heel wat voeten in de aarde had.

Reactie

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan MooiSticht. Uit het laatste advies van MooiSticht van 27 juli 2017 blijkt dat het bouwplan het dorpsgezicht niet aantast. Van een megalomaan gebouw, zoals reclamant stelt, is geen sprake. Het gaat om een in opzet kleinschalig gebouw, opgebouwd uit elementen uit de omgeving (deelvolumes van één bouwlaag met kap en kenmerkende lengte en breedte verhoudingen) die zijn samengevoegd tot één compact, samenhangend cluster. Aan de huidige aanvraag om omgevingsvergunning is een uitgebreid meerjarig vooroverleg tussen de gemeente, aanvrager en MooiSticht voorafgegaan. Tijdens dit vooroverleg is het plan in stappen aangepast en verfijnd en heeft het uiteindelijk de instemming van MooiSticht verkregen. Daarna is de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

De maximale nokhoogte van het gebouw, zoals weergegeven op de tekeningen, is 8,6 m, gemeten vanaf het peil (aansluitend terrein). Dit slechts een beperkte overschrijding van de ingevolge het geldende bestemmingsplan geldende maximale nokhoogte van 8,5 m. Een hogere nokhoogte is niet aangevraagd en dus niet aan de orde.

6.2 Reclamant betoogt dat het bouwplan leidt tot overlast voor en aantasting van de privacy van met name de omwonenden aan de zuidzijde van het perceel. Reclamant wijst erop dat 5 appartementen 5 gezinnen, 5 boten en wellicht 10 auto's en bezoekers betekent. Hij vraagt zich af hoe dit past in het recente besluit om de Mijndesedijk autoluw te maken en fietsers voorrang te geven.

Reactie

Enige overlast valt nooit uit te sluiten. Naar ons oordeel leidt een appartementencomplex met vijf levensloopbestendige appartementen niet tot zodanige overlast voor omwonenden dat wij niet in redelijkheid omgevingsvergunning kunnen verlenen. Een appartementengebouw met vijf levensloopbestendige appartementen op deze plek vinden wij ruimtelijk aanvaardbaar en passend binnen een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Zoals onder punt 4.3 is uiteengezet, wordt op eigen terrein in parkeerruimte voorzien. Onder punt 4.3 is voorts uiteengezet dat en waarom de gestelde aantasting van de privacy niet zodanig is dat wij niet in redelijkheid omgevingsvergunning kunnen verlenen.

7. Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren. De zienswijzen geven wel aanleiding om een voorschrift aan de omgevingsvergunning te verbinden, zoals beschreven onder 4.4.

BIJLAGEN

1. Zienswijzen B.A.G. Janssen
2. Aanvullende zienswijzen B.A.G. Janssen
3. E-mailwisseling met B.A.G. Janssen
4. Zienswijzen Vechtplassencommissie
5. Zienswijzen F.A. Tober
6. Reactie Bureau Vlaardingerbroek, d.d. 27-11-2017
7. Nader advies MooiSticht, d.d. 21-12-2017

BIJLAGE 1

Reg. (Zaak)nr. Nieuwersluis, 3 september 1917 4/17/121599 0/17/072905	gemeente Stichtse Wecht
Ingek. Stichtse Vecht, 11 SEP 2017	Ontv. bev. ✓
Beh. Afd. VER 6	
Aantekeningen/Kopie aan. ontwerpbesluit	

Aan: Burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht,
Postbus 1212, 3600 BE Maarsen
Cc. J. Gijsen

Betreft, zienswijze/ bezwaar met betrekking tot het ontwerpbesluit
omgevingsvergunning Mijndensedijk 34-36. NL.IMRO.1904.OVMndensdk36NWS-OW01

Geachte meneer de Burgemeester en Wethouders,

Met de volgende argumenten wil ik graag mijn zienswijze/ bezwaar onderbouwen.
Ik ben woonachtig op de Mijndensedijk 40. Dus als zodanig beschouw ik mij als
belanghebbende.

- Er komen 5 appartementen i.p.v. 2 eengezinswoningen die oorspronkelijk zijn goedgekeurd. Hiermee zijn de bebouwde oppervlakte en volume aanzienlijk groter dan in de oorspronkelijk plannen.
- De nokhoogte ligt op 8.87 meter en daarmee boven de maximale hoogte van 8.50 meter
- De erfafscheiding ligt op 2.5 meter en daarmee is het minder dan de minimale afstand van 3 meter.
- Met bovenstaande is het plan o.a. in strijd met artikel 1 aanhef en onder 4 van de planvoorschriften, o.a. de secties a,d,e, h en k.
- Als burens betekent dit een groter gebouw, hoog en dichtbij de erfafscheiding. Piepkleine tuintjes, 5 gezinnen, parkeer en vooral geluidsoverlast.

Verder kun je je afvragen of de uitstraling en de stijl van het gebouw past in het bebouwingsbeeld van de nabije omgeving en in overeenstemming is met de status van beschermd dorpsgezicht.

Ik neem verder aan dat u op de hoogte bent dat de ijsvogel ieder jaar nestelt in het aangrenzende kreek voor het gemaal.

Tevens wil ik u er graag op wijzen dat de procedure door mij als weinig transparant c.q. toegankelijk wordt ervaren. Na de publicatiedatum van 3 september waren er op uw site www.ruimtelijkeplannen.nl nog lange tijd geen stukken, documenten beschikbaar. De behandelaar op de gemeente dhr. J. Gijsen was in die periode met vakantie. Ik heb op 11 augustus gesproken met een collega van het Omgevingsloket, die aangaf niet op de hoogte te zijn, ook mijn vragen m.b.t. deze voor mij onbekende procedure kon hij niet beantwoorden. Verder mocht ik geen kopieën maken. Enige behulpzaamheid was ver te zoeken. Na zijn vakantie heb ik een mail ontvangen met

een summiere toelichting van de Dhr.Gijsen. Ik heb pogingen gedaan om in contact te komen met de ontwikkelaar H.Spruit Beheer B.V.. Echter tot vandaag heb ik nog geen complete inzage kunnen krijgen in de plannen. Een procedure gekenschetst door gebrek aan transparantie en waarschijnlijk op gespannen voet met de WOB.

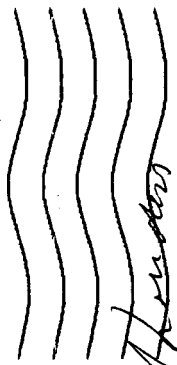
Met betrekking tot de bouwfase maak ik mij zorgen. Mijn huis is fragiel en als er zwaar verkeer over de dijk gaat merken wij dat. Wij hebben net ons huis voor een fors bedrag verbouwd. Als straks de grond wordt geschoond, een parkeergarage wordt gebouwd, waarschijnlijk geheid zal worden ben ik bang dat dit wel eens (behoorlijke) schade zou kunnen aanrichten. Ik wil graag een bevestiging dat alle schade voor rekening komt van de ontwikkelaar/gemeente.

