



Nota inspraak en overleg Voorontwerpbestemmingsplan Badlaan 3 Muiderberg

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 juli 2011

Projectnummer: 100773

INHOUD

1	Inleiding	3
2	Inspraakreacties	4
3	Overleg ex art 3.1.1 Bro	10

1 Inleiding

Als onderdeel van de onderzoeksfase van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Badlaan 3 in Muiderberg, heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen en is het voorontwerp ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. In deze nota worden de inspraakreacties en overlegreacties samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de reacties aanleiding zijn om het bestemmingsplan aan te passen.

2 Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan *Badlaan 3 Muiderberg* heeft van 31 maart 2011 tot en met 11 mei 2011, gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens heeft op 9 mei 2011 een informatieavond plaatsgevonden. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en inspraakreacties in te dienen.

Door de volgende personen zijn schriftelijke reacties ingediend op de informatieavond:

- 1 Inspreker 1, brief d.d. 13 april 2011;
- 2 Inspreker 2, brief d.d. 2 mei 2011;
- 3 Inspreker 3, brief d.d. 9 mei 2011 en brief 10 mei 2011;
- 4 Inspreker 4, brief d.d. 9 mei 2011;
- 5 Inspreker 5, brief d.d. 9 mei 2011;
- 6 Inspreker 6, brief d.d. 9 mei 2011;
- 7 Inspreker 7, brief d.d. 9 mei 2011;
- 8 Inspreker 8, brief d.d. 9 mei 2011;
- 9 Inspreker 9, brief d.d. 9 mei 2011;
- 10 Inspreker 10, brief d.d. 9 mei 2011;
- 11 Inspreker 11, brief d.d. 9 mei 2011;
- 12 Inspreker 12, brief d.d. 9 mei 2011;
- 13 Inspreker 13, brief d.d. 9 mei 2011;
- 14 Inspreker 14, brief d.d. 9 mei 2011;
- 15 Inspreker 15, brief d.d. 9 mei 2011;

- 1 Inspreker 1, brief d.d. 13 april 2011

Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen het voorontwerp bestemmingsplan omdat met dit plan, het pittoreske straatbeeld van Muiderberg geleidelijk verdwijnt en wederom met bebouwing die, net als een eerder gerealiseerd nieuwbouwhuis in de Dorpsstraat, totaal niet past in het straatbeeld ter plaatse.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreacties zijn aanleiding geweest om het bouwplan aan te passen. In hoofdlijn en qua beleving is het plan gewijzigd van een groot statig herenhuis met 5 appartementen naar een grote herenboerderij met 5 appartementen. Hiermee wordt een referentie gelegd met de huidige, agrarische bestemming van het perceel en met de huidige, deels agrarische bebouwing. De afwerking blijft van een hoogwaardig kwaliteitsniveau.

Het oude plan bestond uit een L-vormig gebouw waarbij één gevel over vrijwel de volledige diepte van het naastgelegen perceel aan de Badlaan 5 liep. Hierdoor werd niet alleen de overgang qua hoogte tussen de woning aan de Badlaan 5 en het plan te groot, maar werd ook de privacy van de woning met bijbehorende tuin te zeer geschaad.

Het nieuwe plan heeft eveneens een L-vorm, maar hierbij heeft de lange gevel naast Badlaan 5 plaats gemaakt voor een korte kopgevel. De hoogte van het plan is verminderd. De goothoogte is flink verminderd. De goothoogte van het oude plan was 7,586 meter en 6 meter. De goothoogte van het nieuwe plan is 5,3 meter en

aan één zijde 3,82 meter (zijde Badlaan 5). De nokhoogte van het plan is ook iets verminderd. De nokhoogte van het oude plan was 11,35 meter. De nokhoogte van het nieuwe plan is 10,985 meter. Daarnaast stak het torentje, waarin de lift en het centrale trappenhuis zich bevinden, in het oude plan nog flink boven de nok uit waardoor de punt van het torentje 12,65 meter hoog was. In het nieuwe plan is de hoogte van het torentje flink teruggebracht waarmee het nog maar net iets boven de nok uitsteekt.

De aansluiting tussen de woning op Badlaan 5 en het plan is verbeterd. Dit is bereikt door de goot van het nieuwe plan aan de zijde van Badlaan 5 reeds op 3,82 meter te laten beginnen in plaats van op 7,586 meter in het oude plan.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in bovenstaande beantwoording is weergegeven.

2 Inspreker 2, brief d.d. 2 mei 2011

Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen de plannen die er zijn voor een appartementencomplex aan de Badlaan 3. Een hoog gebouw past niet op deze plek en is ook storend qua uitzicht voor omwonenden. Daarbij dient ook de uitstraling van een nieuw te bouwen wooncomplex te passen bij de omgeving.

