Nota inspraak en overleg Partiële herziening bestemmingsplan Stad Muiden woning Nooit Gedacht naast 134

BügelHajema

Plek voor ideeën

Nota inspraak en overleg Partiële herziening bestemmingsplan Stad Muiden woning Nooit Gedacht naast 134

Inhoud

Rapport

13 oktober 2010
Projectnummer 800.45.50.00.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Inhoudsopgave

1	Algemeen	5
2	Ingediende inspraakreacties	7
3	Overleg	11
4	Ambtelijke aanpassingen	15

1 Algemeen

ALGEMEEN

Het voorontwerpbestemmingsplan Woning Nooit Gedacht (naast 134) te Muiden heeft in het kader van de inspraak met ingang van 30 juni 2011 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.
De procedure is op 29 juni 2011 in het huis-aan-huisblad WeesperNieuws gepubliceerd.
Er is een informatieavond voor de omwonenden gehouden op 7 juli 2011. Van deze avond is geen verslag beschikbaar.

Schriftelijk en mondelinge inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan konden kenbaar worden gemaakt tot en met 24 augustus 2011 bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Muiden.

De volgende groeperingen en personen hebben een gemotiveerde inspraakreactie gegeven:
1. één reactie van personen.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen (NAW-)gegevens (naam, adres, woonplaats) van individuele personen niet in een elektronisch beschikbaar staand bestemmingsplan staan vermeld.
De NAW-gegevens van de individuele insprekers worden niet openbaar bekend gemaakt gedurende de bestemmingsplanprocedure. Dit ter bescherming van de privacy van de individuele inspreker.

Van de instanties zijn de volgende reacties ontvangen:
1. Brandweer, d.d. 13 juli 2011;
2. Provincie Noord-Holland, d.d. 12 augustus 2011;
3. Waternet, d.d. 16 augustus 2011;
4. VROM-Inspectie Den Haag, d.d. 17 augustus 2011.

Vorenstaande inspraakreacties worden in het hiernavolgende samengevat weergegeven en voorzien van inhoudelijk commentaar. Tevens zal worden aangegeven in hoeverre de inspraakreacties gegrond zijn verklaard en hebben geleid tot een aanpassing van het plan.

2 Ingediende inspraakreacties

Alle inspraakreacties zijn binnen de gestelde tijd (voor 24 augustus 2011) ingediend en ondertekend en daarmee ontvankelijk.

2.1 Inspraakreactie Indiener A (gedateerd 24 augustus 2011, ontvangen 24 augustus 2011, nr. 12783)

Opmerking
Indiener A geeft aan dat het plangebied deel uitmaakt van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Reactie
Dat is niet (meer) juist. Het plangebied maakt sinds de vaststelling in december 2010 deel uit van het bestemmingsplan Stad Muiden dat op 17 februari 2011 in werking is getreden.

Opmerking
Indiener geeft aan dat de vorige eigenaar van de grond geen bebouwing op het perceel wenste.

Reactie
Aan een dergelijke stellingname kan echter geen recht meer worden ontleend. Bij de verkoop van de grond aan de huidige eigenaar is de bepaling overeengekomen dat de vorige eigenaar geen bebouwing wenste alleen zolang hij nog in leven was en daar nog woonde. Van beide omstandigheden is al geruime tijd geen sprake meer. De huidige eigenaar is initiatiefnemer om hier een woning te bouwen.

Opmerking
Indiener geeft aan dat hij bij de aankoop van zijn woning ervan uit mocht gaan dat op de grond geen huis zou worden gebouwd.

Reactie
Op zich heeft indiener gelijk omdat hij zich bij aankoop van zijn woning gebaseerd heeft op het toen der tijd geldende bestemmingsplan. Daarom is voor het in afwijking van het vigerende bestemmingsplan kunnen realiseren van een woning, zoals nu beoogd door de gemeente, een wettelijke vastgestelde procedure in acht te nemen.