Voor zover mijn zienswijze/bezwaar. Aangezien ik geen totaal inzicht heb kunnen verkrijgen in de voorgenomen plannen, behoud ik mij het recht voor later in de procedure bij voortschrijdend inzicht nieuwe argumenten te mogen aanbrengen.

Hoogachtend,

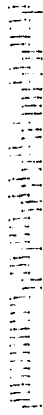
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B.A.G. Janssen', written over a horizontal line.

B.A.G. Janssen
Mijndensedijk 40
3631NP Nieuwersluis.



Posibus 12/12

3600 BE Moarsten



BIJLAGE 2



Nieuwersluis, 17 november 2017

gemeente Stichtse Vecht	Ingek. 21 NOV. 2017	Ontv.bev. ✓
	Beh.Afd. UHT	B
Aanbeveling/Kopie van.		

Aan: burgemeester en Wethouders van de gemeente Stichtse Vecht,
Postbus 1212, 3600 BE Maarsen

Betreft: zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit omgevingsvergunning
Mijndensedijk 34-36. Dit in aanvulling van mijn eerdere zienswijze uw kenmerk Z/17/121599

Geachte Meneer de Burgemeester en heren Wethouders,

In aanvulling van mijn zienswijze ingestuurd op 05 september 2017, die ongewijzigd van kracht blijft, wil ik u graag nog het volgende toevoegen.

De ontwikkelaar de heer Spruit geeft aan dat het voorliggend plan niet zijn voorkeur had maar tot stand is gekomen als een soort compromis met de gemeente. Zijn voorkeur was op deze locatie een woonhuis voor zichzelf te bouwen, maar volgens de heer Spruit was hiervoor geen draagvlak bij de gemeente.

Aangezien een dergelijk plan veel dichterbij het oorspronkelijk bestemmingsplan ligt, namelijk maximaal 2 aaneengesloten woningen, en kwa volume en bebouwde vierkante meters beter aansluit op het begrip 'een goede ruimtelijke ordening', wil ik graag van u weten waarom de gemeente niet akkoord is gegaan met deze wens van de heer Spruit?

Het voorliggende ontwerpbesluit lijkt op gespannen voet te staan met het voorontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan 'Herziening ligplaatsen de Vecht'. Daar wordt onder anderen in bepaald dat er maximaal een vaartuig van maximaal 7 meter mag worden afgemeerd per erf. In dit ontwerpbesluit worden er 5 vaartuigen afgemeerd, terwijl er sprake is van slechts een erf (eventueel 2, namelijk de huisnummers 34-36).

Met betrekking tot de linker zijgevel is er sprake van een balkon. Dit balkon kijkt over de bestaande heg uit op de tuinen van de burens op 38 en 40. We zien dit als een inbreuk op onze privacy en mogelijk geluidsoverlast.

Overigens geeft de uitvoering van dit balkon, op palen boven het terras van de beneden burens, ook wel weer dat er erg gewoekerd wordt met de ruimte. Met andere woorden priegelwerk dat geen recht doet aan een goede ruimtelijke ordening. Zie ook mijn argumenten in mijn eerdere zienswijze.

Verder vraag ik mij af wat de redenen kunnen zijn om af te wijken van het originele bestemmingsplan van 2 aaneengesloten woningen. Dit plan heeft minder volume, minder bebouwde vierkante meters, is minder hoog en past dus in principe beter binnen het beschermde dorpsgezicht en de aansluiting bij een goede ruimtelijke ordening is zichtbaar beter.

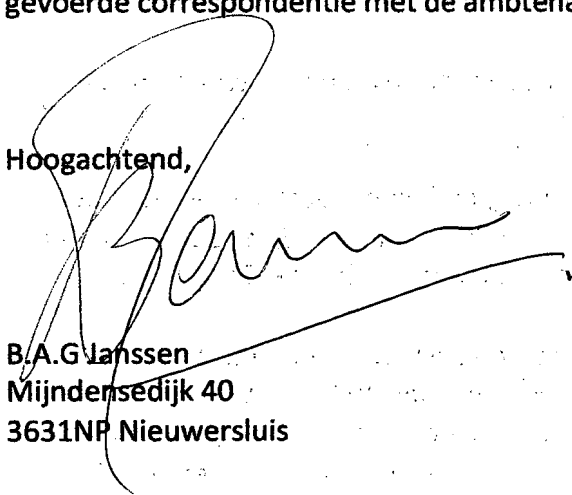
Kan het zijn dat winstoogmerk, economische motieven hier een belangrijke rol bij spelen?
Als dat zo is, moeten we ons afvragen of deze economische motieven mogen prevaleren
boven een voor de hand liggende betere ruimtelijke belasting c.q. ordening.

Concluderend verzoek ik u dit ontwerpbesluit af te wijzen op grond van de aangevoerde
argumenten.

Samenvattend is er sprake van de teveel bebouwde vierkante meters, teveel kubieke
meters, te hoog, te weinig erfafscheiding, niet passend binnen een beschermd dorpsgezicht
en geen recht doend aan een goede ruimtelijke ordening. Bovendien zijn er behalve
winstoogmerk geen argumenten om van het bestaande bestemmingsplan af te wijken.

Deze zienswijze is te lezen in samenhang met mijn reeds ingediende zienswijze en de
gevoerde correspondentie met de ambtenaren van het Omgevingsloket.

Hoogachtend,



B.A.G. Janssen
Mijndersdijk 40
3631NP Nieuwersluis

Burgemeester en Wethouders
Vd Gemeente Stichtse Vecht

Postbus 1212

3600 BE Maarsse



41300

#8321X0X#00#0000#

BIJLAGE 3



Ontwerpbesluit Mijndensedijk 34-36, Nieuwersluis

U hebt dit bericht beantwoord op 27-10-2017 11:50.

Beste Heren van Dam en Gijsen,

Bedankt voor uw brief van 9 oktober, Z/17/121599-D17/076092/ dat vanwege vormfouten de procedure opnieuw wordt gedaan.