Ook willen de insprekers op de hoogte gehouden worden van de verdere ontwikkelingen van dit plan.

Beantwoording gemeente:

De strekking van de inspraakreactie komt overeen met de strekking van inspraakreactie 1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Voor wat betreft het informeren over de verdere ontwikkelingen van het plan geldt dat het bestemmingsplan de wettelijke procedure doorloopt waarin is bepaald dat ter inzage legging en vaststelling gepubliceerd dient te worden. Uiteraard zal de gemeente hieraan voldoen.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in de beantwoording van inspraakreactie 1 is weergegeven.

3 Inspreker 3, brief d.d. 9 mei 2011 en brief d.d. 10 mei 2011

Door inspreker is zowel een reactie gegeven op de informatieavond d.d. 9 mei 2011 als bij brief d.d. 10 mei 2011. Strekking van beide reacties is dezelfde. Er is begrip voor het bouwen voor senioren / appartementen, maar inspreker wil dit graag niet ten koste zien gaan van het woongenot van de inspreker. Daarom zou de inspreker graag de volgende punten aangescherpt willen zien:

- De hoogte van ruim 11 meter;
- Zijgevel noordoost ruim 7 meter;
- Schending van privacy door de vele raampartijen aan Noordoostzijde;

- In voor- en najaar schaduw op terras.

Het 180 graden draaien van het gebouw en het aanpassen van de kapconstructie zou al een betere situatie zijn.

Beantwoording gemeente:

Het plan is aangepast overeenkomstig de punten zoals verwoord in de inspraakreactie. In de beantwoording onder inspraakreactie 1 is dit uiteengezet. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in de beantwoording van inspraakreactie 1 is weergegeven.

4 Inspreker 4, brief d.d. 9 mei 2011

Plan staat niet in verhouding tot omliggende bebouwing. Het is te hoog / te groot / teveel ramen. Privacy & Zon worden voor bewoonster Badlaan 5 een stuk minder. Bebouwing moet lager met meer gevoel voor het dorps aanzicht.

Beantwoording gemeente:

De strekking van de inspraakreactie komt overeen met de strekking van inspraakreactie 1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in de beantwoording van inspraakreactie 1 is weergegeven.

5 Inspreker 5, brief d.d. 9 mei 2011

Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen de bestemmingsplanwijziging want in de Badlaan past geen appartementengebouw en het gebouw is te hoog.

Beantwoording gemeente:

De strekking van de inspraakreactie komt overeen met de strekking van inspraakreactie 1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in de beantwoording van inspraakreactie 1 is weergegeven.

6 Inspreker 6, brief d.d. 9 mei 2011

Inspreker vindt het gebouw te hoog voor het oude dorp en vooral de omliggende huizen.

Beantwoording gemeente:

De strekking van de inspraakreactie komt overeen met de strekking van inspraak-

reactie 1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in de beantwoording van inspraakreactie 1 is weergegeven.

7 Inspreker 7, brief d.d. 9 mei 2011

Inspreker wil het dorpsgezicht zo veel mogelijk behouden en vindt het plan te hoog en te volumineus.

Beantwoording gemeente:

De strekking van de inspraakreactie komt overeen met de strekking van inspraakreactie 1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in de beantwoording van inspraakreactie 1 is weergegeven.

8 Inspreker 8, brief d.d. 9 mei 2011

Pand is te hoog, teveel volume, te massief. Inspreker stelt voor er een verdieping er af te halen, een schuine kap te houden, de appartementen kleiner en goedkoper te maken. Er zijn teveel ramen aan de zijde van de Badlaan 5. Pand is uit verhouding met het dorps karakter. Kleine huisjes moeten geconserveerd worden. De fout uit de Dorpsstraat moet niet meer herhaald worden. De voorgestelde architectuur mag worden aangehouden.

Beantwoording gemeente:

De strekking van de inspraakreactie komt overeen met de strekking van inspraakreactie 1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in de beantwoording van inspraakreactie 1 is weergegeven.

9 Inspreker 9, brief d.d. 9 mei 2011

Het perceel is volgens de inspreker te massaal. De goothoogte te hoog. Het dak is te hoog ten opzichte van de omgeving.

Beantwoording gemeente:

De strekking van de inspraakreactie komt overeen met de strekking van inspraakreactie 1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in de beantwoording van inspraakreactie 1 is weergegeven.

10 Inspreker 10, brief d.d. 9 mei 2011

Inspreker vindt het volkomen buiten proporties. Het is allesbepalend voor het dorpsgezicht. Het is een mooi pand maar niet op deze plaats. Er moet in ieder geval één verdieping af. Eventueel uitbouwen in richting parkeerplaats G.A. Heinzeplein.

