



Nota inspraak en overleg Voorontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf

Gemeente Muiden

In verband met de Wet Bescherming Persoonsgegevens zijn de NAW gegevens van insprekers in de digitale versie deze Nota geanonimiseerd. In de analoge versie die ter inzage ligt op het gemeentehuis zijn deze gegevens wel opgenomen; de nummers van de inspraakreacties corresponderen met deze versie.

Datum: 14 september 2010

Projectnummer: 90382

ID: NL.IMRO.

INHOUD

1	Inspraakreacties	3
2	Overleg ex art 3.1.1 Bro	15
3	Ambtshalve wijzigingen	22

1 Inspraakreacties

Het *voorontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf* heeft vanaf 15 april 2010, gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens heeft op 18 mei 2010 een informatieavond plaatsgevonden. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties in te dienen.

Door de volgende personen zijn schriftelijke inspraakreacties ingediend:

- 1 (brief d.d. 25-05-2010);
- 2 (brief d.d. 25-05-2010);
- 3 (brief d.d. 25-05-2010);
- 4 (brief d.d. 23-05-2010);
- 5 (brief d.d. 23-05-2010);
- 6 (brief d.d. 03-05-2010 en 24-8-2007);
- 7 (brief d.d. 25-05-2010 en 06-06-2010);

De inspraakreacties zijn hieronder samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien.

1 (brief d.d. 25-05-2010)

- 1.1** Het bestemmingsplan laat veel ruimte over aan de aannemer/bouwer v.w.b. de hoogte van de gebouwen aan de Hellingstraat. De hoge appartementen kunnen hoger en dichterbij komen dan in het huidige beeldkwaliteitplan staat (9,9 m t.o.v. straatniveau). Dit zal leiden tot een verlies aan lichtinval, privacy aantasting en planschade. Verzocht wordt:
- de bebouwingslijn aan de Hellingstraatzijde vast te leggen in het bestemmingsplan en daarbij rekening te houden met de bestaande hoogte van de werfmuur (4,8 m t.o.v. straatniveau);
 - de bestaande goothoogte van 4,8 m t.o.v. straatniveau van de werfmuur vast te leggen als maximale goothoogte aan de Hellingstraat;
 - De kap en nokrichting van de gebouwen aan de Hellingstraat bindend voor te schrijven;
 - De kappen zo te oriënteren dat de lichtinval in de huizen van de nauwe Hellingstraat niet verslechterd en er geen sociaal onveilig gevoel ontstaat in de Hellingstraat zelf.
 - De minimale en maximale dakhelling bindend voor te schrijven;
 - In aansluiting op hetgeen op de inloopavond is aangegeven, vastleggen dat geen balkons aan de Hellingstraat zijde mogen worden gerealiseerd;
 - Geen uitbreiding van de gebouwen, bijgebouwen en aanbouwen aan de Hellingstraat zijde toestaan;
 - Behoudens trappenhuizen en gevelliften, de aan- of uitbouwen tot 2,8 meter voorbij de bouwvlakgrens aan de Hellingstraat zijde niet tot de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw toe te staan. Verzocht wordt aan te sluiten bij de regeling voor Gemengd-1, dat wil zeggen, goothoogte maximaal 3 meter en dakhelling maximaal 60 graden.

Beantwoording gemeente

Het voorontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. In hoofdstuk 3 van dat plan is de ruimtelijke onderbouwing van de situering van de bouwvlakken en hoogten aan de Hellingstraat als volgt weergegeven:

“De transformatie van werfterrein naar woongebied wordt in het stedenbouwkundig plan ontwikkeld als een karaktervolle toevoeging aan het riviergezicht binnen de monumentale stedenbouwkundige condities van de vestingstad Muiden. Het kenmerkende asymmetrische profiel van de rivierdoorsnede met zijn tegenstelling tussen een formele rechteroever met de pandsgewijze bebouwing aan de Herengracht en de informele linkeroever met bebouwing in hoofdzaak georiënteerd op de Hellingstraat wordt dan ook in de planvorming doorgezet. In de massaopbouw van het stedenbouwkundig plan wordt een sterke overeenkomst gezocht met de kleinschalige en ruimtelijk gedifferentieerde karakteristieken van de bestaande stedelijke bebouwing. Dit streven naar overeenkomsten komt ook tot uiting in de pandsgewijze opbouw van de gevelwanden. De voortzetting van de bebouwing langs de Hellingstraat vormt de basis van het plan.”

Voor de gebouwen die direct aan de Hellingstraat komen te staan is in het voorontwerpbestemmingsplan een kap van één of meer hellende dakvlakken voorgeschreven. De helling, kaprichting en kapvorm waren in het voorontwerpbestemmingsplan echter niet voorgeschreven. Dit was ingegeven door de flexibiliteitswens om de architecten bij uitwerking in bouwplannen, enige ontwerpvrijheid te geven. Als gevolg van de inspraakreacties en de reactie van de Rijksdienst voor het Culturele erfgoed (zie overlegreactie 1.3 van de Rijksdienst), is deze regeling nu aangepast. In het beeldkwaliteitsplan is voor de kapvormen van de als “grondgebonden woningen” aangeduide gebouwen (dit zijn de gebouwen die direct aan de Hellingstraat grenzen) aangegeven dat deze worden afgedekt met zadeldaken en dat de kaprichting haaks op de Vecht is. Omdat het beeldkwaliteitsplan de stedenbouwkundige onderbouwing voor het nieuwe bestemmingsregime vormt, is het logisch om de kapvorm en kaprichting zoals in het beeldkwaliteitsplan zijn bepaald, nu ook als zodanig voor te schrijven in het bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan wat dat betreft aangepast zal worden.

De woning van de opsteller van deze inspraakreactie (Hellingstraat 51) is gelegen direct tegenover de bebouwing die in het beeldkwaliteitsplan is aangegeven met “woningtype A”. Het voorontwerpbestemmingsplan laat hier een gebouwdeel toe met een kap en een maximale bouwhoogte van 9.9 meter t.o.v. het peil van de Hellingstraat.

Naar aanleiding van de inspraakreactie en de reactie van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed, wordt dit aangepast. De nieuwe regeling zoals die wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan regelt dat het gebouw met de aanduiding ‘woningtype A’ aan de Hellingstraat niet hoger mag worden dan de bestaande bouwhoogte van circa 7 meter met de mogelijkheid om daarachter (teruggelegen) een gebouwdeel te realiseren met een bouwhoogte (inclusief de kap) van maximaal 9,9 meter. Voor dat teruggelegen deel geldt verder dat het voorzien moet zijn van een dwarskap (een kaprichting dwars op de Hellingstraat). Het huidige bestemmingsplan biedt daar overigens ruimte voor een gebouw met een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Op deze wijze wordt recht gedaan aan de gemaakte afspraken met de initiatiefnemer, alsmede de inspraakreacties en overlegreactie van de Rijksdienst. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook de kappenregeling van de andere gebouwen wordt aangepast (zie overlegreactie 1.3 van de Rijksdienst).