In aanvulling op mijn zienswijze van 5 september heb ik de volgende vragen:

- welke procedure wordt in deze precies gevolgd. Is dit wijziging van het vigerende bestemmingsplan? Een 'postzegel' procedure en wat houdt dat precies in?
- wat is het huidige geldige bestemmingsplan?
- indien dit ontwerpbesluit wordt goedgekeurd, betekent dat dan in facto meteen een goedkeuring voor het ontwerp of volgt hier nog een procedure voor?
- er zijn de laatste jaren verschillende plannen op tafel geweest. Welke rol spelen deze in het verleden al dan niet goedgekeurde plannen?
- de ontwikkelaar, de heer Spruit vertelde me dat de huidige plannen niet zijn voorkeur genoten, maar als een soort compromis met de gemeente tot stand zijn gekomen. Zijn voorkeur is het bouwen van een in de omgeving passend huis voor hemzelf. Kunt u aangeven wat de overwegingen zijn van de gemeente om deze mogelijkheid niet verder te willen onderzoeken? Het ligt dicht bij de huidige bestemming namelijk 2 eengezinswoningen, minder bebouwing en dus minder belastend voor natuur en omgeving etc. Daarnaast heeft dat de voorkeur van de buurtbewoners lijkt mij.

Voorlopig zijn dit mijn vragen. Ik zie uw reactie graag tegemoet.
Vriendelijke groet,
Bob Janssen

Dam, Jeroen van ☐ 'Bob Janssen'

27-10-2017

RE: Ontwerpbesluit Mijndensedijk 34-36, Nieuwersluis

Geachte heer Janssen,

U heeft vragen gesteld over het ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van vijf appartementen aan dE Mijndensedijk 34-36. In deze e-mail beantwoord ik uw vragen en tracht ik u duidelijkheid te geven.

Door Spruijt is een omgevingsvergunning aangevraagd. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan regelende de bestemming in onderdelen voor gronden gelegen nabij de buurtschap Mijnden in de Gemeente Loenen" uit de jaren 1950. Om het plan mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning nodig als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de door Spruijt opgestelde ruimtelijke onderbouwing, de daarbij behorende onderzoeken en de diverse adviezen die daarover op ons verzoek zijn gegeven, zijn wij van oordeel dat het plan voldoet aan de eisen en dat de vergunning kan worden verleend.

Een ander plan is niet aan de orde. De aanvrager bepaalt waarop zijn aanvraag betrekking heeft (in dit geval vijf appartementen) en het college dient daarop te beslissen. Het plan om ter plaatse vijf appartementen te realiseren, dateert al van 2013. Destijds heeft een zogeheten "vooroverleg" plaatsgevonden tussen de gemeente en Spruijt en heeft de gemeente aangegeven in principe positief tegenover de ontwikkeling te staan. Naar aanleiding van dit vooroverleg heeft Spruijt de onderhavige aanvraag ingediend.

Wat betreft de te volgen procedure, merk ik het volgende op. In dit geval is een zogenaamde uitgebreide procedure van toepassing op de beslissing op de aanvraag. Dit betekent dat het college eerst een ontwerpbesluit ter inzage legt waarover eenieder zienswijzen naar voren kan brengen (in deze fase zitten we nu) en dat pas daarna een definitief besluit wordt genomen op de aanvraag. Bij het nemen van het definitieve besluit worden de ingediende zienswijzen betrokken. De zienswijzen kunnen ertoe leiden dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd of dat aan de vergunning voorschriften worden verbonden. Tegen het definitieve besluit kunt u in beroep gaan. Voor meer informatie over de procedure, verwijst ik u naar deze website: <https://www.infamil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-algemene/buitenplannen-afwijken/>.

Indien u nog vragen heeft, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

mr. J. (Jeroen) van Dam
jurist team Omgevingskwaliteit

BIJLAGE 4



VECHTPLASSENCOMMISSIE

Postbus 5347
1380 GH Weesp
telefoon: 0346 26 26 59
e-mail: vpc@vecht.nl

handelsregister: 41179121
abn-amro Maarssen: 47 73 52 650
WWW.VECHT.NL

gemeente Stichtse Vecht	Ingek.	Ontv.bev.
	20 NOV. 2017	Aan: ✓
	Beh.Afd. <i>Omgevingskw.</i>	
Aantekening: <i>info@stichtsevecht.nl</i>		

Tevens per email:

College van B&W Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Maarssen, 17 november 2017

Betreft: Zienswijze Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Mijndensedijk 34-36, Nieuwersluis (NL.IMRO.1904.OVMndensdk36NWS-OW01)

Geacht College,

Vanaf vrijdag 13 oktober 2017 tot en met donderdag 23 november 2017 ligt het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Mijndensedijk 34-36, Stichtse Vecht ter inzage.

Dit plan voorziet in de sloop van de beeldbepalende houten vrijstaande Verboden Kring woning langs de Mijndensedijk, de sloop van enkele bedrijfsgebouwen, een bestemmingswijziging en het oprichten van een appartementencomplex met 5 woningen aan de Vecht.

Het plan ligt tussen de Mijndensedijk en de Vecht, is zowel onderdeel van de Oude als van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, ligt binnen de Verboden Kring van de vesting Nieuwersluis en binnen het beschermd dorpsgezicht van Nieuwersluis.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) is genomineerd als Werelderfgoed. De toewijzing wordt naar verwachting in 2019 gerealiseerd.

De Stichting Commissie voor de Vecht en het Oostelijk en Westelijk Plassengebied (Vechtplassencommissie, VPC) staat positief tegenover sloop van de bedrijfsgebouwen, bodemsanering en 'wonen' cf. de huidige bestemming, maar tekent hiermee – mede namens het Oudheidkundig genootschap Niftarlake – bezwaar aan tegen het afgeven van bedoelde omgevingsvergunning omdat naar het oordeel van de VPC daarmee de cultuurhistorische waarden van de NHW, Vecht en de Mijndensedijk ernstig, blijvend – en onnodig- zullen worden aangetast.

Nieuwe Hollandse Waterlinie - de sloop van de houten Verboden Kring woning

Wij tekenen allereerst bezwaar aan tegen de sloop van de Verboden Kring woning Mijndensedijk 34-36, Nieuwersluis en de aantasting van de NHW als gevolg daarvan. De woning is i.t.t. hetgeen in de Ruimtelijke Onderbouwing (p. 25) wordt gesteld opgenomen in de M.I.P. lijst en met 2 sterren als beeldbepalend beoordeeld.

Voor de sloop van deze houten woning is weliswaar (nog) geen (omgevings-)vergunning afgegeven, maar wij verzoeken u reeds nu om dit bezwaar ook te laten gelden voor de eventueel aan te vragen/af te geven vergunning tot sloop.



Waarom sloop?