Beantwoording gemeente:

De strekking van de inspraakreactie komt overeen met de strekking van inspraakreactie 1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in de beantwoording van inspraakreactie 1 is weergegeven.

11 Inspreker 11, brief d.d. 9 mei 2011

Gevraagd wordt de zwaarte van het gebouw en zonwering burens aan andere kant van het perceel te situeren.

Beantwoording gemeente:

De strekking van de inspraakreactie komt overeen met de strekking van inspraakreactie 1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in de beantwoording van inspraakreactie 1 is weergegeven.

12 Inspreker 12, brief d.d. 9 mei 2011

Gebouw wordt door de inspreker veel te hoog bevonden en staat niet in verhouding.

Beantwoording gemeente:

De strekking van de inspraakreactie komt overeen met de strekking van inspraakreactie 1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in de beantwoording van inspraakreactie 1 is weergegeven.

13 Inspreker 13, brief d.d. 9 mei 2011

Gebouw wordt door de inspreker te groot en te hoog bevonden en valt geheel uit de toon. Het plan zal erg opvallend zijn en gezichtbepalend en het zal het dorpse karakter niet ten goede komen.

Beantwoording gemeente:

De strekking van de inspraakreactie komt overeen met de strekking van inspraakreactie 1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in de beantwoording van inspraakreactie 1 is weergegeven.

1 4 Inspreker 14, brief d.d. 9 mei 2011

Inspreker vindt gebouw te hoog ten opzichte van naastliggende boerderijtje. Het gebouw ziet er prachtig uit, maar is een verdieping te hoog. Inspreker vindt Muiderberg een "rommelig" dorp en vooral laag en inspreker wil dat zo houden.

Beantwoording gemeente:

De strekking van de inspraakreactie komt overeen met de strekking van inspraakreactie 1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in de beantwoording van inspraakreactie 1 is weergegeven.

1 5 Inspreker(s) 15, brief d.d. 9 mei 2011

Het zou fijn zijn als er kleinere appartementen zijn voor 1 persoon. Het oogt mooi, maar past niet in de omgeving. Het is veel te hoog. Inspreker vindt het te "stads" en te kakkineus en stelt dat Muiderberg een dorp blijft.

Beantwoording gemeente:

De strekking van de inspraakreactie komt overeen met de strekking van inspraakreactie 1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.

Aanpassing

Op de verbeelding worden het bouwvlak en de hoogten aangepast zoals in de beantwoording van inspraakreactie 1 is weergegeven.

3 Overleg ex art 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de wettelijke overleg-instanties. Van de volgende instantie(s) is een reactie ontvangen:

- 1 Provincie Noord-Holland;
- 2 Waternet;

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

1 Provincie Noord-Holland

Het plan is beoordeeld op de punten die, gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, van provinciaal belang zijn. De provinciale belangen zijn vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie 2040 en bijbehorende verordening. Aangegeven wordt dat het plan vanuit de provinciale belangen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De reactie heeft geen consequenties voor de inhoud van het plan.

2 Waternet

- 2.1** Waternet geeft aan dat er, zoals in de waterparagraaf al is aangegeven, inderdaad geen compensatie noodzakelijk is.

Beantwoording gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De reactie heeft geen consequenties voor de inhoud van het plan.

- 2.2** Ter informatie wordt aangegeven dat de gemeente zelf het aanspreekpunt is voor grondwateraspecten.

Beantwoording gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De reactie heeft geen consequenties voor de inhoud van het plan.

- 2.3** Waternet streeft naar gescheiden afvoer van het relatief schone hemelwater en adviseert de gemeente de mogelijkheden van berging en/of infiltratie van hemelwater op deze locatie te onderzoeken.

Beantwoording gemeente:

Gezien de relatief geringe omvang van het perceel, de ligging van het perceel en de benodigde ruimtereservering voor gebouwen en parkeerplaatsen op het perceel, is er weinig ruimte voor waterberging op het perceel. Geohydrologisch onderzoek daarnaar wordt dan ook weinig zinvol geacht. In aansluiting op de doelstellingen van Waternet ten aanzien van het afkoppelen van hemelwater, wordt in het bouw-

plan wel voorzien in een gescheiden systeem, waarmee de initiatiefnemer al wel vast voorsorteert op een toekomstige situatie waarin de gemeente overgaat op een gescheiden rioleringstelsel. Er wordt dus op enige wijze rekening gehouden met de doelstellingen van Waternet. De reactie heeft dan ook geen consequenties voor de inhoud van het plan.