Voor wat betreft de “balkons” geldt dat voor de op bladzijde 11 van het beeldkwaliteitsplan aangeduide “grondgebonden woningen”, op bladzijde 12 van het beeldkwaliteitsplan is bepaald dat balkons uitsluitend geïntegreerd mogen zijn in de hoofdbouwmassa of als dakterras. Voor de gebouwen die direct aan de Hellingstraat grenzen, geldt dat balkons volgens het voorontwerpbestemmingsplan niet mogen uitsteken boven de straat. De straat heeft een verkeersbestemming en gebouwen of delen van gebouwen ten dienste van de woonbestemming zijn hierin niet toegestaan. Het bestemmingsplan hoeft voor dat gedeelte dan ook niet aangepast te worden. Voor de op bladzijde 11 van het beeldkwaliteitsplan als “appartementen” aangeduide gebouwen geldt dat balkons volgens het voorontwerpbestemmingsplan wel zouden zijn toegestaan. De voorhoven hebben immers een woonbestemming. In navolging van het beeldkwaliteitsplan en naar aanleiding van de inspraakreactie zal het bestemmingsplan op dat onderdeel dus aangepast moeten worden.

In het beeldkwaliteitsplan is op bladzijde 12 aangegeven dat twee van de vier appartementen terugliggen ten opzichte van de rooilijn en een ommuurde voorhof hebben. Dit is in het voorontwerpbestemmingsplan vertaald naar een regeling waarin de bouwvlakgrenzen van de hoofdgebouwen zijn overgenomen uit het beeldkwaliteitsplan. Aan- en uitbouwen zijn toegestaan zolang er nog steeds sprake is van het “terugliggen” van de appartementen. De regeling zoals in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen voldoet hieraan omdat de aan- en uitbouwen in de voorhof maximaal 2,8 meter voorbij de bouwvlakgrens mogen worden gerealiseerd. Om dit aspect nog meer te benadrukken, wordt deze maat naar aanleiding van de inspraakreactie voor wat betreft de voorhoven, teruggebracht naar maximaal 1,5 meter. De bouwvlakgrens van de “terugliggende gebouwen” ligt tussen de 5 meter en 7,5 meter van de Hellingstraat. Met deze aanpassing blijft voldoende ruimte over voor de voorhof.

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, burgemeester en wethouders op aanvraag een tegemoetkoming toekennen aan degene die in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder meer een bepaling van een bestemmingsplan en voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Hiervoor wordt een vergelijking gemaakt tussen het huidige bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan.

Aanpassingen

- *De juridische regeling ten aanzien van “gebouw A”, dat tegenover Hellingstraat 51 ligt, wordt aangepast en aangescherpt.*
- *Balkons aan de zijde van de Hellingstraat worden uitgesloten;*
- *De aan- en uitbouwenregeling ter plaatse van de voorhoven (“gebouw B en D”) wordt aangepast zodat daar maximaal 1,5 meter voorbij de bouwvlakgrens mag worden gebouwd ten behoeve van trappenhuizen en/of gevelliften.*

- 1.2** Gevraagd wordt wat de reden is van het scheiden van de ontwikkeling in twee projectgebieden (Van der Vliet en Schouten) en of het projectgebied Schouten als losstaand gebied doorverkocht wordt of ontwikkeld wordt door een andere partij dan het Van der Vliet gebied. Zijn dan de toezegging, bijvoorbeeld dat de oude muur blijft bestaan, niet meer van kracht?

Beantwoording gemeente

De ontwikkeling is gescheiden vanwege de huidige en toekomstige eigendomssituatie van de gronden. De ontwikkeling van de beide deelgebieden kan onafhankelijk van elkaar plaats vinden. Tussen de gemeente en de eigenaren zijn afspraken gemaakt over de voorwaarden ten aanzien van de herontwikkeling. Bij overdracht aan derden, geldt het bestemmingsplan als juridisch kader voor de herontwikkeling. Mondelinge toezeggingen hebben dan geen rechtskracht.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.3** Gevraagd wordt wat de gemeente heeft gedaan om planschade als gevolg van hoge bebouwing in Hellingstraat te voorkomen? Planschade is weliswaar voor rekening van de initiatiefnemer, maar dit ontslaat de gemeente niet van haar plicht om zorgvuldig met planschaderisico's om te gaan en daar beheersmaatregelen tegen te nemen.

Beantwoording gemeente

Zoals onder inspraakreactie 1.1 is weergegeven, zijn zorgvuldige afwegingen gemaakt door meerdere aspecten en verschillende belangen mee te wegen in de keuzen die voor het nieuwe bestemmingsplanregime zijn gemaakt.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.4** De bouwhoogte wordt in meters t.o.v. N.A.P. aangeduid. Dit levert een uitvoeringsrisico op. Een bouwer kan zich vergissen en per ongeluk op de hoogte t.o.v. maaiveld bouwen.

Beantwoording gemeente

Een bouwer bouwt op basis van een bouwvergunning met bouwtekeningen. Als de ingediende bouwaanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan, dan wordt de bouwvergunning niet verleend. De gemeente is zich bewust van het feit dat bouwplantoetsing zorgvuldig dient plaats te vinden.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.5** Het ontbreken van stoepen in een deel van de Hellingstraat maakt de Hellingstraat verkeersonveilig omdat een deel van de woningen direct aan de rijbaan grenst. Dit geldt straks ook voor een deel van de nieuwbouw. Gevraagd wordt de Hellingstraat alleen toegankelijk te laten zijn voor bestemmingsverkeer en het voetgangersgebied uit te breiden tot aan de bedrijfspanden van Van der Vliet.