Opmerking
Indiener geeft aan dat er sprake zal zijn van verminderde lichttoetreding tot zijn woning.

Reactie
Gezien de afstand tot de beoogde woning, de opbouw van de gevel van de woning van indiener en de mate en de aard van de begroeiing in de voortuin van de woning van indiener zal er naar oordeel van de gemeente van enige verminderde lichttoetreding geen sprake zijn.

Opmerking
Indiener geeft aan dat er sprake zal zijn van toenemende parkeerdruk.

Reactie
De beoogde woning heeft een inpandige garage en parkeergelegenheid op eigen erf. Van een toename van de parkeerdruk in de straat Nooit Gedacht zal dan ook over het algemeen geen sprake zijn.

Opmerking
Indiener geeft aan dat er sprake zal zijn van schending van de privacy door inkijk in zijn woning.

Reactie
Op de begane grond van de nieuwe woning is alleen het kantoor gericht op de straat. Op de verdieping zijn ramen in de slaapvertrekken georiënteerd op zowel de Zuidpolderweg als Nooit Gedacht.
Gezien de afstand, de opbouw van de gevel van de woning van indiener en de mate en de aard van de begroeiing tussen de woning van indiener en de straat is er van enige inkijkmogelijkheid feitelijk geen sprake.

Opmerking
Indiener geeft aan dat er sprake zal zijn van belemmering van het uitzicht vanuit zijn woning in noordoostelijke richting.

Reactie
Het huidige uitzicht vanuit de woning van indiener wordt bepaald door de gevelopbouw van de woning van indiener, de mate en aard van beplanting in de voortuin van indiener, de beplanting in de tuin van de woning Nooit Gedacht 134 en de bebouwing langs de Noordpolderddijk. Op beide foto's is dat duidelijk waar te nemen.
De gemeente is van mening dat door de beoogde woning het uitzicht vanuit de woning van indiener niet onevenredig vermindert.

Zicht op de woning van indiener

zicht op omgeving vanuit de woning van indiener

Opmerking

Indiener geeft aan dat er sprake zal zijn van aanzienlijke waardevermindering van zijn object.

Reactie

De mening van indiener wordt niet gedeeld.
Indien indiener van mening blijft dat er sprake is van aanzienlijke waardevermindering door de nieuwe planologische maatregel kan indiener op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Opmerking

Indiener geeft aan dat er geen dringende noodzaak is dat de betreffende woning wordt gerealiseerd.

Reactie

De gemeente maakt in haar besluitvorming over het al of niet meewerken een afweging van de verschillende aspecten die spelen rond het realiseren van de beoogde woning. In de toelichting van het bestemmingsplan is inzicht gegeven in al deze aspecten en de wijze waarop is getoetst. De gemeente is van mening dat op basis daarvan kan worden meegewerkt aan het voornemen van de huidige eigenaar om hier een woning te realiseren.

Overleg 3

3.1 Reactie van de Brandweer (gedateerd 13 juli 2011, ontvangen 14 juli 2011, nr. 12501)

De brandweer geeft aan dat externe veiligheid bij een besluit op basis van dit ruimtelijke plan op dit moment geen directe rol speelt. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zal een formeel advies worden uitgebracht.
Ten aanzien van de toelichting worden enkele correcties voorgesteld.
Voor buisleidingen dient alsnog te worden onderzocht of deze in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Reactie
De voorgestelde correcties zijn in de toelichting verwerkt.
Nader onderzoek naar buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied op basis van de provinciale Risicokaart geeft aan dat de dichtstbijzijnde buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd op circa 750 m ten zuidwesten van het plangebied ligt (aardgastransportleiding van Gasunie). Het plangebied ligt vanwege deze afstand buiten de invloedssfeer van deze leiding (en overige, op grotere afstand gelegen buisleidingen). Het planvoornemen wordt zodoende niet belemmerd.