In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt de woning slechts eenmaal genoemd. Onder 3.3. Nieuwe situatie (p. 11): *"Dit gebouwtje is technisch echter in een deplorabele staat en kan niet in het nieuwe plan worden opgenomen."*

De VPC kan er niet mee instemmen dat de kwalificatie "deplorabele staat" stilzwijgend en zonder onderbouwing wordt gebruikt als legitimatie voor de sloop en om het gehele perceel te kunnen bebouwen.

In het dossier wordt nergens aannemelijk gemaakt dat het woonhuis -onderdeel van de NHW- werkelijk in zo'n "deplorabele staat" verkeert dat restauratie niet mogelijk is, terwijl deze kwalificatie haaks staat op onze waarneming: de woning is bewoond, goed onderhouden en zit goed in de verf. Bij visuele inspectie zijn aan de buitenzijde geen gebreken of achterstallig onderhoud waar te nemen.

Wij maken bezwaar tegen het ontbreken van een onafhankelijk deskundigen rapport over de bouwkundige staat en de (on-)mogelijkheden van restauratie.

Hergebruik houten woning

De VPC tekent ook bezwaar aan tegen het gegeven dat geen onderzoek is verricht naar de mogelijkheid om de houten woning onderdeel te laten zijn van de herontwikkeling van het terrein. In aansluiting op het ontbrekende bouwkundige en restauratie onderzoek ontbreekt ook een ruimtelijke studie die de bestaande woning als uitgangspunt heeft.

Wij tillen zo zwaar aan deze bezwaren omdat wij ons niet kunnen voorstellen dat Stichtse Vecht zal toestaan om aan de vooravond van de benoeming van de NHW tot Werelderfgoed een belangrijk en beeldbepalend element te slopen, zonder dat de mogelijkheid van behoud, restauratie en inpassing in een nieuw plan zorgvuldig, diepgravend en overtuigend is onderzocht en getoetst aan het Werelderfgoed.

Ruimte, landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt

Kenmerkend voor het bouwen langs de Vecht is dat de ruimte, het landschap, het uitgangspunt vormt voor ontwerp en planvorming. Dat houdt onder meer in onderzoek naar de geschiedenis van het perceel, de aansluiting bij de belendende percelen en de kenmerken voor de locatie. Met andere woorden: neem het (cultuur-)landschap, de NHW en de omschrijving van het beschermd dorpsgezicht als uitgangspunt en kijk dan pas wat mogelijk is en hoe je dat inpast bij de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ook de Omgevingswet vraagt dat plannen zich moeten verhouden tot de omgeving en dat vernieuwing moet voortbouwen op geschiedenis.

In de toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht wordt aangegeven: *"Het dorpsgezicht Nieuwersluis is van algemeen belang vanwege de krijgskundige, architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden. Dit blijkt (o.a.) uit: de openheid van het gebied en de aanwezigheid van een aantal houten huizen als direct gevolg van de Wet op de Verboden Kringen, die van 1853 tot 1961 van kracht was."*

Cultuurhistorisch bepalend voor de locatie is dus de kleinschaligheid, die direct voortvloeit uit Kringwet: kleine houten huizen langs de Mijndensedijk met smalle (7-8 m) op de Vecht gerichte percelen met (moes-)tuinen zijn kenmerkend en vormen de identiteit van het gebied. De bebouwing heeft in de voorbije jaren geleden, maar de nog resterende Kringwoningen van het dorpslint langs de Mijndensedijk zijn opgenomen in de MIP en als

beeldbepalend en deels zelfs monumentaal gewaardeerd. Ook de Vechtzijde heeft het kleinschalige karakter grotendeels behouden. Mijndensdijk 34-36 is het laatste huis in de rij. Oorspronkelijk was op het perceel een tuinderij gevestigd.

Waarom een appartementencomplex aan de Vecht?

In het dossier wordt de keuze voor een appartementencomplex met 5 woningen niet onderbouwd. De VPC maakt bezwaar tegen de realisatie daarvan en tegen het ontbreken van de onderbouwing –en daarmee de legitimatie- voor keuze op dit perceel. Ook ontbreekt een visualisatie waarbij het complex in de omgeving wordt geplaatst en aannemelijk gemaakt wordt dat *“de schaal van ons project veel meer (past) in de schaal van de omringende, oudere bebouwing.”* (Conclusie p. 15). Onderbouwd moet dus worden hoe de ontwikkeling past in de kleinschaligheid van de omgeving.

Ruimtelijke analyse

De VPC maakt ook bezwaar tegen de grootte en het volume van de bebouwing in relatie tot de grootte van het perceel.

In de bijlagen 6 en 7 geeft het bureau Vlaardingerbroek een overzicht van enkele villa's en appartementengebouwen langs de Vecht die op een klein perceel staan en waar de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd, het bebouwingspercentage, hoog is. De boodschap lijkt te zijn dat dichte bebouwing langs de Vecht veel voor komt, dat het bebouwingspercentage van het te stichten appartementencomplex (ca. 33%) valt binnen de marge en dat daaraan legitimatie voor dichte bebouwing kan worden ontleend.

Op deze ruimtelijke analyse is veel af te dingen. Niet alle voorbeelden zijn even relevant. Appels worden met peren vergeleken, een groot deel van de voorbeelden wordt door ons negatief, als niet passend beoordeeld. De gehanteerde cijfers (26%-74%) lijken onjuist. Aannemende dat de maten die in de tabel 4.5. Wateropgave correct zijn, dan is het bebouwingspercentage 32,8 en niet 26%, dus niet een kwart, maar een derde. Methodologisch is ons bezwaar dat bij de beoordeling van ruimtelijke inpasbaarheid een vergelijking wordt gemaakt met een groep uit één zijde van het spectrum (hoge bebouwingsdichtheid). Een dergelijke analyse is alleen dan zinvol, steekhoudend en bruikbaar wanneer per typologie naar het hele spectrum wordt gekeken.

Op grond van bovenstaande is de ruimtelijke analyse irrelevant en niet bruikbaar.

Vechts bouwen

In een zoektocht naar de karakteristieken van Vechts bouwen heeft de VPC, met subsidie van het projectbureau Belvedere en samen met de landschapsarchitecten La4sale en Noël van Dooren, in de jaren 2000-2002 onderzoek naar 'Vechts bouwen' uitgevoerd¹.

Vechts bouwen onderscheidt, kort samengevat, in het buitengebied 5 types, zg. 'korrels': de woonboot, het vrijstaand woonhuis, het boerenerf, de villa en de buitenplaats, ieder met zijn eigen kenmerken, oriëntatie op de rivier, kaveloppervlak, bebouwingspercentage, volume-index, oeverbreedte, beplanting en typologie van de bebouwing. Vechts bouwen is voor het eerst toegepast bij de ontwikkeling van Op Buuren en wordt door de gemeente meegegeven als instructie voor de ontwikkeling van nieuwe projecten. De Vechtse korrels zijn geïntegreerd in het LOP Breukelen-Loenen (2008).

¹ Belvedere bouwen Vecht Visie, La4Sale & VPC, 2002; Vecht Vademecum, Noël van Dooren & VPC, 2002)

Voor toetsing zijn in het kader van Vechts bouwen de volgende 4 criteria ontwikkeld:

- 1.) architectuur (intrinsieke kwaliteit),
- 2.) continuïteit in Vechtse bouw, zoals schaal, maat, verhoudingen, materiaal- en kleurgebruik,
- 3.) relatie omgeving
- 4.) relatie groene voet/korrel (bebouwingspercentage en volume-index (m²/m³)).

Korrel 'Mijndensedijk 34-36'

Om vast te stellen van welke 'korrel' bij het plan sprake is, zijn de maten uit de tabel 4.5 (Wateropgave) gebruikt:

- oppervlak ca. 1.712 m²,
- bebouwd oppervlak ca. 562 m²
- bebouwingspercentage ca. 32,8%
- verharding, 130 m²; percentage verharding ca. 7,6%
- groen/tuin 1.020 m²; percentage groen ca. 59,6%
- inhoud ca. 4.000 m³ (geschat)
- volume-index 0,43

Ter vergelijking: in het kader van de WOZ gaf de gemeente Maarssen (6 jan. 1998) onderstaande vergelijking:

	Terrein ² m ²	huis m ³	vol.index
Cromwijck	3.030	3.000	1,01
Gansenhoef	22.660	2.800	8,09
Herteveld	5.720	2.500	2,29
Leeuwenburg	3.290	820	4.01
Vechtenstein	20.165	1.300	15,51
M'dijk 34-36	1.712	4.000	0,43
Gemiddeld	9.430	2.403	5,22

Uit deze vergelijking blijkt dat het appartementencomplex vanuit Vechts bouwen in alle opzichten uit de toon valt. Het complex is uitzonderlijk groot, terwijl de perceelgrootte daarentegen opmerkelijk klein is waardoor het bebouwingspercentage bijzonder hoog en de volume-index extreem laag is – en daarmee on-Vechts.

Aantasting landschappelijke, cultuurhistorische en monumentale waarden

Ten aanzien van Vechts bouwen hebben wij hierboven onderbouwd dat het complex door grootte, volume, bebouwingsdichtheid en volume-index niet past en op grond daarvan moet worden afgewezen.

De VPC is ook van oordeel dat het complex niet past in de omgeving en ook vanuit dat gezichtspunt moet worden afgewezen. Het complex wijkt qua breedte en volume sterk af van de naaste omgeving (voor zover gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht). Waar de aanpalende woningen tuinen hebben met een breedte variërend van ca. 7 tot 15 m en een diepte van ca. 20-30 m, heeft het complex een breedte van ca. 30 en is de 'diepte', de groenstrook tussen Vecht en complex ca. 6-7 m.

Door de breedte van het complex, dat vrijwel het gehele perceel beslaat, wordt het doorzicht op de Vecht vanaf de Mijndensedijk zo goed als geheel geblokkeerd, terwijl de

² de beperkte terreingrootte is het gevolg splitsing van de buitenplaats in meerdere kavels

smalle strook links van het gebouw is bestemd voor parkeren en bomen.

Het complex zal de landschappelijke, cultuurhistorische en monumentale waarden ernstig aantasten. De stelling dat *"de schaal van ons project veel meer (past) in de schaal van de omringende, oudere bebouwing."* (Conclusie p. 15) is derhalve volstrekt misplaatst.

Ruimtelijke onderbouwing

De VPC heeft grote moeite met een ruimtelijke onderbouwing die op veel punten tekort schiet, stellingen niet onderbouwt en waarin wezenlijke onderzoeken naar bijv. de mogelijkheid van restauratie en inpassing van de Kringwoning ontbreken en niet wordt beargumenteerd dat de sloop van die woning de NHW niet aantast, de keuze voor een appartementencomplex en het aantal woningen niet is onderbouwd, geen volumestudie naar de inpasbaarheid in de omgeving laat zien en dat bij de ruimtelijke analyse (vermoedelijk) een onjuist bebouwingspercentage als referentie kiest.

Handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bovenstaand hebben wij onderbouwd dat wij van oordeel zijn dat de ruimtelijke onderbouwing niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen en dat de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de Vechtstreek onherstelbaar worden geschaad, waardoor wordt gehandeld in strijd met de regels en derhalve, voor het realiseren van het plan, niet kan worden volstaan met een omgevingsvergunning.

Samenvatting

De VPC stemt in met sanering maar komt tot de conclusie dat zowel vanuit de Vecht als vanaf de Mijndensedijk de landschappelijke, cultuurhistorische en monumentale waarden van omgeving ernstig worden aangetast door de sloop van de beeldbepalende woning en de voorgenomen bouw van een appartementencomplex met 5 wooneenheden, dat qua grootte, volume, groene voet on-Vechts is en niet past bij de omgeving, zoals hierboven betoogd.

Wij hadden graag eerder betrokken willen worden bij de ontwikkeling van dit plan, waar kennelijk al jaren aan is gewerkt.

Wij zijn van harte bereid om onze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

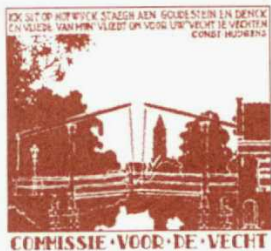
Namens de Vechtplassencommissie en mede namens het Oudheidkundig genootschap Niftarlake,



A.E.C. Koole-Quarles van Ufford
Bestuurslid



S.W.G. de Clercq
penningmeester



VECHTPLASSENCOMMISSIE

Postbus 5347

1380 GH Weesp

20 NOV. 2017 *rec.*

College van B & W

Stichtse Vecht

BIJLAGE 5



Aangetekend

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van de Gemeente Stichts Vecht
Postbus 1212,
3600 BE MAARSSSEN

gemeente Stichtse Vecht	Ingek.	22 NOV. 2017	Ontv.bev.
	Beh.Afd.	Omgevingskw.	✓
	Aantekeningen/Kopie aan.		

Nieuwersluis, 21 november 2017

Betreft : mijn zienswijze op het Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning Mijndensedijk 34-36 te
Nieuwersluis.

Geacht College,

Ik wil graag mijn zienswijze kenbaar maken op het Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning Mijndensedijk 34-36 te Nieuwersluis.

Ik ben zelf woonachtig op het aangrenzende perceel aan de Noordzijde van de betreffende locatie.

Op basis van onderstaande argumenten wil ik u verzoeken het huidige Ontwerpbesluit in heroverweging te nemen en aan te passen.

1. Het perceel valt onder "beschermd dorpsgezicht" en niet ten onrechte. Sinds de Wet op de verboden kringen, na aanvankelijke opschorting, in 1963 is ingetrokken hebben de lokale overheden de kleinschalige en charmante bouw van de houten huisjes en de bekende kleurstellingen gekoesterd en omarmd. Hoewel mijn perceel net buiten de "beschermd" zone valt, had het een paar jaar geleden nog heel wat voeten in de aarde voordat ik een vergunning kreeg voor een nieuwe steiger. Het zou eventueel het beeld van het mooie dorpsgezicht kunnen aantasten. In dit kader valt het moeilijk te begrijpen dat u voornemens bent toestemming te verlenen voor een dergelijk megalomaan gebouw, dat ook nog eens tot stand komt voor speculatieve doeleinden. Immers de heer H. Spruijt, gaat er niet zelf wonen en ook geen kantoor houden. U verloochent hiermee uw eigen doelstellingen.
2. Het megalomane komt mede tot uiting door de nok-hoogte van meer dan 8,50 meter en wellicht nog hoger zal worden doordat de bovenzijde fundering boven het huidige maaiveld zal uitkomen.

3. De oorspronkelijke bestemming van deze locatie voorziet in 2 woningen. Opvolging hiervan zou de charme van de Mijndensedijk sterk bevorderen. U strooit nu met woonvergunningen alsof het hagelslag is. Zelf ben ik al bijna 30 jaar bezig om een woonvergunning te verkrijgen voor Mijndensedijk 45, niet ter speculatie, maar om er zelf te gaan wonen, het mooi te maken en... zonder overlast voor de burens.
4. Mede door het pompeuze karakter van het gebouw, hebben de burens met name aan de Zuidzijde, potentieel veel overlast te verwachten en zullen in hun privacy worden aangetast.
5. 5 Appartementen betekent 5 gezinnen, 5 boten, wellicht 10 auto's en inclusief bezoekers nog meer. Er zijn plannen in de maak om veel bewoners van Nieuwersluis beperkingen op te leggen inzake hun vaartuigen! Onlangs is de Mijndensedijk bestempeld tot autoluwe-zone en krijgen fietsers de voorrang! Het lijkt allemaal erg tegenstrijdig.

Ik verzoek u nogmaals mijn zienswijzen te betrekken in uw definitieve besluit.

Met vriendelijke groet,

Frank Tober

F.A. Tober

Mijndensedijk 32

3631 NP NIEUWERSLUIS

Plangetekend

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE MAARSSEN

1 3631 NP 32 1

R

AANGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald € 8,35

13gr

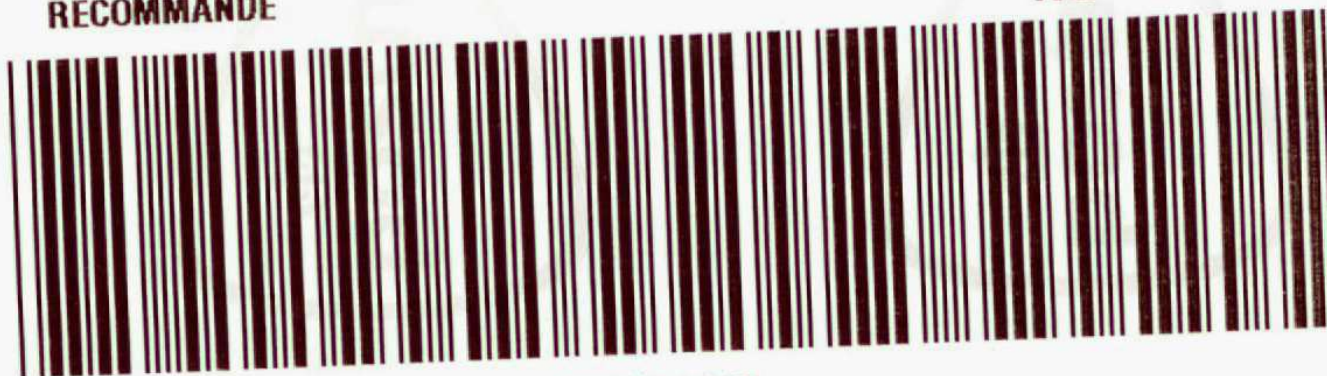
RECOMMANDÉ

D-A-1

PostNL

112725 21-11-2017 15:35

NL



3SRPKS772737805

3600BE 1212

BIJLAGE 6

Gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Plaats en datum Utrecht, 27 november 2017
Betreft Mijndensedijk 34 - 36, Nieuwersluis: reactie op de zienswijze van de Vechtplassen-
 commissie

Geachte mevrouw, heer,

Mij is gevraagd te reageren op de zienswijze van de Vechtplassencommissie die ingediend is nav. De Omgevingsvergunningsaanvraag voor Mijndensedijk 34 - 46.



In mijn onderbouwing van de plannen bij de aanvraag omgevingsvergunning met datum 4 oktober 2014 heb ik een toelichting gegeven op mijn ontwerp. Ik heb toen ook aangegeven een zekere waarde te zien in de houten woning, maar ook aangegeven waarom de woning niet opgenomen kan worden in een nieuw plan. Het is niet mogelijk een haalbaar plan te maken, het pand te laten staan en daarnaast de enorme vervuiling van de grond te verwijderen en een parkeergarage te maken (ten-einde parkeren op het terrein te verminderen).

Overigens kan er wel een kleine kanttekening gezet worden bij de waarde: een waardering van 2 sterren in de MIP-lijst kan niet bepaald gelijk gesteld worden met monumentwaardigheid. Het pand is daarnaast niet eens opgenomen in de zogenaamde MIPreks van de Provincie Utrecht.

Dan de bouwkundige staat van de woning: de woning is een aantal jaren geleden opgeschilderd. Voordat de woning geschilderd werd, was het duidelijk dat de onderhoudstoestand van het pand slecht was.

Verder gaat de zienswijze in op de schaal van het ontwerp. In de uitwerking van het project is juist gekozen voor een schaal die geheel past bij de bestaande bebouwing. Zo zijn goothoogte, kapvorm, kaphoogte en materialisering geheel afgestemd op de naastgelegen bebouwing. De gehele breedte van de voorgevel past daarnaast prima in de omschrijving uit de zienswijze van 7 - 8m brede percelen: de gehele voorgevel is nog geen 22 m breed en is daarmee vergelijkbaar met de naastliggende blokjes van panden. De schaal is dus meer dan passend.