Beantwoording gemeente

De Hellingstraat maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht. Zoals in de toelichting op het voorstel tot aanwijzing van beschermd stadsgezicht d.d. 19-02-1982 is aangegeven, is het historische karakter in sterke mate aanwezig, onder meer door de profilering en inrichting van de openbare ruimte. Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw is de aaneengesloten wijze van bouwen direct aan de straat. De straat is smal en nodigt hierdoor niet uit om met hoge snelheid te rijden. Het uitbreiden van het voetgangersgebied is in principe niet gewenst omdat de Hellingstraat weliswaar een woonstraat is, maar tevens een functie heeft in de ontsluiting van dit deel van Muiden. Deze aspecten zijn in het beeldkwaliteitsplan / stedenbouwkundig plan meegenomen.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.6** Indien de muur niet gerestaureerd kan worden en opnieuw moet worden opgebouwd, dan dient de mogelijkheid zich aan om de verkeerveiligheid te vergroten. Door de muur ter hoogte van de Stadssteeg 1 meter terug te zetten, ontstaat de ruimte om in voor de nieuwe bewoners een stoep aan te leggen zodat men vanuit een hofje niet direct op straat stapt.

Beantwoording gemeente

Uitgangspunt voor de herontwikkeling blijft het behoud van de muur.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.7** Op de zondagen met gesloten sluis rijdt geïrriteerd verkeer een stukje harder door de Hellingstraat. Hierin kan verbetering worden behaald door ook bij het begin van de Amsterdamsestraatweg een verkeersbord met alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer, te plaatsen.

Beantwoording gemeente

De Hellingstraat heeft een historisch karakter en is daardoor onderdeel van het beschermde stadsgezicht. Het is dan ook een feit dat de Hellingstraat zowel een smalle woonstraat is als een straat met een ontsluitingsfunctie. De straat is smal en nodigt hierdoor niet uit om met hoge snelheid te rijden. Het plaatsen van verkeersborden die verband houden met een dichte sluis, valt buiten de kaders van de herontwikkeling van het Schoutenterrein. Volledigheidshalve kan hierover wel worden aangegeven dat er momenteel gewerkt wordt aan plannen voor de verbetering van de ontsluiting van Muiden. Doelstelling is een nieuwe brug over de Vecht waardoor het verkeer in de toekomst niet meer over de sluis hoeft te rijden.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

2 (brief d.d. 25-05-2010)

- 2.1** Aangegeven wordt dat de situatie van de insprekers vergelijkbaar is met de situatie van insprekers 1. De ingediende reactiepunten zijn exact dezelfde.

Beantwoording gemeente:

Verwezen wordt naar de beantwoording van de inspraakreacties van insprekers 1.

3 (brief d.d. 25-05-2010) (4x)

- 3.1** Aangegeven wordt dat het huidige voorstel niet past binnen het van rijkswege beschermde stadsgezicht van Muiden. Het plan zal het stadsgezicht Muiden aantasten en ingrijpend veranderen omdat, afgezien van het Muiderslot en de hervormde kerk, het historische Muiden geen gebouwen heeft met het nu voorgestelde massale karakter en hoogte toenemend tot 17,5 m.

Beantwoording gemeente:

Het beeldkwaliteitsplan met stedenbouwkundig plan is destijds vanwege het van rijkswege beschermde stadsgezicht voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Rijksdienst voor de Monumentenzorg). Het beeldkwaliteitsplan met stedenbouwkundig plan is in het voorontwerpbestemmingsplan vertaald naar juridische regels. Het voorontwerp is voor overleg verzonden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De inspraakreactie raakt aan de overlegreactie van de Rijksdienst. Voor de beantwoording van de inspraakreactie wordt verwezen naar overlegreactie 1 van de Rijksdienst.

- 3.2** In het plan wordt het industriële verleden op de locatie Schoutenwerf als belangrijke bouwsteen gezien. Inspreker vindt dat de voorgestelde bouwvormen fors en niet bij de historische, kleinschalige Muidense werf passen terwijl er van de nog bestaande oude beeldbepalende bebouwing vrijwel niets over blijft. Het zou meer voor de hand hebben gelegen om de bestaande oude beeldbepalende bebouwing centraal te stellen. Dit zou op vrij natuurlijke wijze uit hebben kunnen monden in een plan dat geen inbreuk maakt op het beschermde stadsgezicht.

Beantwoording gemeente:

Het is juist dat het industriële verleden op de locatie Schoutenwerf als belangrijke bouwsteen wordt gezien. De voorgestelde bouwvormen zijn destijds in het ontwerpproces van het stedenbouwkundig plan / beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen. In dat proces zijn meerdere ruimtelijke aspecten afgewogen. Dit is onder inspraakreactie 1.1 uiteengezet. Voor de beantwoording van de inspraakreactie wordt dan ook verwezen naar hetgeen onder inspraakreactie 1.1 is weergegeven.

- 3.3** In het beeldkwaliteitplan ontbreekt een weergave van de effecten van het plan op de directe omgeving, inclusief de historische havenmonding.

Beantwoording gemeente:

Voor een indruk van het effect van het plan op de directe omgeving inclusief de havenmonding wordt verwezen naar de impressie op de kaft van het beeldkwaliteitsplan.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

4 (brief d.d. 23-05-2010)

- 4.1** Gevraagd wordt of het gebied Schouten door een andere partij dan Van der Vliet wordt ontwikkeld en zo ja, zijn daarmee de toezeggingen van Van der Vliet niet meer van kracht?

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 1.2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.2.

- 4.2** Gebouw "M" kan volgens het bestemmingsplan 12 meter hoog worden en mag gebouwd worden op de erfgrens van het perceel van de insprekers (Hellingstraat 69). Het huis van de insprekers heeft aan die zijde diverse ramen. Lichtinval, uitzicht en privacy gaan verloren. Insprekers hebben dan ook zeer ernstige bezwaren tegen deze plannen. De suggestie wordt gedaan om de afstand tot de erfgrens te vergroten en gevraagd wordt waarom er op deze plek niet een ontwerp gemaakt wordt met maximale goothoogtes en dakhellingen.