3.2 Reactie van de provincie Noord-Holland (gedateerd 12 augustus 2011, ontvangen 12 augustus 2011, e-mailbericht)

De provincie geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.
Tevens wordt aangegeven dat dit plan onder de categorie plannen valt die in het kader van artikel 3.1.1 Bro niet naar de provincie behoeft te worden gestuurd om reactie.

Reactie
Wordt met instemming kennis van genomen.

3.3 Reactie van de VROM-Inspectie, Den Haag (gedateerd 17 augustus 2011, ontvangen 17 augustus 2011, e-mailbericht)

Opmerking
Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie
Wordt met instemming kennis van genomen.

3.4 Reactie van het Waternet (gedateerd 16 augustus 2011, ontvangen 18 augustus 2011)

Opmerking
Indiener geeft aan dat nog onvoldoende duidelijk is of voor de nieuwe woning een watervergunning kan worden verleend. Om dat te kunnen beoordelen wordt een dwarsprofiel gevraagd met het bouwplan, de maaiveldhoogte, het profiel van de vrije ruimte en het Keurprofiel.

Reactie
In het aldus opgestelde dwarsprofiel is de gevraagde informatie gegeven. Hieruit blijkt dat het bouwplan inclusief de fundering zich buiten het profiel van de vrije ruimte en het Keurprofiel bevinden.

Opmerking
Indiener geeft aan dat in de toelichting niet alle watergerelateerde wet- en regelgeving van de verschillende bevoegde gezagen zijn weergegeven.

Reactie
Het hoofdstuk waarin de beleidskaders worden beschreven en waaraan de beoogde ontwikkeling wordt getoetst is aangevuld.

Opmerking
Indiener geeft aan dat in de toelichting een aanvulling bij de watertoets is gewenst.

Reactie
De aanvulling is overgenomen.

Opmerking
Indiener geeft aan dat in de toelichting niet is aangegeven hoe wordt omgegaan met hemelwater en afvalwater. Indiener geeft enkele suggesties hoe hier mee om te gaan.

Reactie

In het bouwplan is voorzien in een gescheiden behandeling van hemelwater en rioolwater.

Voor het afvalwater wordt een aansluiting op de ter plaatse aanwezige gemeentelijke riolering voorzien. De capaciteit van de ondergrondse infrastructuur is voldoende om deze toename op te kunnen vangen.

Voor de opvang en afvoer van het hemelwater wordt voorzien in infiltratiedrains ingebed in infiltratiestroken aan de noordzijde en aan de zuidzijde van de woning. Deze infiltratiedrains staan via een overloop in verbinding met de aan twee zijden van het perceel aanwezig sloot. Ook kunnen infiltratiekoffers worden toegepast. Mocht de opvangcapaciteit van deze sloot te gering zijn, zal deze aan de noordzijde van de woning iets kunnen worden verbreed. Dat gedeelte van de sloot valt nog buiten het keurprofiel. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat dat niet nodig zal zijn.

Opmerking

Indiener geeft aan dat het gebruik van uitlogende materialen niet is toegestaan.

Reactie

Hiervan wordt kennis genomen en deze informatie zal bij de planuitwerking worden betrokken.

4 Ambtelijke aanpassingen

Er worden ambtshalve geen aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan Woning Nooit Gedacht (naast 134) te Muiden voorgesteld.

Colofon

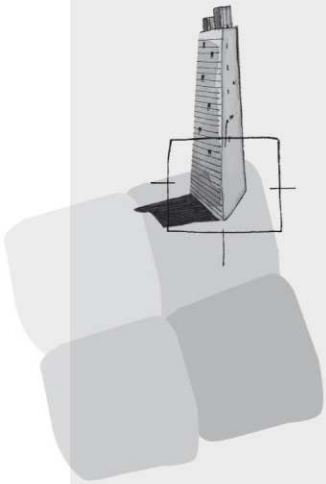
Opdrachtgever
De heer H. Bruns

Contactpersoon
Gemeente Muiden
De heer mr. ing. G.S. Woudstra

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer ing. C.A. Folkerts
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
800.45.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort