



Nota Zienswijzen Bestemmingsplan 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: 19 november 2010

Projectnummer: 90382

ID: NL.IMRO.0424BPO901SCHOUTEN2010-0301

INHOUD

1	Zienswijzen	3
2	Afrondend overleg ex art 3.1.1 Bro / ambtshalve wijziging	18
2.1	Afronden overleg ex artikel 3.1.1 Bro	18
2.2	Ambtshalve wijzigingen	20

1 Zienswijzen

Het *ontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf* heeft vanaf 17 september 2010 tot en met 29 oktober 2010 voor zienswijzen ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Door de volgende personen zijn zienswijzen ingediend:

- 1 (brief d.d. 28-10-2010);
- 2 (brief d.d. 29-10-2010).

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

In hoofdstuk 2 zijn de resultaten weergegeven van de afronding van het artikel 3.1.1 Bro overleg met Waternet en de ambtshalve wijzigingen.

1 (brief d.d. 28-10-2010)

- 1.1 De eigenaar van West Zeedijk 5 kan zich niet verenigen met de beperking die in artikel 3.1 onder c wordt opgelegd. De op de plankaart opgenomen aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 1" in combinatie met de beperking van de planvoorschriften is in strijd met de bestaande rechten van het bedrijf. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 13 van het vigerende bestemmingsplan waarin een dergelijke beperking in oppervlakte voor de bedrijfsvoering niet is opgenomen. De beperking in m2 uit de planvoorschriften dienen te worden verwijderd omdat de vervaardiging, reparatie en onderhoud van schepen in alle drie de bestaande gebouwen op het perceel West Zeedijk 5 mogelijk moeten zijn.

Beantwoording gemeente:

In artikel 3.1 van het ontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf is het volgende bepaald:

De voor Bedrijf – Scheepswerf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. handel in schepen;*
- b. detailhandel in scheepsbenodigdheden met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte niet meer dan 300 m2 mag zijn;*
- c. vervaardiging, reparatie en onderhoud van schepen, met dien verstande dat dit uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 1" is toegestaan;*
- d. een servicehaven ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - servicehaven";*
- e. bestaande bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning".*

Zoals onder c is te lezen, is er in lid c geen beperking opgelegd in m2. Wel is op de plankaart / verbeelding aangegeven waar vervaardiging, reparatie en onderhoud van schepen is toegestaan. Bij het tekenen van de begrenzing waarvoor de aanduiding geldt, is gekeken naar het vigerende bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985. Zoals uit de plankaart / verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf is op te maken, geldt de aanduiding voor de gehele bedrijfslocatie West Zeedijk 4-5 (Jachtservice Muiden). De bestaande drie gebouwen van West Zeedijk 4-5 vallen hier dus binnen. Er wordt met deze regeling dan ook geen beperking opgelegd die anders is dan wat op grond van het vigerende be-

stemmingsplan Vesting Muiden herziening 1985, ter plaatse van West Zeedijk 4-5 is toegestaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 1.2** De eigenaar van West Zeedijk 5 stelt dat in gevolg artikel 3.1 sub e in combinatie met de aanduiding op de plankaart slechts 1 bedrijfswoning is toegestaan en dan nog op het middelste gedeelte van de drie aanwezige opstallen op het perceel West Zeedijk 5. Het geldende bestemmingsplan staat maximaal drie dienstwoningen toe.

Beantwoording gemeente

In artikel 3.1 van het ontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf is het volgende bepaald:

De voor Bedrijf – Scheepswerf aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. handel in schepen;*
- b. detailhandel in scheepsbenodigdheden met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte niet meer dan 300 m2 mag zijn;*
- c. vervaardiging, reparatie en onderhoud van schepen, met dien verstande dat dit uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - 1” is toegestaan;*
- d. een servicehaven ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - servicehaven”;*
- e. bestaande bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”.*

Zoals onder e is te lezen, zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”. Het is de gemeente bekend dat het bestaande aantal woningen ter plaatse van West Zeedijk 5 drie bedraagt. Met andere woorden, met de regeling dat de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”, wordt geregeld dat drie woningen zijn toegestaan binnen de aanduidingsgrens (▲▲▲). Zoals uit de plankaart / verbeelding is op te maken, geldt de aanduiding voor het gehele bouwvlak van West Zeedijk 4-5 (Jachtservice Muiden). De bestaande drie bedrijfswoningen van West Zeedijk 4-5 vallen hier dus binnen. Er wordt met deze regeling dan ook geen beperking opgelegd die anders is dan wat op grond van het vigerende bestemmingsplan Vesting Muiden ter plaatse van West Zeedijk 4-5 is toegestaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 1.3** Gelet op het korte tijdbestek heeft de eigenaar van West Zeedijk 5 niet kunnen nagaan of de opgegeven nokhoogte/goothoogte in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie. Dit zal nog nader worden gecontroleerd. Ook staat in de middelste loods geen goot/nokhoogte aangegeven.

Beantwoording gemeente

De bouwhoogten van de drie loodsen van West Zeedijk 4-5 zijn nagemeten. Uit de nameting blijkt dat de bouwhoogte van de noordelijke en middelste loods gelijk zijn en 8,5 meter bedraagt, dat de bouwhoogte van de zuidelijke loods 10 meter bedraagt en dat de goothoogte van de zuidelijke loods 6 meter bedraagt.

Aanpassingen:

Verbeelding: Ter plaatse van West Zeedijk 4-5 de goot- en bouwhoogten als volgt aanpassen:

- de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven maximale bouwhoogte van 8 meter van de noordelijke en middelste loods wijzigen in 8,5 meter;*
- de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven maximale goothoogte van 5,5 meter van de zuidelijke loods wijzigen in 6 meter;*
- de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven maximale bouwhoogte van 9 meter van de zuidelijke loods wijzigen in 10 meter;*

- 1.4** Het bouwvlak van het perceel West Zeedijk 5 is niet geheel juist weergegeven. Aan de westzijde, gelegen aan de West Zeedijk is een opening tussen de twee loodsen weergegeven, terwijl die in de praktijk niet aanwezig is.

Beantwoording gemeente

Het bouwvlak is gebaseerd op de GBKN- en kadastrale digitale ondergrond. Blijkbaar zit daarin een omissie. De zienswijze is aanleiding om het bouwvlak aan te passen aan de bestaande bebouwing.

Aanpassingen:

Verbeelding: De "opening" in het bouwvlak tussen het noordelijkste gebouw en het middelste gebouw laten vervallen.

- 1.5** De indiener van de zienswijze veronderstelt dat de locatie nu de bestemming categorie 1 en 2 bedrijven krijgt en dat bestaande rechten hiermee worden ingeperkt. Voor de bestaande rechten wordt verwezen naar artikel 13 van het vigerende bestemmingsplan. De indiener van de zienswijze maakt uit artikel 13 op dat in de voorschriften en de daarbij behorende staat van bedrijfsactiviteiten expliciet tot uiting moet worden gebracht dat op het perceel een onderneming is toegestaan in de milieucategorie 4.1.

Beantwoording gemeente

Voor het bestemmen van de gronden van West Zeedijk is gekeken naar de gebruiksbepaling van het vigerende bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985. In artikel 13 van dat plan is het volgende bepaald:

De gronden op de plankkaart bestemd tot scheepswerven mogen worden gebruikt ten behoeve van de handel in, en de vervaardiging, de reparatie en het onderhoud van schepen, niet zijnde een inrichting als bedoeld in artikel 16 van de Wet geluidshinder (een zogenaamde A-inrichting) en ten behoeve van de detailhandel in scheepsbenodigdheden, met de daarbij behorende voorzieningen. Op de betreffende gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde doeleinden worden gebouwd waarbij ten behoeve van de detailhandel in scheepsbenodigdheden is bepaald dat niet meer dan 300 m2 ingericht en in gebruik mag worden genomen. Er kan vrijstelling worden verleend voor maximaal 3 dienstwoningen.

In het ontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf zijn deze gebruiksmogelijkheden overgenomen. In artikel 3.1 van het nieuwe bestemmingsplan is het volgende bepaald:

De voor Bedrijf – Scheepswerf aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. handel in schepen;
- b. detailhandel in scheepsbenodigdheden met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte niet meer dan 300 m² mag zijn;
- c. vervaardiging, reparatie en onderhoud van schepen, met dien verstande dat dit uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - 1” is toegestaan;
- d. een servicehaven ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - servicehaven”;
- e. bestaande bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”.

Met het overnemen van de bestaande gebruiksmogelijkheden, worden de bestaande rechten gerespecteerd. De gemeente deelt de mening dat de locatie West Zee-dijk 5 de bestemming categorie 1 en 2 bedrijven krijgt, niet.

Conclusie:

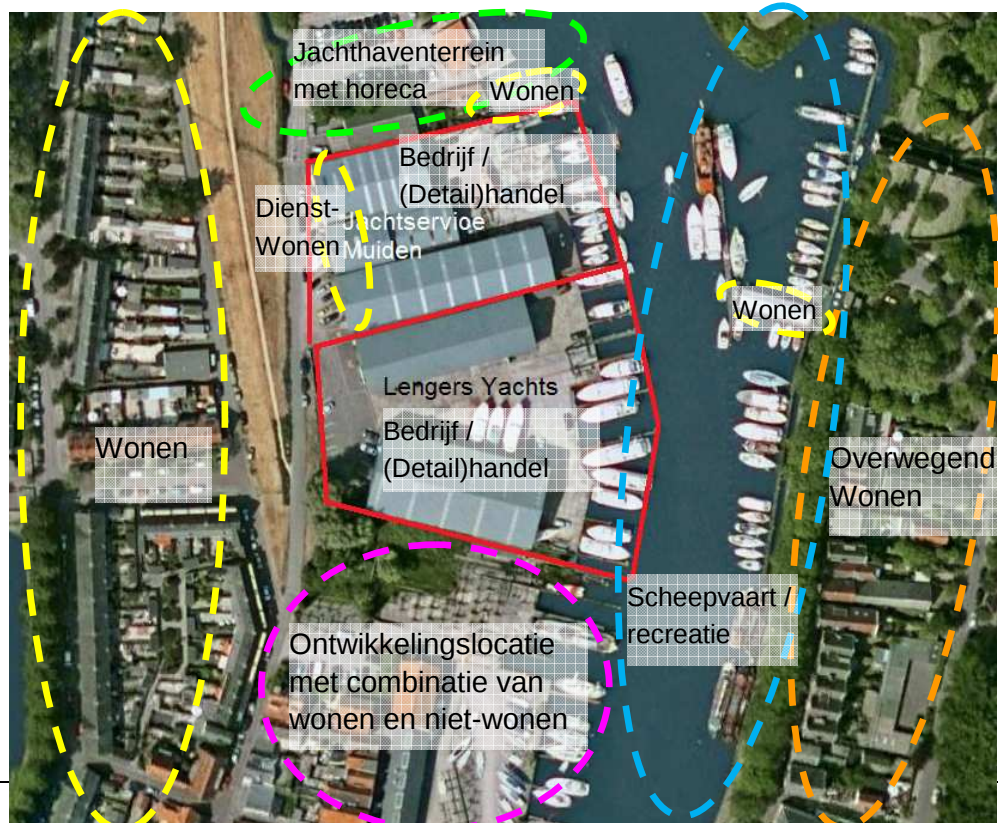
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 1.6** Betwist wordt dat sprake is van een “gemengd gebied” in de zin van de VNG-brochure. Aangegeven wordt dat de locatie in een gebied ligt waarin slechts twee functies aanwezig zijn, te weten wonen en bedrijvigheid.

Beantwoording gemeente

De huidige functie van de herontwikkelingslocatie is hoofdzakelijk bedrijfsmatig.