Beantwoording gemeente:

Voor het nieuwe bestemmingsplan geldt dat sprake zal moeten zijn van goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is vanuit stedenbouwkundig oogpunt bepaald op welke wijze nieuwbouw op deze locatie, rekening houdend met de omgevingskarakteristieken, ingepast kan worden in de bestaande omgeving. De gemaakte afwegingen hierin voor wat betreft de situering en de bouwhoogte van de bebouwing hebben geresulteerd in het stedenbouwkundig plan zoals weergegeven op bladzijde 5 van het beeldkwaliteitsplan. In hoofdstuk 3 van het beeldkwaliteitsplan is de ruimtelijke onderbouwing van de situering van de bouwvlakken en hoogten aan de kop van de Hellingstraat en Zeestraat als volgt weergegeven:

"De bebouwing aan de stadsrand markeert de overgang van stad naar buitengebied. De bebouwing ingeklemd door de kop van de Hellingstraat en de Zeestraat vormt een "sluitsteen" als beëindiging van het door bestaande bebouwing gevormd bouwblok". In het stedenbouwkundig plan zoals weergegeven op bladzijde 5 van het beeldkwaliteitsplan is dit vertaald naar een grote bouwmassa met een bouwhoogte van maximaal 12 meter ten opzichte van N.A.P. Ten opzichte van de hoogte van de Hellingstraat (2,1 meter + N.A.P.) wordt de nieuwbouw maximaal 9,9 meter hoog aan de zijde van de Hellingstraat en ten opzichte van de hoogte van de Zeestraat (1,9 meter + N.A.P.) wordt de nieuwbouw maximaal 10,1 meter hoog. De woning Hellingstraat 69 en Zeestraat 48 bestaat uit 1 bouwlaag met hoge kap. De bouwhoogte bedraagt circa 9 meter. De nieuwbouw naast deze woningen zal weliswaar dus circa 1 meter hoger worden, maar het verschil van 1 meter heeft ruimtelijk gezien geen verstorend effect op het bebouwingsbeeld in dit deel van Muiden. Verder geldt dat het huidige bestemmingsplan Vesting Muiden, eveneens bebouwing toelaat tot op de erfgrens. Tevens vond hier ten tijde van de scheepswerfactiviteiten opslag plaats van schepen en materialen en was in die tijd derhalve ook geen sprake van een open terrein.

Hoewel het beeldkwaliteitsplan voor gebouw M dus toeziet op een plat dak, heeft

de initiatiefnemer naar aanleiding van inspraakreactie er voor heeft gekozen om ook voor gebouw M minimale bepalingen voor een kap op te nemen in het bestemmingsplan, namelijk dat de bebouwing voorzien moet zijn van een kap bestaande uit één of meerdere dakhellingen

Aanpassingen:

Voor gebouw M regelen dat uitsluitend gebouwen zijn toegestaan die voorzien zijn van een kap met één of meerdere dakhellingen.

- 4.3** Gevraagd wordt wat de gemeente doet om planschade als gevolg van hoge bebouwing in Hellingstraat of gebied tussen Hellingstraat en Zeestraat te voorkomen?

Beantwoording gemeente:

De nieuwbouw in de Hellingstraat en het gebied tussen Hellingstraat en Zeestraat is onderdeel van de herstructurering van het Schoutenwerfterrein. De locatie heeft al lange tijd een bedrijfsbestemming, maar met de huidige inzichten ten aanzien van milieuhinder bij bedrijvigheid in woonkernen, is planologisch gezien, transformatie een wenselijke ontwikkeling. De gemeente staat dan ook positief tegenover het wijzigen van de bestemming. De herstructureringen van relatief groot gebied in een historische kern, vergt het afwegen van meerdere belangen. Gedurende het opstellen van het stedenbouwkundig plan / beeldkwaliteitsplan is daarom zorgvuldigheid in acht genomen. In de situaties dat desondanks sprake is van planschade, gelden de wettelijke bepalingen van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 4.4** Bouwhoogtes zijn t.o.v. NAP. Gevraagd wordt hoe de gemeente waarborgt dat de ontwikkelaar en bouwer niet vanaf het maaiveld gaan meten.

Beantwoording gemeente:

Als de ingediende bouwaanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan, dan wordt de bouwvergunning niet verleend. De bouwplantoetsing dient dan ook zorgvuldig plaats te vinden.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 4.5** Gevraagd wordt de Hellingstraat verkeersveiliger te maken en het woongenot te vergroten door het voetgangersgebied uit te breiden tot aan het begin van de Hellingstraat en de Hellingstraat alleen toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 1.5 en inspraakreactie 1.7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.5 en inspraakreactie 1.7.

- 4.6** Omdat niet zeker is dat de huidige werfmuur gebruikt kan worden of gaat worden, kunnen hogere muren worden gebouwd tot wel 12 meter. Gevraagd wordt meer

zekerheid te bieden door maximale goothoogte en dakhellingen vast te leggen in het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 1.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.1. Volledigheids-halve wordt hieraan toegevoegd dat een vrijstaande muur wordt aangemerkt als bouwwerk geen gebouw zijnde en dat in het bestemmingsplan voor dergelijke bouwwerken geen gebouw zijnde specifiek is bepaald dat deze niet hoger mogen zijn dan 5 meter. Deze hoogte betreft de afgeronde bouwhoogte van de beoogde huidige te behouden muur van 4,8 meter.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 4.7** Gevraagd wordt waarom de bouwgrenzen van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet veel duidelijker geregeld worden? Nu kunnen aan- en bijbouwsels behoorlijk richting Hellingstraat komen, wat de lichtinval en privacy van de huidige bewoners meer beperkt.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 1.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.1.

5 (brief d.d. 23-05-2010)

- 5.1** Gevraagd wordt of het gebied Schouten door een andere partij dan Van der Vliet wordt ontwikkeld en zo ja, zijn daarmee de toezeggingen van Van der Vliet niet meer van kracht?

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 1.2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.2.

- 5.2** Gebouw "M" kan volgens het bestemmingsplan een kolos van een gebouw worden, heel massief en dus ingrijpend voor het uitzicht van de bewoners van de Zeestraat en het Beschermende Stadsgezicht vanaf de Zeedijk. Gevraagd wordt waarom er op deze plek niet een ontwerp gemaakt wordt puntdaken en met maximale goothoogtes en dakhellingen.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 4.2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 4.2.

- 5.3** Gevraagd wordt wat de gemeente doet om planschade als gevolg van hoge bebouwing in Hellingstraat of gebied tussen Hellingstraat en Zeestraat te voorkomen?

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 4.3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 4.3.

- 5.4** Bouwhoogtes zijn t.o.v. NAP. Gevraagd wordt de gemeente waarborgt dat de ontwikkelaar en bouwer niet vanaf het maaiveld gaan meten.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 4.4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 4.4.

- 5.5** Gevraagd wordt de Hellingstraat verkeersveiliger te maken en het woongenot te vergroten door het voetgangersgebied uit te breiden tot aan het begin van de Hellingstraat en de Hellingstraat alleen toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 4.5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 4.5.

- 5.6** Omdat niet zeker is dat de huidige werfmuur gebruikt kan worden of gaat worden, kunnen hogere muren worden gebouwd tot wel 12 meter. Gevraagd wordt meer zekerheid te bieden door maximale goothoogte en dakhellingen vast te leggen in het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 4.6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 4.6.

- 5.7** Gevraagd wordt waarom de bouwgrenzen van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet veel duidelijker geregeld worden? Nu kunnen aan- en bijbouwsels behoorlijk richting Hellingstraat komen, wat de lichtinval en privacy van de huidige bewoners meer beperkt.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 4.7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 4.7.

6 (brief d.d. 03-05-2010)

- 6.1** De heer R. Mol heeft op 24 augustus 2007 bezwaar aangetekend tegen de voorgenomen bouw van 50 woningen/appartementen. Insprekers blijven bij het eerdere bezwaarschrift met argumentatie zoals verwoord in het schrijven van de heer R. Mol d.d. 21 september 2007. In de brief van 24 augustus 2007 is aangegeven dat de inspreker bezwaar heeft tegen de voorgenomen bouw om de volgende redenen:
- 6.2** Het bouwverkeer zal enorme overlast veroorzaken voor de mensen die in de smalle Zeestraat wonen.

Beantwoording gemeente:

De gemeente is het met de inspreker eens dat ieder bouwplan tot onvermijdelijke

tijdelijke transportbewegingen leidt. Daarom is met de initiatiefnemer afgesproken dat ten behoeve van sloop- en bouwwerkzaamheden, zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van vervoer over water, teneinde het centrum zoveel mogelijk van zwaar bouwverkeer te ontzien.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 6.3** Het huidige tekort aan parkeerplaatsen zal nog meer toenemen. Weliswaar wordt er voor de bewoners van de nieuwe woningen parkeerplaatsen geregeld, maar de bezoekers van die woningen moeten hun auto elders in de straat/wijk parkeren.

Beantwoording gemeente:

In de parkeernorm voor de nieuwe woningen is rekening gehouden met bezoekers-parkeren. Daarbij geldt dat bezoekers geen vergunning hebben om in de straat/wijk te parkeren.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 6.4** Verminderd uitzicht van de woningen aan de Zeestraat

Beantwoording gemeente:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is bepaald op welke wijze nieuwbouw op deze locatie, rekening houdend met de omgevingskarakteristieken, ingepast kan worden in de bestaande omgeving. De gemaakte afwegingen hierin voor wat betreft de situering en de bouwhoogte van de bebouwing hebben geresulteerd in het stedenbouwkundig plan zoals weergegeven op bladzijde 5 van het beeldkwaliteitsplan. In hoofdstuk 3 van het beeldkwaliteitsplan is de ruimtelijke onderbouwing van de situering van de bouwvlakken en hoogten in het noorden van het projectgebied als volgt weergegeven: De bebouwing aan de stadsrand markeert de overgang van stad naar buitengebied. De bebouwing ingeklemd door de kop van de Hellingstraat en de Zeestraat vormt een "sluitsteen" als beëindiging van het door bestaande bebouwing gevormd bouwblok. Voor de vermindering van het uitzicht van de woningen aan de Zeestraat geldt voorts dat het huidige bestemmingsplan Vesting Muiden herziening 1985, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 oktober 1986 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 12 juni 1987, op deze locatie ook bebouwing toelaat. Die bebouwing heeft daar in het verleden ook gestaan (botenloods). Bovendien vond op het terrein ten tijde van de scheepswerfactiviteiten, opslag plaats van schepen en materialen. In die tijd was derhalve ook geen sprake van een open terrein. Mocht er desondanks sprake zijn van planschade, dan ziet artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening er op toe dat, burgemeester en wethouders op aanvraag een tegemoetkoming toekennen aan degene die in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder meer een bepaling van een bestemmingsplan en voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

7 (brief d.d. 25-05-2010 en 06-06-2010)

- 7.1** De Stichting geeft aan dat de nieuwbouw maximaal 17 meter hoog wordt en dat dit niet aansluit bij de huizenbouw in de omgeving. Vanaf de gracht wordt dit gezichtsbepalend gebied in de directe omgeving van het Muiderslot. Insprekers zouden niet hoger willen gaan dan de huidige bebouwings(hal) op het terrein.

Beantwoording gemeente:

Insprekers verwijzen naar huizenbouw in de omgeving van het plangebied. In dit geval betreft het huizenbouw in de Hellingstraat. In het voorontwerpbestemmingsplan en in het stedenbouwkundig plan zijn de hoogten bepaald ten opzichte van N.A.P. De Hellingstraat heeft ter hoogte van het projectgebiedsdeel "Schouten" een hoogte van 2,1 m + N.A.P. Dit betekent dat de hoogte van de panden met een maximale bouwhoogte aanduiding van 17,5 meter, ten opzichte van de Hellingstraat, 15,4 meter bedraagt. Deze hoogte zoals bepaald in het beeldkwaliteitsplan met stedenbouwkundig plan, is destijds vanwege het van rijkswege beschermde stadsgezicht voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Rijksdienst voor de Monumentenzorg). Het beeldkwaliteitsplan met stedenbouwkundig plan is in het voorontwerpbestemmingsplan vertaald naar juridische regels. Het voorontwerp is voor overleg verzonden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De inspraakreactie raakt aan de overlegreactie van de Rijksdienst. Voor de beantwoording van de inspraakreactie wordt verwezen naar overlegreactie 1 van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

- 7.2** De Stichting heeft als bezwaar dat er in de documentatie geen duidelijke tekening is te zien die de hoogte verschillen tussen de huidige bebouwing en de nieuwbouw toont, zodat er een niet juist beeld geschetst wordt. Ook is er geen duidelijke tekening van de profielen van de daken van de nieuwbouw

Beantwoording gemeente:

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het bestemmingsplan maakt nu het stedenbouwkundig plan mogelijk zoals weergegeven in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is een bijlage bij het bestemmingsplan. Voor dwarsprofiel en kapvormen van de daken wordt verwezen naar bladzijde 9 van het beeldkwaliteitsplan. Nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond, volgt de bouwplanfase. Bouwtekeningen zijn pas in die fase aan de orde en zijn nu dan ook nog niet gemaakt.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

2 Overleg ex art 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de volgende overleg-instanties:

- 1 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- 2 VROM-Inspectie;
- 3 Provincie Noord-Holland;
- 4 Gasunie;
- 5 Brandweer;
- 6 Waternet;

Hieronder zijn de ontvangen overlegreacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

1 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

- 1.1** Destijds heeft de Rijksdienst ingestemd met het stedenbouwkundig plan zoals als “bebouwingsvoorstel” op bladzijde 19 van het beeldkwaliteitsplan is weergegeven. Om misverstanden over de bouwhoogtes te voorkomen wordt verzocht om naast de bouwhoogtes, tevens het aantal bouwlagen, al dan niet voorzien van een kap, op de verbeelding of in de regelgeving op te nemen voor elk afzonderlijk woonblok. Dit overeenkomstig het bebouwingsvoorstel uit het beeldkwaliteitsplan.

Beantwoording gemeente:

De reactie is, in samenhang met de inspraakreacties, aanleiding voor nader overleg met de Rijksdienst. Dit nadere overleg heeft plaatsgevonden op 13-06-2010. Uit het overleg is het volgende gebleken:

In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan is duidelijk aangegeven dat de bouwhoogten gelden ten opzichte van NAP. Dit geldt ook voor de hoogten zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan uit het beeldkwaliteitsplan. Uit de vergelijking van de hoogten van het stedenbouwkundig plan uit het beeldkwaliteitsplan en de hoogten zoals geregeld in het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat daarin geen verschil zit. Alle hoogten uit het stedenbouwkundig plan zijn zonder enige wijziging overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Schoutenwerf. Hierover kan dan ook geen misverstand bestaan.

Voor het beeldkwaliteitsplan en het daarin opgenomen stedenbouwkundig plan geldt weliswaar dat sprake is van een schaa sprong in het plan Schoutenwerf, maar die schaa sprong is hier vanuit cultuurhistorisch oogpunt juist aanvaardbaar. Dit gezien de referentie die in het plan wordt gelegd met het industriële verleden met de daarbij behorende industriële loodsen die de locatie altijd hebben gekenmerkt. Na het overleg van 13-06-2010 is de overweging van de Rijksdienst om het aantal bouwlagen op te nemen, komen te vervallen omdat dit niet nodig is ten aanzien van de stedenbouwkundige verschijningsvorm en dit tot onnodige beperkingen zou leiden. Wel adviseert de Rijksdienst om de typen en vormen kappen in het juridische deel van het bestemmingsplan te borgen.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft bouwhoogten en het aantal bouwlagen. Wel wordt de kappenregeling aangepast. Zie overlegreactie 1.3.

- 1.2** Een maximale hoogte van de bebouwing is cruciaal om het historische karakter van het gebied te behouden, mede in relatie tot zichtlijnen en concurrerende hoogtes van het Muiderslot. Vanwege de aflopende oeverhoogte, is het niet duidelijk of de weergegeven bouwhoogten in de verbeelding overeenkomen met het bebouwingsvoorstel uit het beeldkwaliteitsplan. De bouwhoogten voor de gebouwen K en L worden nu beide bijna twee bouwlagen te hoog geacht.

Beantwoording gemeente:

Zie overlegreactie 1.1.

- 1.3** Kapaanduidingen van een aantal gebouwen ontbreken.

Beantwoording gemeente:

De kaprichting en kapvorm waren in het voorontwerpbestemmingsplan niet voorgescreven. Dit was ingegeven door de flexibiliteitswens van de ontwikkelaar om de architecten bij uitwerking van de bouwplannen, nog enige ontwerp vrijheid te geven. Als gevolg van de inspraakreactie en de reactie van de Rijksdienst voor het Culturele erfgoed, is die regeling heroverwogen.

In het beeldkwaliteitsplan zijn bepalingen opgenomen voor wat betreft de kapvormen en kaprichtingen. Naar aanleiding van de overlegreactie van de Rijksdienst en de resultaten van de inspraak, worden deze bepalingen nu ook vastgelegd in het bestemmingsplan.

Er wordt onderscheid gemaakt in de panden waarvoor een zadeldak, mansardekap of schilddak wordt voorgeschreven en panden die naast deze dakvormen ook mogen worden voorzien van een zogenaamd 'industriële' dak. Het eerste geldt voor de panden die direct aan de Hellingstraat grenzen (gebouw A, C, E). Het tweede geldt voor de overige gebouwen (gebouw B, D, F, G, H, K, L, N en O). Voor die gebouwen geldt dat het beeldkwaliteitsplan vanuit cultuurhistorisch oogpunt een combinatie van industriële dakvormen voorstaat, alsmede getoogde dakvormen en zadeldaken, maar ook variatie in dakvormen. Dit betekent dat de kappenregeling voor die panden flexibeler dient te zijn en het bestemmingsplan, in navolging van de ruimtelijke overwegingen die zijn gehanteerd voor het beeldkwaliteitsplan, derhalve meerdere varianten in dakvormen zal moeten toelaten. Industriële dakvormen zijn er in velerlei varianten, zoals hol- of bolgebogen daken, parabooldaken, spitsboogdaken, tondaken, golvende daken, zaagtanddaken, lessenaardaken, verspringende lessenaarsdaken en/of combinaties van deze dakvormen of daarvan afgeleide dakvormen.

Voor gebouw M geldt dat het beeldkwaliteitsplan toeziet op een plat dak, maar dat de initiatiefnemer naar aanleiding van inspraakreacties 4.2 en 5.2, er voor heeft gekozen om ook daar minimale bepalingen voor een kap op te nemen, namelijk dat de bebouwing voorzien moet zijn van een kap bestaande uit één of meerdere dakhellingen.

Aanpassingen:

Voor alle panden een kappenregeling opnemen. Hierin wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- Gebouw A: Het voorste deel van het gebouw (dit is het deel grenzend aan de Hellingstraat) wordt niet hoger dan de huidige bebouwing op deze locatie. Dit deel is op bladzijde 19 van het beeldkwaliteitsplan als "wit dakvlak" ingetekend. Voor de rest van "gebouw A" wordt een zadeldak, schilddak of mansardekap voorgeschreven met kaprichting haaks op de Hellingstraat (zie ook inspraakreactie 1).*
- Gebouw C en E: zadeldak, schilddak of mansardekap met kaprichting haaks op de Hellingstraat.*
- Gebouw B, D, F, G, H, K, L, N en O: hol- of bolgebogen daken, parabooldaken, spitsboogdaken, tondaken, golvende daken, zaagtanddaken, lessenaardaken, verspringende lessenaarsdaken, afgeknotte tentdaken, tentdaken, afgeknotte zadeldaken, zadeldaken, schilddaken, mansardekappen en/of combinaties van deze dakvormen. Aanvullend wordt voor de afgeknotte tentdaken en afgeknotte zadeldaken specifiek geregeld dat het platte dakdeel van een afgeknotte tent- en/of zadeldak niet meer mag zijn dan 65% van het deel van het bouwvlak waarop de kap is voorzien.*
- Gebouw M: één of meer hellende dakvlakken.*

2 VROM-inspectie

- 2.1** Geattendeerd wordt op de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen die met ingang van 1 januari 2010 is gewijzigd. Uit bijlage 5 van deze circulaire blijkt dat voor het baanvak Diemen – Knooppunt Muiderberg een PR 10-6 contour geldt van nul. Voor de bepaling van GR moet in principe worden uitgegaan van de in daarvoor in de tabel genoemde cijfers.

Beantwoording gemeente:

De externe veiligheidsparagraaf zal hierop worden aangepast.

Aanpassingen:

De onderbouwing van de conclusie dat de PR 10-6 contour nul is en het groepsrisico niet worden overschreden actualiseren aan de hand van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

- 2.2** In het voorontwerp is aangegeven dat het plangebied binnen het onderzoeksgebied (600 m) van de A1 ligt, maar dat onderzoek niet nodig is, gelet op het feit dat de A1 in de toekomst in zuidelijke richting verlegd wordt. De besluitvorming daarover is nog niet afgerond, waardoor de VROM-inspectie het noodzakelijk acht dat een hogere-waardeprocedure wordt ingezet voor de woningen op het deelgebied Van der Vliet die binnen de 600 m strook vallen.

Beantwoording gemeente:

Naar aanleiding van een nadere beschouwing is besloten om voor 3 woningen een hogere waarde vast te stellen. Het ontwerpbesluit hiervoor zal tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Aanpassingen:

In de geluidsparagraaf van de toelichting de resultaten van de akoestische beoordeling aanpassen aan de hand van de nadere beoordeling.

- 2.3** De geluidssituatie ten gevolge van 30 km/uur wegen vergt een nadere beschouwing vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording gemeente:

Bestemmingsplan wordt aangevuld.

Aanpassingen:

De toelichting wordt aangevuld met de afwegingen ten aanzien van de geluidssituatie ten gevolge van de 30 km/uur wegen.

- 2.4** Een beschrijving van het relevante Europees beleid, namelijk het de Europese Kaderrichtlijn Water ontbreekt, alsmede de beschrijving van het rijksbeleid zoals bepaald in het Nationaal Waterplan en de Nota Mobiliteit.

Beantwoording gemeente:

Bestemmingsplan wordt aangevuld.

Aanpassingen:

De beleidbeschrijving in de toelichting aanvullen met de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan en de Nota Mobiliteit zoals weergegeven in de brief van de VROM-inspectie.

- 2.5** In paragraaf 3.7 is aangegeven dat de gemeente nog onderzoek uitvoert naar bepaalde verkeerskundige consequenties. Geadviseerd wordt de resultaten van dat verkeersonderzoek te beschrijven en op basis daarvan inzicht te geven in de maatregelen die nodig zijn om de ontsluiting van het plangebied in de bestaande situatie in te passen zodat de verkeersveiligheid voldoende is gewaarborgd.

Beantwoording gemeente:

Zoals in paragraaf 3.7 al is aangegeven, wordt het bestemmingsplan aangevuld.

Aanpassingen:

Verkeersparagraaf aanvullen met de resultaten van het onderzoek dat de gemeente uitvoert om de dijk kruising van de Westzeedijk in noordelijke richting te verplaatsen.

- 2.6** Het plangebied ligt binnen het beschermde stadsgezicht Muiden. Ter voldoening aan de vereiste uit artikel 36 van de Monumentenwet 1988 dient voor het gebied een beschermend bestemmingsplan te worden opgesteld. De reactie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is door de VROM-inspectie overgenomen.

Beantwoording gemeente:

Verwezen wordt naar de beantwoording onder de overlegreacties 1.1, 1.2 en 1.3 van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

3 Provincie Noord-Holland

- 3.1** Afgesproken is dat de Waterkerende functie van de westoever van de Vecht intact blijft, waarbij een maaiveldhoogte van 2,5 meter boven N.A.P. de voorkeur heeft. Dit is in de toelichting correct weergegeven. De provincie mist een juridische vertaling hiervan op de plankaart en planregels.

Beantwoording gemeente:

De gemeente is het met de provincie eens dat er voldoende maatregelen moeten worden getroffen om de waterkerende functie van de westoever intact te laten.

Daarom is het uitvoeren van de maatregelen die voortvloeien uit de onderzoeksresultaten geregeld in de overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

Aanpassingen:

De overlegreactie is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- 3.2** De provincie geeft aan dat een aanduiding voor de “primaire waterkering” ontbreekt op de plankaart en een specifieke bestemming in de voorschriften. Verzocht wordt het plan hier op aan te passen.

Beantwoording gemeente:

De bescherming van de waterkering vindt plaats op grond van de keur van de waterbeheerder. Als die zelfde bescherming van de waterkering ook geregeld moet worden met een bestemmingsplan, ontstaat een dubbel beschermingsregime voor het zelfde onderwerp, maar waarbij twee verschillende bestuursorganen over het zelfde moeten beslissen. Dit getuigt niet van efficiënte regelgeving. Desondanks zal tegemoet worden gekomen aan het provinciale verzoek. De op te nemen dubbelbestemming ziet er op toe dat voor het ontgraven en vergraven een aanlegvergunning nodig is en dat deze wordt verleend nadat de waterbeheerder om advies is gevraagd.

4 Gasunie

- 4.1** Het plan is door de Gasunie getoetst. Geconcludeerd wordt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens valt van de dichtst bij gelegen leiding en dat die leiding geen invloed heeft op de planontwikkeling.

Beantwoording gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5 Brandweer

- 5.1** Aangegeven wordt dat externe veiligheid bij een besluit op basis van dit plan op dit moment geen directe rol speelt.

Beantwoording gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- 5.2** Wel vergt de bereikbaarheid van het plangebied de nodige aandacht. Aangezien het een oude binnenstad betreft, adviseert de brandweer het plangebied via 2 zijden te kunnen bereiken. Dit is mogelijk als de Hellingstraat wordt doorgetrokken richting de Zeestraat. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de uitgangspunten van de handreiking bluswater en bereikbaarheid.

Beantwoording gemeente:

Het plangebied is voor de brandweer bereikbaar via de route Burgemeester de Raadsingel – Koningin Julianalaan en als tweede optionele route via de Stadssteeg.

- 5.3** De drie woningen aan de Vecht dienen voor de brandweer goed bereikbaar te zijn via de openbare weg.

Beantwoording gemeente:

Verwezen wordt naar de beantwoording onder de overlegreactie 5.2.

6 Waternet

- 6.1** Waternet geeft aan dat zij nu niet instemt met het bestemmingsplan omdat zij nog niet in kan stemmen met:

1. de gewenste activiteiten en
2. het verleggen van de primaire waterkering.

Als reden wordt aangegeven dat AGV / Waternet verantwoordelijk is om de waterkering zodanig te beheren en te onderhouden dat deze ook in de toekomst aan de veiligheidseisen voldoet. Daartoe is door AGV de legger en afwegingskader vastgesteld voor nieuwe activiteiten in, op en rond waterkeringen.

Beantwoording gemeente:

Omdat in het voortraject (periode 2005-2007) de ligging van de waterkering voor dit project, alsmede het project met parkeerkelder en de ligging van de beschermingszone, reeds zijn besproken en de plannen zijn opgesteld op basis van de destijds uitgedragen randvoorwaarden, is de huidige overlegreactie aanleiding voor nader overleg met Waternet.

Het aanvullende wateroverleg met Waternet heeft plaatsgevonden op 8-7-2010. Besproken zijn de ligging van de waterkering en beschermingszone en de beoogde ondergrondse en bovengrondse bouwactiviteiten. De resultaten van dat overleg zijn hieronder als 6.2 en 6.3 weergegeven:

- 6.2** *Onderzoek naar de eventuele dijkkruising in de nabijheid van het projectgebied Schoutenwerf:*

In het voorontwerp is aangegeven dat de gemeente de mogelijkheid onderzoekt om de dijkkruising van de Zeedijk in noordelijke richting te verplaatsen. Dit onderzoek staat los van de ontwikkeling Schoutenwerf, maar Waternet wil de gemeente er op wijzen dat voor de gemeente voor de verplaatsing van de dijkkruising moet aantonen dat een nieuw tracé van de waterkering voldoet aan de eisen die Waternet hieraan stelt. Daarvoor dient de gemeente een aantal onderzoeken te laten uitvoeren.

ren. Met een startnotitie en variantenanalyse moet aan het bestuur van AGV worden aangetoond dat de nieuwe kering gelijk is aan of een verbetering is van de huidige situatie. Nadat het bestuur van AGV heeft gekozen voor één variant, zal de gemeente een dijkverleggingsplan moeten opstellen waarin de veiligheid van de nieuwe waterkering wordt aangetoond. Over dat dijkverleggingsplan zal het bestuur van AGV een besluit nemen.

Beantwoording gemeente / Aanpassing:

Het verplaatsen van de dijk kruising is een plan dat door de gemeente wordt onderzocht, maar dat los staat van de ontwikkelingen op het Schoutenwerfterrein. De reactie is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan voor Schoutenwerf aan te passen.

Resultaten aanvullend wateroverleg d.d. 8-7-2010

Ligging parkeerkelder: Waternet vraagt om de situering van de parkeerkelder te regelen zodat Waternet kan beoordelen of in de beschermingszone wordt gebouwd.

Beantwoording gemeente / Aanpassing:

De situering van de parkeerkelder wordt op de verbeelding ingetekend en in de regels voorzien van een bijbehorende regeling.

- 6.3** *Ligging waterkering:* Waternet geeft aan dat de parkeerkelder in de beschermingszone van de primaire waterkering van hun legger is geprojecteerd en dat het zonder vergunning niet is toegestaan om te graven, grond te verwijderen, werken aan te brengen, te hebben, of te verwijderen, die op een diepte van meer dan 0,5 meter in de ondergrond zijn verankerd of gelegen zijn en dat hun interne protocollen er op zijn gericht dat vergunningen in principe niet worden afgegeven.

Beantwoording gemeente:

Door Waternet is aangegeven dat het overleg van 8-7-2010 aanleiding is om het voorontwerpbestemmingsplan en hetgeen hierover in het verleden reeds besproken en afgestemd is, opnieuw intern te gaan beoordelen. Omdat het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld op basis van hetgeen in het verleden met Waternet (en de provincie) is besproken en het plan derhalve bekend zou moeten zijn bij de waterbeherende instantie(s), gaat de gemeente ervan uit dat er weliswaar technische randvoorwaarden zullen gelden voor wat betreft de uitvoering en het ontwerp van de ondergrondse parkeerkelder, maar dat die technische randvoorwaarden het continueren van het bestemmingsplanproces niet in de weg hoeft te staan. Ook omdat hierover in het verleden al afstemming over heeft plaatsgevonden en het bestemmingsplan op basis van de resultaten van die afstemmingsmomenten is opgesteld. Indien er bij de uitvoering van de bouwplannen, bepaalde technische randvoorwaarden aan de orde zullen zijn, dan zal daarvoor in het kader van de keur door het Waternet op gestuurd kunnen worden in de fase van de bouwvergunningverlening.

Aanpassing:

De overlegreactie is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3 Ambtshalve wijzigingen

In het ontwerpbestemmingsplan zijn ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan als gevolg van voortschrijdend inzicht, de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- 1 De gronden aan de noordzijde en westzijde van gebouw L en K behoren bij die gebouwen en dienen derhalve dezelfde bestemming te krijgen;
- 2 De “aan-, uit- en bijgebouwen - regeling” voor wat betreft de bestemming Gemengd – 1 was in het voorontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf overgenomen en afgestemd op “aan-, uit- en bijgebouwen - regeling” van het voorontwerpbestemmingsplan Stad Muiden. Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Stad Muiden, wordt die regeling aangepast in het ontwerpbestemmingsplan. Omwille van het behoud van de uniformiteit, wordt de aangepaste regeling ook doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf. Dit betekent dat het bebouwingspercentage van 40% in artikel 3.2.2 van het voorontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd in 30%;
- 3 In artikel 7.1 lid c, tweede aandachtsstreepje aanvullen met de regeling die behoort bij de aanduiding “parkeerterrein”. Deze aanduiding was in het voorontwerp al wel op de verbeelding opgenomen om aan te geven waar parkeren op het maaiveld is toegestaan, maar de bijbehorende regeling ontbrak nog.
- 4 Resultaten van onderzoek naar de milieuzonering verwerken in toelichting, regels en verbeelding;
- 5 Resultaten van ecologisch onderzoek verwerken in toelichting;
- 6 Plangebied is uitgebreid met de buurlocaties West Zeedijk 1, 3, 5. Op deze locaties zijn een tweetal scheepswerven gevestigd. Op een deel van de locatie West Zeedijk 1, 3 wordt een wijziging in de gebruiksmogelijkheden doorgevoerd om de nieuwbouw van woningen op het Schoutenwerfterrein mogelijk te maken. De toelichting in de paragraaf “milieuzonering” aangevuld met de afwegingen die gemaakt zijn voor de gedeeltelijke gebruikswijziging op de locatie West Zeedijk 1, 3.