Onze ruimtelijke analyse bij de indiening van de plannen in het Omgevingsloket maakt aannemelijk waarom vervanging van de bestaande opstallen door een qua footprint even groot project verdedigbaar is. Wij hebben daarom het resultaat vergeleken met een aantal projecten op vergelijkbare locaties elders in de gemeente. Op verzoek van de provincie hebben wij 4 locaties nader bekeken. Als wij – zoals de zienswijze van de VPC – alleen naar vergelijkbare typologieën hadden gekeken, zou de vergelijking niet slechter uitvallen. We zouden dan immers met name met appartementencomplexen moeten vergelijken.

Juist de vergelijking die de VPC verderop in haar zienswijze hanteert is nogal raar: men vergelijkt het complex aan de Mijndensedijk met diverse buitenhuizen in hun park. Het appartementencomplex is geen buitenplaats, het huis is geen landhuis en heeft niet in de verste verte de vormgeving die daarbij past. Dan is de selectie ook nog eens erg tendentieus: als bijvoorbeeld het huis Vegtlust was opgevoerd, zou een heel andere ratio verkregen zijn die niet eens zover van het appartementencomplex afligt. Daar staat een huis met een inhoud van ongeveer 4000m³ op een perceel van ongeveer 1560m². Vergeleken hiermee valt het project op de Mijndensedijk zelfs positief op.

Men werkt verder het zogenaamde Vechts Bouwen uit, een set regels toegepast bij Op Buuren. Men voert dit Vechts Bouwen op alsof het om een objectieve analyse gaat die toepasbaar is op het appartementencomplex aan de Mijndensedijk. In werkelijkheid gaat het een studie die mede door de Vechtplassencommissie tot stand is gekomen, en die gebruikt is om een nieuw dorp vorm te geven. De vraag is welke relatie er tussen dit nieuwe dorp en Nieuwersluis zou moeten bestaan. En – for that matter – wat de relatie tussen Op Buuren en de geanalyseerde vijf 'korrels' in het buitengebied zou moeten zijn, aangezien Op Buuren er in eerste plaats als een stadswijk uitzielt met een schaal – ook van de bebouwing die in genedele vergelijkbaar of toepasbaar is op Mijndensedijk 34 -36.

Maar als we kijken naar de criteria die volgens de VPC voor de toetsing van projecten gebruikt zouden moeten worden, dan durf ik te stellen dat aan al deze criteria volledig voldaan wordt. Ik behandel ze hier even. De *architectuur* van het project is zeer nauw afgestemd op de architectuur van de omgeving afgestemd. Dat wil zeggen: op de goede voorbeelden van harmonieuze, historische architectuur in de omgeving, niet de vele verbeterpunten in de buurt. Het beste is dat bij de voor- en rechter zijgevel zichtbaar. Maar in alle gevels wordt volledig aan het criterium *continuïteit in Vechts*



bouwen voldaan. Schaal, maat, verhoudingen en kleurgebruik: aan alles is op buitengewoon nauwgezette wijze voldaan. Ook de VPC bestrijdt dat nergens. Eerder wees ik al op de relatie met de omringende bebouwing en hoe de nieuwbouw daar goed op afgestemd is.

Tenslotte is er de verhouding 'groene voet/korrel'. Ik heb eerder betoogd dat de geplande bebouwing niet meer ruimte inneemt dan de bestaande bebouwing op het perceel. En door de plaatsing ontstaat er meer relatie met de Vecht dan thans. Wat dit betreft is de opmerking van de VPC over het zo goed als blokkeren van zicht op de Vecht ook nogal merkwaardig. Men mag misschien wel graag meer willen, maar het is in ieder geval meer dan thans. En ik ben zeer benieuwd in hoeverre Op Buuren een goede verhouding groene (?) voet/korrel heeft, maar dit terzijde.

Concluderend kan het bezwaar van de VPC teruggebracht worden naar kritiek op de sloop van het houten woonhuis dat voor het appartementencomplex moet wijken. Ik kan mij voorstellen dat het verlies van deze niet beschermde woning zwaar valt. Maar de staat van het pand en meer nog de onmogelijkheid het pand te behouden en daarnaast de grond af te graven, een parkeergarage aan te brengen om de auto's van het maaiveld te halen en een landschappelijke aanleg te creëren, alsmede een haalbaar project te realiseren, maken behoud van het pandje onhoudbaar. Door een zeer passend en zorgvuldig project te ontwerpen, hopen wij aan dit bezwaar tegemoet te komen.

Met vriendelijk groet,



ir. Hans Vlaardingerbroek
Bureau Vlaardingerbroek



Bijlage 1: een selectie van foto's van de Mijndensedijk



De tegenoverliggende boerderijbebouwing met een lage esthetische kwaliteit.



Oudegracht 187-G
3511 NE Utrecht
+31 (0) 6 53 76 60 23

ING bank NL 45 INGB 0008244016
KvK 57886792
hans@bureauvlaardingerbroek.nl



Een recent pand in gepleisterde uitvoering, quasi aansluitend bij de boerderijbouw.



Rechts een recent huis, met kap loodrecht op de straat, daarachter een blokje huisjes evenwijdig aan – en dicht op – de straat.





Het blokje huizen van de vorige afbeelding meer in detail. Eenvoudige, maar verzorgde architectuur. De dakkapellen dateren uit later tijd.



Ook typische jaren '70 architectuur in baksteen ontbreekt niet aan de Mijndensedijk.





Net als een buiten-
plaats folie van vrij re-
cente datum.



Bij dit pand is een tra-
ditionele vorm vertaald
in hout en zijn zesruits-
vensters aangebracht
als verwijzing naar het
historisch karakter.
Kapvorm en dakpan-
nen spreken een eigen
taal.





Een pandje van voor de kringenwet, zij het sterk gerenoveerd.



Jaren '30 bebouwing die zich al niet veel meer van de kringenwetbepalingen aantrok.



BIJLAGE 7



Aan het gemeentebestuur van Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarsen

Datum : 21 december 2017
Dossiernummer : STV15-00060 / 3
Gemeentenummer : OLO1609721 / J. van Dam
Betreft : gecombineerd welstand en monumenten
nieuwbouw appartementen
Mijndensedijk 34
Nieuwersluis

Geacht college,

In aansluiting en aanvullend op ons schrijven van o.a. 27 juli 2017 en de principe-adviezen uit 2014 en 2015 berichten wij u hierbij het volgende:

De gemeente vraagt om te reageren op een zienswijze van de Vechtplassencommissie met betrekking tot dit project.