Aan de west- en zuidzijde is de woonfunctie de overwegende functie. Aan de oostzijde bevindt zich de Vecht die een belangrijke recreatieve functie heeft (scheep-



vaart) en aan de overzijde bevinden zich name woningen, maar ook een kantoor-functie en enkele bedrijfslocaties. Ten noorden van het beoogde ontwikkelingsgebied ligt een tweetal bedrijfslocaties met dienstwoningen, namelijk Scheepswerf Lengers Yachts en Jachtservice Muiden. Ten noorden van deze bedrijven ligt een woonboot en het terrein en de jachthaven, van de KNZ&RV (recreatie met ondersteunende horeca). In de huidige situatie maakt de combinatie van bedrijvigheid, jachthavens / aanlegplaatsen, de recreatie van de scheepvaart op de Vecht en wonen dat dit noordelijke deel van Muiden, in planologisch opzicht als "gemengd gebied" wordt aangemerkt.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 1.7** Het ontgaat de eigenaar van West Zeedijk 5 dat de gemeente stelt dat het werkelijk functioneren, kan worden aangemerkt als bedrijvigheid dat minder hinder veroorzaakt dan een categorie 4.1 bedrijf. De mogelijkheid tot productie van metalen schepen korter dan 25 meter is nog altijd een indeling in de categorie 4.1 van de VNG brochure. Ook de opmerking op pagina 29, dat de huidige milieuvergunning toe ziet op reeds aanwezige hindergevoelige bestemmingen in de omgeving snijdt in casu geen hout. Volgens vaste jurisprudentie dient de VNG-brochure primair gebruikt te worden bij de beoordeling van nieuwe situaties en dus niet in bestaande situaties.

Beantwoording gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan heeft de beoordeling van de nieuwe situatie inderdaad in eerste instantie plaatsgevonden aan de hand van de VNG-publicatie. Immers, voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan geldt dat gemotiveerd moet worden of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en zo ja, onder welke voorwaarden en of bestaande bedrijven in de nabijheid van de woningbouwlocatie, niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad.

De gemeente is het met de indiener van de zienswijze eens dat de productie van metalen schepen kleiner dan 25 meter in de VNG-publicatie wordt aangemerkt als categorie 4.1 bedrijvigheid. Omdat in de VNG-publicatie richtafstanden staan, wordt in de toelichting van de VNG-publicatie aangegeven dat nadat bepaald is of binnen de algemene richtafstand een ontwikkeling gepland is, vervolgens gekeken kan worden wat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn. Ook is de gemeente het met de indiener van de zienswijze eens dat daarbij niet alleen naar de milieuvergunning ten aanzien van de huidige situatie kan worden gekeken. Dit is dan ook de reden dat, in navolging van de toelichting op het gebruik van de VNG-publicatie, ook gekeken is naar het type gebied waarin deze locatie ligt, de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden, de huidige mogelijkheden die milieuvergunning / Amvb / Activiteitsbesluit aan het bedrijf biedt, de locatie waar bepaalde activiteiten plaatsvinden en de afschermende werking van tussenliggende gebouwen. Voor wat betreft de daadwerkelijke activiteiten is gekeken naar de activiteiten die het bedrijf Jachtservice Muiden aan de West Zeedijk 4-5 op dit moment uitoefent op basis van wat is toegestaan volgens het kader van de Wet milieubeheer. Dat aspect staat dus niet op zichzelf, maar maakt deel uit van alle afwegingen die gemaakt zijn om tot de

conclusie te komen dat woningbouw in de nabijheid van West Zeedijk 5 een passende functie is.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 1.8** Er is slechts gekeken naar een geldende milieuvergunning. Er is geen onderzoek gedaan in de praktijk, laat staan dat de eigenaar van West Zeedijk 5 is gevraagd naar haar plannen met het bedrijf en de gewenste ontwikkelingen. Ook is geen onderzoek gedaan naar de mogelijke cumulatie van geluidshinder c.q. gevelreflectie van toekomstige woonbebouwing pal tegen de bedrijvigheid aan. Slechts op basis van hernieuwd en uitgebreid onderzoek kan worden vastgesteld of er als gevolg van directe confrontatie van woningbouw op de korte afstand reeds lang aanwezige bedrijvigheid, sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Beantwoording gemeente

Op 7 juli 2010 heeft de gemeente een overleg gehad met eigenaar van West Zeedijk 5 waarin gevraagd is naar de plannen en gewenste ontwikkelingen van het bedrijf. In het overleg heeft de eigenaar aangegeven dat het bedrijf te koop staat en dat er geen concrete plannen en gewenste ontwikkelingen spelen.

Voor wat betreft het onderzoek heeft de gemeente in het ontwerpbestemmingsplan de afweging gemaakt om op basis van een het type gebied waarin deze locatie ligt, de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden, de huidige mogelijkheden die in het kader van de Wet milieubeheer (aanvankelijk milieuvergunning / daarna Amvb / nu Activiteitenbesluit) mogelijk zijn, de locatie waar bepaalde activiteiten plaatsvinden en de afschermende werking van tussenliggende gebouwen, een voorwaardelijke bepaling op te nemen in de regels die er op toe ziet dat de nieuwbouw aan de zijde van de bedrijfslocaties wordt voorzien van een dove gevel. Voor de bepaling van de dove gevel was in het ontwerpbestemmingsplan gekozen omdat daarmee een goed geluidklimaat in de toekomstige woningen in ieder geval, gewaarborgd is. In het ontwerpbestemmingsplan is uitgelegd dat bij de daadwerkelijke toekomstige uitwerking van de bouwplannen, uit nader onderzoek kan blijken, dat voldaan wordt aan de wettelijke akoestische bepalingen. Daarom ziet een wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan er op toe dat het voorwaardelijke voorschrift van de dove gevel, kan worden verwijderd als uit nader onderzoek blijkt dat dat kan. De combinatie van deze mogelijkheden, alsmede de opgenomen bepaling die toeziet op de geluidsmaatregel (dove gevel), heeft geleid tot de conclusie in het ontwerpbestemmingsplan dat woningbouw in de nabijheid van West Zeedijk 5 een passende functie is. De zienswijze is echter aanleiding geweest om het nadere onderzoek niet uit te stellen tot de uitwerking van de bouwplannen, maar reeds nu uit te voeren. Het onderzoek zal als bijlage worden gevoegd bij het bestemmingsplan. In het onderzoek van LBP-Sight is op basis van de huidige mogelijkheden die op grond van de Wet milieubeheer worden geboden, berekend en bepaald welke milieubelasting er ter plaatse van het Schoutenwerfterrein op zal treden. Uit het onderzoek blijkt dat bij de maximale invulling van de milieuruimte van Lengers en Jachtservice Muiden, voor het plan Schoutenwerf geconcludeerd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de analyse blijkt dat op basis van het vergund recht van Jachtservice Muiden en Lengers Yachts op basis van het Activi-

teitenbesluit gezamenlijk ter plaatse van de noordelijke grens van de ontwikkelingslocatie (=grens met Lengers) geluidniveaus ontstaan die ten hoogste 5 dB(A) hoger zijn dan de milieuhygiënisch aanvaarde algemene grenswaarde voor geluid op de gevels van woningen in rustige woonwijken. Voor het inrichtingsplan van Schoutenwerf geldt evenwel dat het in een gemengd gebied ligt en een overgroot deel van het projectgebied afgeschermd wordt door de nieuwbouw op de grens met Lengers Yachts. Omdat deze noordelijke nieuwbouw nagenoeg op de grens staat met Lengers en er daar geen buitenleefruimte is, is het daar van belang dat voldaan wordt aan de eisen voor de binnenwaarde. Vanwege de minimale eis aan de gevelgeluidwering uit het Bouwbesluit wordt daaraan voldaan zonder verdere aanvullende eisen aan de woningen. Daarmee is de situatie voor het geluidaspect acceptabel. De aanvankelijk opgenomen bepaling waarmee een dove gevel werd voorgeschreven, kan dan ook komen te vervallen. In de analyse zijn verder mogelijke geur en stof-emissies door beide inrichtingen beoordeeld op basis van de grenzen die het Activiteitenbesluit stelt en de reeds aanwezige woningen nabij de inrichtingen. De reeds aanwezige beperkingen leiden er in deze situatie toe dat geur en stof ten gevolge van de onderzochte inrichtingen bij de geplande woningen binnen aanvaardbare grenzen zullen blijven. Op basis van voorgaande totaalafwijking, wordt geconcludeerd dat voor de locatie Schoutenwerf geldt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aanpassingen:

- *Toelichting: Bovenstaande constatering en de resultaten van het nadere onderzoek verwerken in paragraaf 3.3.1 van de toelichting en het nader onderzoek bijvoegen als bijlage.*
- *Regels: artikel 5.2.1f schrappen, artikel 5.4 schrappen, artikel 9.2.1f schrappen, artikel 9.4 schrappen;*
- *Verbeelding: gevellijn schrappen.*

2 (brief d.d. 29-10-2010)

- 2.1** *Gevraagd wordt de inleiding en/of beleidsparagraaf te verduidelijken door op te nemen:*
- “dat de herontwikkeling tot woningbouw voortkomt uit het voorbereidingsbesluit uit 1993 van de gemeente Muiden vanwege de wens om het werfmilieu om te zetten in een leefmilieu omdat een scheepswerf niet meer past binnen een binnenstedelijke leefomgeving en dat de gemeenteraad op 5 februari 2005 het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan heeft omarmd tot het starten van een bestemmingsplanprocedure en dientengevolge op initiatief van de gemeente op 12 juli 2007 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) is gesloten.”*

Beantwoording gemeente:

De zienswijze geeft aanleiding om de inleiding van de toelichting aan te passen.

Aanpassingen Toelichting:

De tekst van paragraaf 1.1 vervangen door het volgende: Al langere tijd zijn er plannen voor de herontwikkeling van het gebied “Schoutenwerf” aan de westoever van de Vecht in de vestingstad Muiden. Voorheen was op de locatie een scheepswerf gevestigd. De herontwikkeling tot woningbouw komt voort uit de wens om het

werfmilieu om te zetten in een leefmilieu omdat een scheepswerf, naar de huidige milieuplanologische inzichten, minder passend wordt bevonden in een binnenstedelijke leefomgeving. Daartoe is in 1993 door de gemeente een voorbereidingsbesluit genomen. In navolging daarvan zijn de werfactiviteiten sinds 2003 gestaakt. Op 5 februari 2005 heeft de gemeente bepaald dat het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voldoende grondslag gaf voor het starten van een bestemmingsplan-procedure en diensgevolge is op 12 juli 2007 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. De huidige activiteiten richten zich op de makelaardij in jachten en exploitatie van een haven. Het plan voor de herontwikkeling bestaat onder meer uit het slopen en vervangen van de leegstaande loodsgebouwen door woningen, in combinatie met het behoud van de huidige activiteiten. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken.

- 2.2** Het woord "scheepswerf" is op enkele plaatsen voor wat betreft de locatie Schoutenwerf abusievelijk gewijzigd in jachtwerf. Schouten was van origine een scheepswerf en de noordelijke werven jachtwerven. Voor de juiste beeldvorming wordt gevraagd dit te corrigeren.

Beantwoording gemeente:

De zienswijze geeft aanleiding de geconstateerde omissies te corrigeren.

Aanpassingen Toelichting:

In paragraaf 1.1, 2.2 (2x), 3.2.5, 3.3.1, 3.2.3 (2x), 3.2.4, 3.3.2 het woord "jachtwerf" vervangen door "scheepswerf", in paragraaf 2.2 het woord "jachtwerfloosden" vervangen door "scheepswerfloosden", in paragraaf 3.3.1 het woord "schepen" vervangen door "jachten", in paragraaf 3.3.1 het woord "scheepsmakelaardij" vervangen door "jachtmakelaar".

- 2.3** In het onderschrift van de afbeelding in paragraaf 2.2 wordt ten aanzien van de locatie Schoutenwerf verwezen naar het "gele" gebied, terwijl dit "rood" moet zijn. De tekst stelt groen maar geeft dit niet in de foto aan. Het gele gebied van de noordelijke werven is ten zuiden en westen groter dan in werkelijkheid.

Beantwoording gemeente:

De zienswijze is aanleiding de geconstateerde omissie ten aanzien van de verwijzing naar het Schoutenwerfterrein te corrigeren. Voor de zienswijze ten aanzien van "groen" geldt dat met groen bedoeld wordt het dijklichaam met opgaand groen dat binnen het gele gebied is aangegeven. Voor de zienswijze ten aanzien van de oppervlakte van de werven geldt dat deze afbeelding niet bedoeld is om de exacte begrenzing aan te geven, maar dat deze slechts bedoeld is om de ligging van de te onderscheiden gebieden te duiden.

Aanpassingen Toelichting:

In het onderschrift van de afbeelding in paragraaf 2.2 de verwijzing naar het Schoutenwerf aanpassen.

- 2.4** Met de Rijksdienst heeft op 13 juli 2010 overleg plaatsgevonden. Aan de hand van dat overleg is de kappen aanduiding gepreciseerd. Gevraagd wordt dit ter verduidelijking toe te voegen aan paragraaf 2.6.

Beantwoording gemeente:

De zienswijze geeft aanleiding om de voorgestelde tekst volledigheidshalve toe te voegen aan paragraaf 2.6 van de toelichting.

Aanpassingen Toelichting:

In paragraaf 2.6 toevoegen "Met de Rijksdienst heeft op 13 juli 2010 overleg plaatsgevonden. Aan de hand van dat overleg is de kappenregeling voor dit bestemmingsplan opgesteld."

- 2.5** Gevraagd wordt bij gemeentelijk beleid op bladzijde 23 van de toelichting te benoemen dat naast gemeentelijk beleid Schoutenwerf ook al vele jaren is opgenomen in het Provinciaal woningbouwbeleid om binnenstedelijk in Muiden circa 100 woningen te realiseren.

Beantwoording gemeente:

In paragraaf 3.2.3 van de toelichting is de inventarisatie van het provinciale beleid weergegeven en daarin wordt geconcludeerd dat de nieuwbouw bijdraagt aan het provinciale woningbouwprogramma dat er voor deze regio is.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 2.6** Aangegeven wordt dat op bladzijde 48 van de toelichting de zin in de 1^e alinea "en een afname wegens het wegvallen van de bestemming Schoutenwerf" gelezen dient worden als "en een afname wegens het wegvallen van het (bedrijfs)verkeer onder de huidige bestemming servicewerf- en haven".

Beantwoording gemeente:

De tekst is afkomstig uit het onderzoek van Grid consult. Met de bestemming "Schoutenwerf" bedoeld Grid consult het zelfde bedoeld als in de zienswijze wordt aangegeven.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 2.7** Er zijn middels de SOK afspraken gemaakt met de gemeente voor de uitvoering van een verkeersplan met verplaatsen parkeerplaatsen van de Kort Zeestraat naar de Koningin Julianalaan. Indien als gevolg van andere plannen van de gemeente deze verplaatsing van parkeerplaatsen geheel of ten dele niet uitgevoerd kan worden, dient de gemeente dit zonder vertraging voor Schoutenwerf op te lossen.

Beantwoording gemeente:

De gemeente heeft geen intentie om de samenwerkingsovereenkomst niet te eerbiedigen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te

Het woord “Wonen-2” heeft inderdaad in deze p

Het woord “Wonen-2” schrappen in paragraaf 4.

Zoals in de toelichting is uitgelegd, is de dubbelk

Op de legger die door Waternet aan de gemeente is verstrekt (zie bovenstaande afbeelding), is met een roze lijn aangegeven tot welke diepte in geval van nieuwbouw, niet gebouwd en/of gegraven mag worden. Deze diepte is plaatsafhankelijk, waarbij niet alleen bepalingen gelden voor Schoutenwerf (=buitendijks / Vechtzijde), maar ook voor de gebieden aan de westzijde van de Hellingstraat (=binnendijks). Omdat de maximale ontgravingsdiepten plaatsafhankelijk zijn en het theoretische dijkprofiel meerdere hellingshoeken heeft op verschillende diepten, was in het ontwerpbestemmingsplan enigszins versimpeld beschermingsregime opgenomen. Dit bestond enerzijds uit een specifieke regeling waarmee bepaald werd waar wel en waar niet ondergronds mag worden gebouwd en was anderzijds uit een specifieke regeling die er op toe ziet dat niet overal zomaar andere-werken (o.m. graafwerkzaamheden) kunnen worden uitgevoerd. Wat dat laatste betreft zou nu toch een specificatie kunnen worden doorgevoerd in de regels en op de verbeelding door 6 verschillende gebieden te onderscheiden, waarin 6 verschillende hellingen moeten worden gedefinieerd die beginnen op 6 verschillende diepten en dit alles gemeten ten opzichte van N.A.P.. Een dergelijke regeling wordt om praktische redenen echter niet toetsbaar geacht. Daarbij valt te beredeneren dat er geen aanlegvergunningstelsel nodig is voor het gebied waar in de toekomst de parkeerkelder ligt. Daar zal immers niet meer gegraven worden zodra het ondergrondse bouwwerk er ligt. Dit alles maakt de onderbouwing van provincie en Waternet om de dubbelbestemming enkel als signaleringsfunctie op te nemen en er ook een juridische beschermingsregeling aan te koppelen, niet houdbaar. Het ligt dan ook in de reden om de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering in dit bestemmingsplan niet op te nemen en toch alleen het huidige beschermingsregime van de keur en legger van de waterbeheerder zijn werk te laten doen. Door de dubbelbestemming niet op te nemen in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, wordt voorkomen dat door twee verschillende bestuursorganen, twee verschillende beschermingsregimes wordt gehanteerd. Om toch tegemoet te komen aan het verzoek van de provincie / Waternet om het bestemmingsplan een signaleringsfunctie voor hun belangen te geven, wordt ter vervanging van het schrappen van de dubbelbestemming in de regels, de afbeelding opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Op de afbeelding wordt de ligging van de beschermingszones van de keur weergegeven. Tevens wordt de afbeelding van het dwarsprofiel van de legger van Waternet waarop het theoretische dijkprofiel is weergegeven, opgenomen. Op deze wijze blijft het bestemmingsplan een signaleringsfunctie behouden en wordt tegemoet gekomen aan de wensen wat dat betreft van de provincie / Waternet.

Aanpassingen:

- Toelichting: In paragraaf 3.4.4 de tekst met betrekking tot de bescherming van de waterkering aanpassen op basis van bovenstaande redenering en afbeeldingen opnemen van de ligging van de beschermingszones van de waterkering en het dwarsprofiel dat Waternet hanteert waarop het theoretische dwarsprofiel is weergegeven.*
- Regels: Het artikel van de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering verwijderen.*
- Verbeelding: de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering verwijderen.*



Gebied waarvoor de keur van de waterbeheerder (AGV / Waternet) van toepassing is en waarin het slechts onder bepaalde voorwaarden met vergunning van het bestuur van AGV is toegestaan om bepaalde graaf- en/of bouwactiviteiten uit te voeren.

Abbeelding: situering gebied waar toestemming nodig is van de waterbeheerder voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

- 2.10** De inhoudsopgave van de regels bevinden zich aan het begin van het bestemmingsplanboekje en ontbreken daardoor het onderdeel regels.

Beantwoording gemeente:

Het bestemmingsplanboekje bestaat in feite uit drie delen, namelijk de toelichting (met bijlagen), de regels (met bijlagen) en de verbeelding. Het opknippen van de inhoudsopgave in de te onderscheiden delen Toelichting en Regels is niet bezwaarlijk.

Aanpassingen:

Het deel van de inhoudsopgave dat slaat op de regels verplaatsen naar het gedeelte van het bestemmingsplanboekje dat de regels betreft.

- 2.11** Gevraagd wordt om in artikel 1 van de regels onder 1.41 onder a het begrip “peil” aan te vullen met de NAP-hoogte van de kruising Hellingstraat-Stadssteeg, namelijk 2,1 m + NAP.

Beantwoording gemeente:

In het onderzoekstraject heeft de initiatiefnemer laten uitzoeken dat de hoogte van de Hellingstraat 2,1 m + N.A.P. bedraagt en dat dit de hoogte is ter plaatse van de kruising Hellingstraat-Stadssteeg. Met het toevoegen van de aangegeven hoogte wordt deze hoogte nader gespecificeerd. Er zijn geen redenen om de nadere specificatie niet op te nemen in de definiëring van aan te houden het peil voor dit plan-gebied.

Aanpassingen Regels:

Onder 1.41.a het begrip peil als volgt definiëren:

“voor een bouwwerk, waarvan de goothoogte en/of bouwhoogte op de verbeelding is weergegeven: de hoogte ten opzichte van de Hellingstraat ter plaatse van de kruising Hellingstraat-Stadssteeg zijnde 2,1 m + N.A.P.”.

- 2.12** Gevraagd wordt om ook in artikel 4.2.1c, 4.2.1d, 5.2.1b, 5.2.1c, 5.2.3a1, 9.2.1b, 9.2.1c, 9.2.3a en in de legenda van de verbeelding door te voeren dat de goot- en bouwhoogten gelden ten opzichte van de Hellingstraat ter plaatse van de kruising Hellingstraat-Stadssteeg zijnde 2,1 m + N.A.P.

Beantwoording gemeente:

Met de aanpassing van het begrip peil in hoofdstuk 1 van de regels, is de wijziging voor het gehele plan doorgevoerd. Dit begrip wordt namelijk gehanteerd bij de bepalingen welke goothoogten en bouwhoogten zijn toegestaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

- 2.13** Gevraagd wordt om in artikel 5.2.1f en 9.2.1f van de regels toe te voegen “indien dit nodig blijkt”.

Beantwoording gemeente:

In artikel 5.2.1f en 9.2.1f staan bouwregels. De voorgestelde toevoeging is in juridisch opzicht, op de door de indiener van de zienswijze voorgestelde wijze, niet toegestaan. Bouwregels van bestemmingsplannen dienen op grond van wettelijke bepalingen, objectief begrensd te zijn. “Indien dit nodig blijkt” is geen objectief begrensde regel waaraan een bouwplan kan worden getoetst.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

- 2.14** Gevraagd wordt om in artikel 5.3 en 9.3.1 van de regels toe te voegen dat “advies van de beheerder van de waterkering uitsluitend van toepassing is indien ondergrondse werkzaamheden binnen het theoretische profiel van de waterkering komen en zoals dit is aangegeven op de legger van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en zoals middels tekeningen met de gemeente is afgesproken”.

Beantwoording gemeente:

Artikel 5.3 en 9.3.1 betreft ontheffingsbevoegdheden (per 1-10-2010 is deze term gewijzigd in afwijking). Juridisch gezien is het niet mogelijk om in de regels te ver-

wijzen naar een legger van een hoogheemraadschap. Wel kunnen aan de ontheffingsbevoegdheid voorwaarden worden verbonden. In dit geval zal de voorwaarde zijn dat indien de ontheffing toeziet op een verzoek om dieper dan het theoretische dijkprofiel te gaan, er advies gevraagd wordt aan de waterbeheerder.

Aanpassingen Regels:

- Artikel 5.3 wijzigen in: Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken buiten het aanduidingsvlak met de aanduiding “parkeergarage”, mits bij bouwen of het uitvoeren van andere-werken binnen het theoretische dijkprofiel, advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.
- Artikel 9.3.1 wijzigen in: Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.2a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken buiten het aanduidingsvlak met de aanduiding “parkeergarage”, mits bij bouwen of het uitvoeren van andere-werken binnen het theoretische dijkprofiel, advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

- 2.15** Gevraagd wordt om artikel 10.3 en artikel 11.5 van de regels aan te passen. De indiener van de zienswijze stelt dat in het rapport van de Stichting Cultuur & Erfgoed Noord-Holland wordt geconcludeerd dat nader onderzoek naar archeologische waarden uitsluitend van toepassing zijn op ter plaatse van de te ontgraven parkeerkelder nodig is omdat de werf in 1980 grotendeels is afgegraven.