De zienswijze bevat een viertal onderdelen, hieronder puntsgewijs onze reactie:

Nieuwe Hollandse Waterlinie – de sloop van de houten Verboden Kring woning

Met de Vechtplassencommissie zijn wij van mening dat de sloop van de houten woning een verlies is. Juist dit type woning en de schaal, vormgeving en materiaalgebruik ervan staan direct in verband met de geschiedenis van deze plek met de verdedigingswerken en de 'verboden kringen' daaromheen. In ons eerste advies (25 augustus 2014) hebben wij vragen gesteld bij de door de gemeente gemaakte afweging en de onderbouwing van de ontwikkeling (inclusief sloop) door de initiatiefnemer. Deze vragen zijn met de onderbouwing door bureau Vlaardingerbroek (o.a. toelichting op het versoberde ontwerp d.d. 3 oktober 2014) voldoende beantwoord. Omdat de woning niet de status heeft van monument, kan sloop niet worden tegengehouden als er een passend ontwerp is voor vervangende nieuwbouw, rekening houdend met de te beschermen waarden. Naar onze mening is hier met het uiteindelijke ontwerp aan voldaan.

Wij zijn tevens van oordeel dat, kijkend naar de transformatie van de locatie als geheel, per saldo sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Er wordt aangesloten bij enkele beleidsambities voor het dorpsgezicht. In het beeldkwaliteitsplan wordt het garagebedrijf als dissonant in de omgeving aangeduid. De uitstraling van het openbare gebied rondom de bebouwing en de relatie met de Vecht verbeteren sterk, zowel door de architectuur (de Vechtgevel is ook als voorgevel behandeld) als door de nieuwe zichtlijn tussen het gebouw en het aan de zuidzijde gelegen perceel. Dit is eveneens een in het Beeldkwaliteitsplan Nieuwersluis geformuleerde ambitie.

Ruimte, landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt

In 2014 en 2015 heeft in diverse vergaderingen overleg plaatsgevonden tussen de architect en de commissie ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is het ontwerp in enkele stappen aangepast en verfijnd. De commissie had aanvankelijk bedenkingen ten aanzien van het plan. Deze zijn echter met het uiteindelijke ontwerp voldoende weggenomen (minder formeel, minder druk en minder collage-achtig, beter van schaal).

Bij de bespreking stond de goede inpassing in de omgeving (vanuit de diverse gezichtspunten) en

Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85

K.v.K. 66469945

BTW 8565.67.930.B.01



een goede verhouding tussen het plan en de cultuurhistorie van de plek centraal: duidelijk geïnspireerd op het Vechts bouwen en de geschiedenis van de plek als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De huidige woning op de locatie maakt zelf geen onderdeel uit van de waterlinie. Wel is goed herkenbaar dat de woning is gebouwd in de periode dat de kringenwet gold. Omdat ook de architectuur van de nieuwbouw inspeelt op deze periode 'geïnspireerd op eenvoudig classicisme, periode rond 1850' - een keuze van de opdrachtgever en de architect - is het logisch dat deze nieuwbouw ook in hout wordt uitgevoerd. Zo wordt ingespeeld op de historische kenmerken van de locatie. Allicht is dit op te vatten als 'geschiedvervalsing', maar het maakt het ontwerp voor de nieuwbouw ook situatie-specifiek. Wij waarderen dit in het ontwerp.

Het ontwerp is qua opzet en detaillering zorgvuldig te noemen, zowel bij de plastiek en vlakverdeling van de gevels, verhoudingen als bij de detaillering is zorgvuldig naar de historische voorbeelden gekeken.

Ruimtelijke onderbouwing.

Al voor de eerste advisering door de commissie ruimtelijke kwaliteit heeft de gemeente meegegeven dat zij op basis van de ruimtelijke onderbouwing (2013) kan instemmen met de functie (appartementen), het programma en de afmetingen. Ook de provincie was al in dit voortraject betrokken en had een principe-goedkeuring gegeven. Deze uitgangspunten zijn door de commissie niet ter discussie gesteld.

Legitimatie van dichtheid en het programma appartementen vanuit Vechtvisie.

Hoewel de commissie de grote waarde ziet van de *VechtVisie* als inspiratiebron en gereedschap voor passend bouwen in deze waardevolle omgeving, vragen wij ons af in hoeverre de aangehaalde referentieprojecten (zowel door VPC als door bureau Vlaardingebroek en de Provincie aangedragen) relevant zijn voor deze casus. De bestaande situatie, het garagebedrijf is geen Vechtse korrel te noemen, hooguit een 'incident' korrel. De huidige situatie - een uitloper van de dorps bebouwing langs het dijklint die plaatselijk, door de bedrijfsbebouwing en de ertegenover liggende boerderij, sterk is verdicht - voldoet daarom ook niet aan de wetmatigheden van de korrels in het buitengebied die door de Vechtvisie wordt omschreven. In combinatie met het programma (qua grootte ingegeven door de saneringsopgave?) is sprake van een complexe ontwerpogave. Deze vraagt onzes inziens om 'maatwerk'. Hiervan uitgaande zit een deel van de kwaliteit van het plan juist in het feit dat bij het bouwtype voor een mengvorm is gekozen. De architectuur sluit op meerdere niveaus aan bij de omgeving. Een appartementengebouw (op zich niet 'eigen' aan deze omgeving) is tegelijkertijd een dorps cluster in de dijkbebouwing met de bestaande schaal van de omgeving als uitgangspunt. Maar het heeft - vooral aan de Vecht - ook ietwat het karakter van een buitenplaatsje. Dit weer zonder de uitbundige en formele uitstraling van een buitenplaats-hoofdgebouw. Een rijke buitenplaats vraagt om een grote 'groene voet'/landschapstuin die hier niet voorhanden is. In het eerste ontwerp (augustus 2014) was dit een duidelijke discrepantie (gebouw te pompeus en te formeel voor deze krappe locatie). Reden waarom de commissie heeft aangedrongen op een meer sobere interpretatie van de historische architectuur. Hierin is de architect naar onze mening geslaagd. Het uiteindelijke gebouw is kleinschalig en divers: opgebouwd uit bestaande 'bouwstenen' uit de directe omgeving (deelvolumes van één bouwlaag met kap). Kenmerkende lengte en breedteverhoudingen komen terug, maar wel samengevoegd tot één compact, samenhangend cluster (daardoor ook zichtlijnen langs de bebouwing!). Het beeld rondom is vanuit de verschillende perspectieven afwisselend en informeel.

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Stichtse Vecht,

ir. R.P.C. Hendriks
adviseur ruimtelijke kwaliteit

Regulerenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85
K.v.K. 66469945
BTW 8565.67.930.B.01