Beantwoording gemeente:

De gemeente deelt de conclusie die de indiener van de zienswijze uit de rapportage trekt, niet. In de rapportage staat in hoofdstuk 7 dat onduidelijk is in hoeverre nog archeologische waarden aanwezig zijn in de ondergrond van het plangebied en in welke mate deze door de werkzaamheden verstoord zullen worden. De gemeente maakt hieruit op dat het advies van de Stichting Cultuur & Erfgoed Noord-Holland derhalve in beginsel toeziet op het gehele plangebied van de planontwikkeling (afbeelding 2 van de rapportage) en niet alleen op het gedeelte waar de parkeerkelder is gepland. Wel is de gemeente het met de indiener van de zienswijze eens dat in voor dit bouwplan, op basis van de rapportage geconcludeerd kan worden dat het voorgestelde veldonderzoek, in dit geval slaat op de locatie / zone van de geplande graafwerkzaamheden ten behoeve van de parkeergarage en wel, daar waar de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de nog ongeroerde grond verstoord kunnen worden. Buiten de geplande parkeergarage zijn immers geen ondergrondse bouwwerken gepland. De gemeente deelt de conclusie van de indiener van de zienswijze evenwel niet dat uit de rapportage kan worden opgemaakt dat veldonderzoek elders niet nodig zou zijn, als elders ondergronds gebouwd zou gaan worden. In de voetnoot op bladzijde 19 geeft de Stichting Cultuur & Erfgoed Noord-Holland aan dat, mochten er meerdere parkeerkelders worden aangelegd, dezelfde handelwijze wordt gehanteerd.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

- 2.16** Onder de zienswijze zoals weergegeven onder 2.15 wordt gevraagd om op te nemen dat B&W ontheffing verlenen als het rapport van de Stichting Cultuur & Erfgoed Noord-Holland wordt nageleefd.

Beantwoording gemeente:

In artikel 10 Waarde – Archeologie is geen ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Volledigheidshalve kan over het rapport van de Stichting Cultuur & Erfgoed Noord-Holland worden opgemerkt dat het rapport aan de basis ligt van de bestemmingsregels die verband houden met archeologie. Het rapport is aanleiding om een bepaling op te nemen waarmee voorwaarden aan de omgevingsvergunning kunnen worden verbonden.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

- 2.17** Ten aanzien van de verbeelding wordt opgemerkt dat de bestemming “Groen” te klein is aangegeven.

Beantwoording gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan is een deel van de dijk abusievelijk bestemd voor Bedrijf – Scheepswerf. Dit dient te worden gecorrigeerd op basis van het thans vigerende bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985.

Aanpassingen Verbeelding:

De bestemmingsgrens van de bestemming “Bedrijf – Scheepswerf” op de teen van het talud van de dijk leggen.

- 2.18** Ten aanzien van de verbeelding wordt gevraagd om de contouren van de kelder onder het projectgebied Van der Vliet en het projectgebied Schouten maximaal te verleggen naar de westzijde en oostzijde.

Beantwoording gemeente:

De contouren van de parkeerkelder zijn door de initiatiefnemer voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan bepaald. Over die contouren heeft overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. Als de contouren waarover het overleg heeft plaatsgevonden nu weer worden aangepast, doet de vraag zich voor wat dan de maximale verlegging is. Blijkbaar is nu nog niet exact bekend waar de parkeergarage komt te liggen. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met die mogelijkheid door een ontheffingsbevoegdheid op te nemen (afwijking) voor het bouwen buiten het op verbeelding weergegeven aanduidingsvlak voor zover het theoretische dijkprofiel niet wordt aangetast / doorkruist.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2 Afrondend overleg ex art 3.1.1 Bro / ambtshalve wijziging

2.1 Afronden overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de gemeentelijke overleg-instanties. In het kader van de watertoets, heeft gedurende het bestemmingsplanproces, nog nader overleg plaatsgevonden met Waternet. De resultaten van dat nadere overleg zijn hierna weergegeven. De aanpassingen die uit het wateroverleg zijn voortgekomen, worden ambtshalve en in overeenstemming met Waternet, doorgevoerd.

1 Waternet

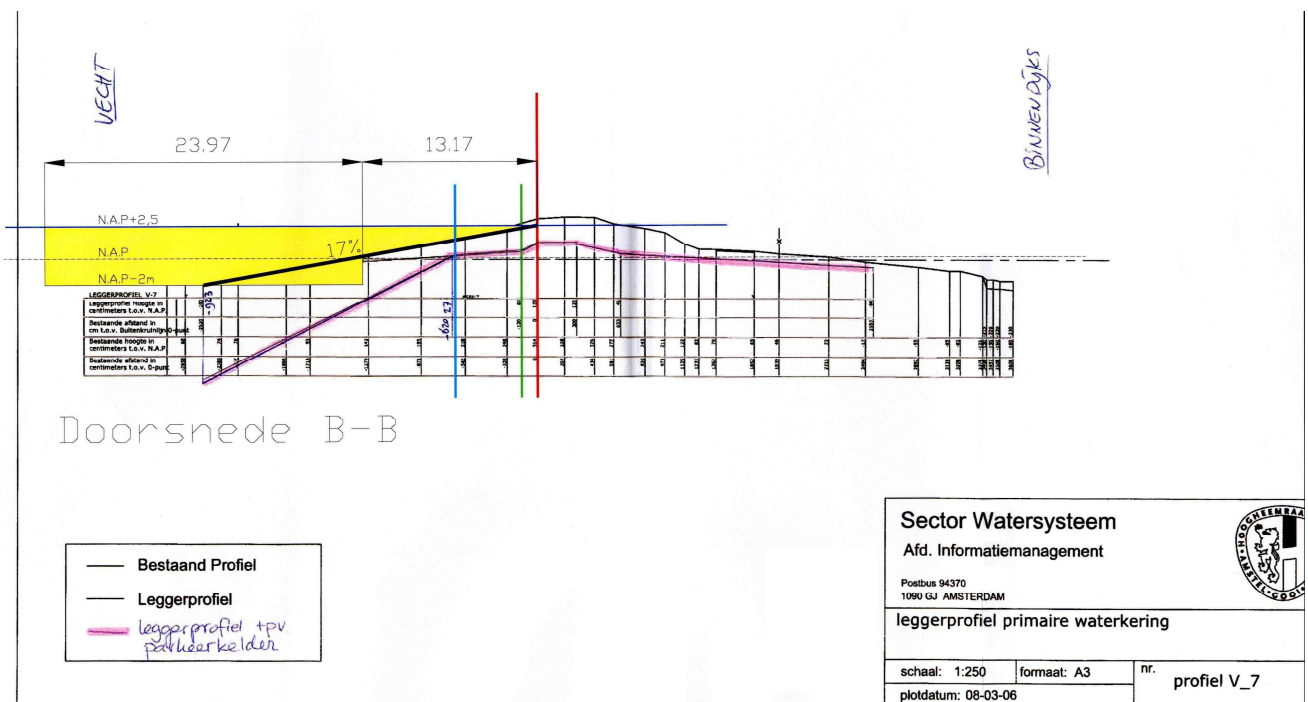
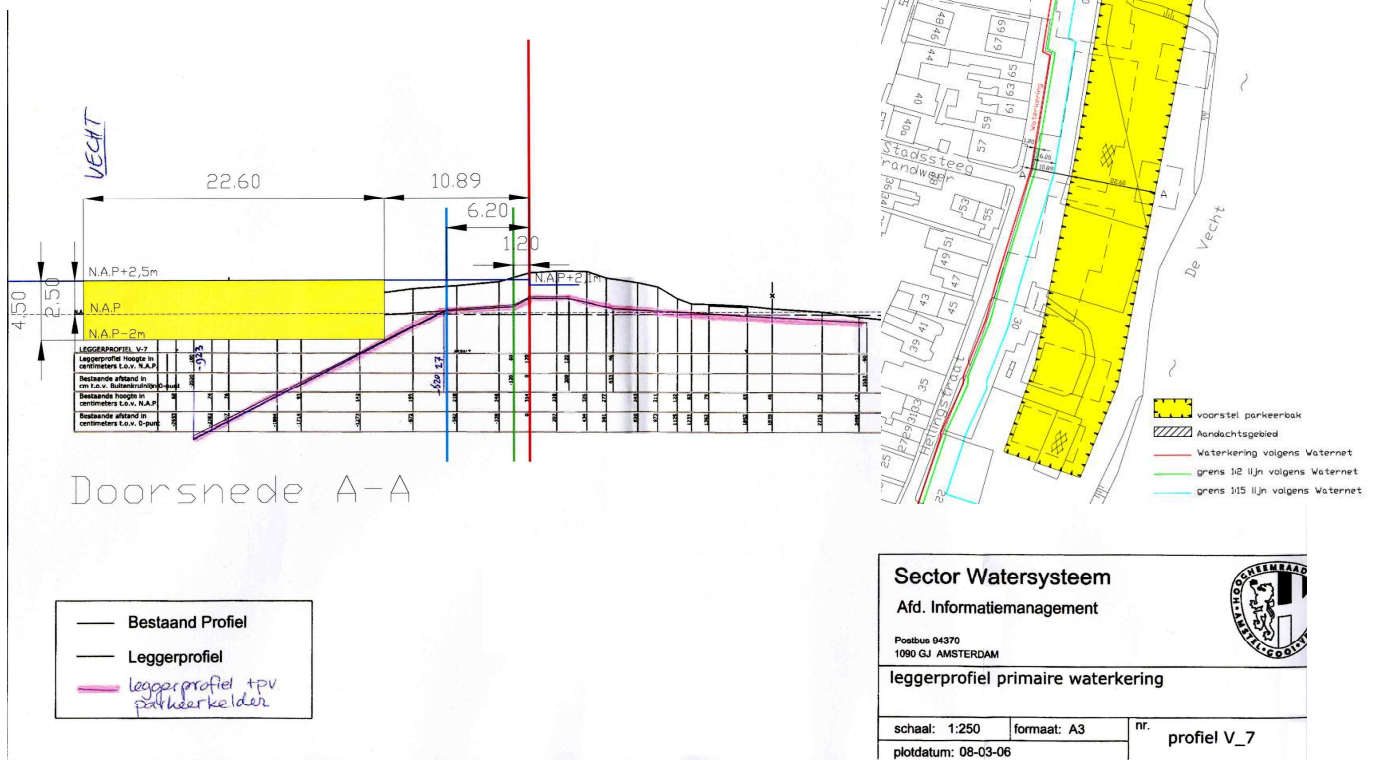
Resultaten aanvullend wateroverleg d.d. 16-9-2010

- Gevraagd wordt aan te tonen dat de parkeerkelder buiten de kernzone en beschermingszone van de waterkering is geprojecteerd.
- Aangegeven is dat voor elke dijkverlegging een dijkverleggingsplan moet worden opgesteld.

Beantwoording gemeente / Aanpassingen:

- *In het overlegtraject met Waternet is bepaald dat de parkeerkelder niet dieper komt te liggen dan N.A.P. – 2 meter. De regels in het bestemmingsplan worden wat dat betreft aangepast.*
- *De parkeerkelder, met in- en uitrit komt buiten het leggerprofiel te liggen. Hierover heeft overleg plaats gevonden met Waternet. De afbeeldingen die hiervoor zijn gebruikt, zijn weergegeven op navolgende bladzijde. Bij brief d.d. 12-11-2010 heeft Waternet aangegeven in te kunnen stemmen met de aanpassingen. De brief van waternet wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.*
- *De situering van de parkeerkelder wordt in het noordelijke deel aangepast zodat de parkeerkelder buiten de kernzone en beschermingszone van de waterkering, zoals weergegeven op het leggerprofiel van Waternet, komt te liggen.*
- *Met de aanpassing van de situering is voor het project Schoutenwerf geen sprake van een dijkverlegging. Een dijkverleggingsplan behoeft dan ook niet te worden opgesteld.*





2.2 Ambtshalve wijzigingen

- 1 Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De invoering heeft gevolgen voor enkele begrippen in de regels. Het bestemmingsplan wordt aangepast op de nieuwe begrippen en procedurebepalingen van de Wabo.
- 2 In paragraaf 5.3 een verwijzing opnemen naar de Nota Zienswijzen en de Nota als bijlage toevoegen.