

**Nota van Zienswijzen bestemmingsplan
Woning Nooit Gedacht (naast 134) te
Muiden**



BügelHajema

Plek voor ideeën

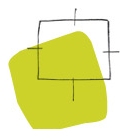
**Nota van Zienswijzen bestemmingsplan
Woning Nooit Gedacht (naast 134) te
Muiden**

Inhoud

Rapport

15 februari 2012

Projectnummer 800.45.50.00.00



Ideeën voor een plek

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Woning Nooit Gedacht (naast 134) te Muiden heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 17 november 2011 gedurende zes weken, tot en met 28 december 2011, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Hiervan is ook kennis gegeven in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in het blad WeesperNieuws.

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Muiden. Daarnaast was het bestemmingsplan elektronisch beschikbaar op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is er één zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze is binnen de voorgeschreven periode ingediend bij de gemeente en daardoor ontvankelijk.

In deze nota zal de zienswijze van een inhoudelijke reactie worden voorzien. De volledige tekst van de zienswijze is in te zien bij de raadsgriffie en is toegevoegd aan de nota.

Deze nota zal deel uitmaken van het vastgestelde bestemmingsplan en daardoor ook op internet worden gepubliceerd. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen (NAW-)gegevens (naam, adres, woonplaats) van individuele personen niet in een elektronisch beschikbaar staand bestemmingsplan worden vermeld.

De NAW-gegevens van de individuele indieners van de zienswijze worden niet openbaar bekend gemaakt gedurende de bestemmingsplanprocedure. Dit ter bescherming van de privacy van de individuele indieners van een zienswijze.

Zienswijze

De volgende personen hebben tijdig een gemotiveerde zienswijze ingediend:

1. Inspreker 1/één reactie van personen.

Deze zienswijze wordt in het hiernavolgende samengevat weergegeven en voorzien van inhoudelijk commentaar. Tevens wordt aangegeven in hoeverre de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 1 (gedateerd 23 december 2011, ontvangen 27 december 2011, nr 13479)

Opmerking 1

Reclamant geeft aan dat het plangebied deel uitmaakt van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan Stad Muiden de oude bestemmingsplannen "Vesting Muiden, herziening 1985", "Noord-West", Zuid-West" en "Mariahoeve" vervangt, en dus niet het bestemmingsplan Landelijk Gebied of een gedeelte daarvan.

Reactie

Het onderhavige plangebied maakt sinds de vaststelling in december 2010 deel uit van het bestemmingsplan Stad Muiden dat op 17 februari 2011 in werking is getreden. In de toelichting van dit bestemmingsplan staat op bladzijde 2 een kaartje met daarop aangeduid het plangebied en in paragraaf 1.3 staan de toentertijd vigerende regelingen en bestemmingsplannen die door het bestemmingsplan Stad Muiden worden vervangen. Als laatste staat het bestemmingsplan Landelijk Gebied genoemd.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

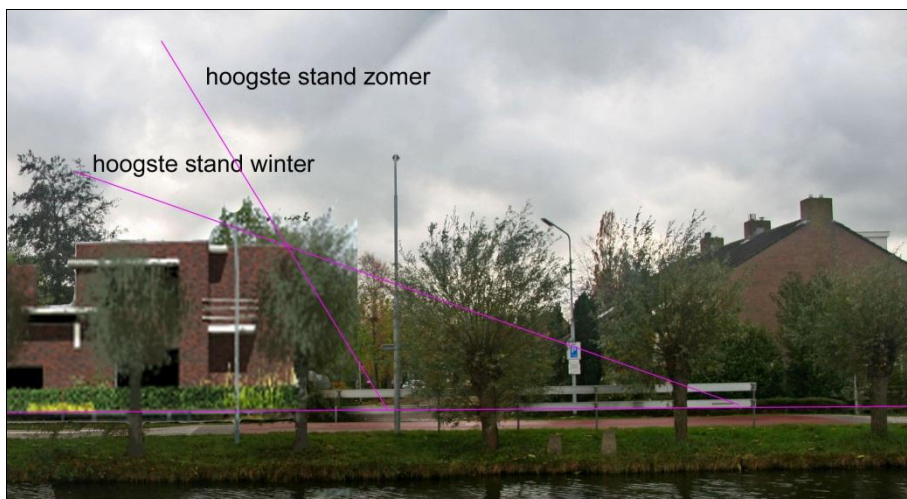
Reclamant geeft aan dat door de realisering van de bouw er sprake zal zijn van verminderde lichttoetreding tot zijn woning. Reclamant stelt dat het (zon)licht over de beplanting heen de woonkamer inschijnt en dus niet door de begroeiing wordt tegengehouden.

Reactie

In reactie op eenzelfde opmerking in de inspraakprocedure is door de gemeente gesteld: 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 het oordeel van de gemeente van enige verminderde lichttoetreding geen sprake zijn.

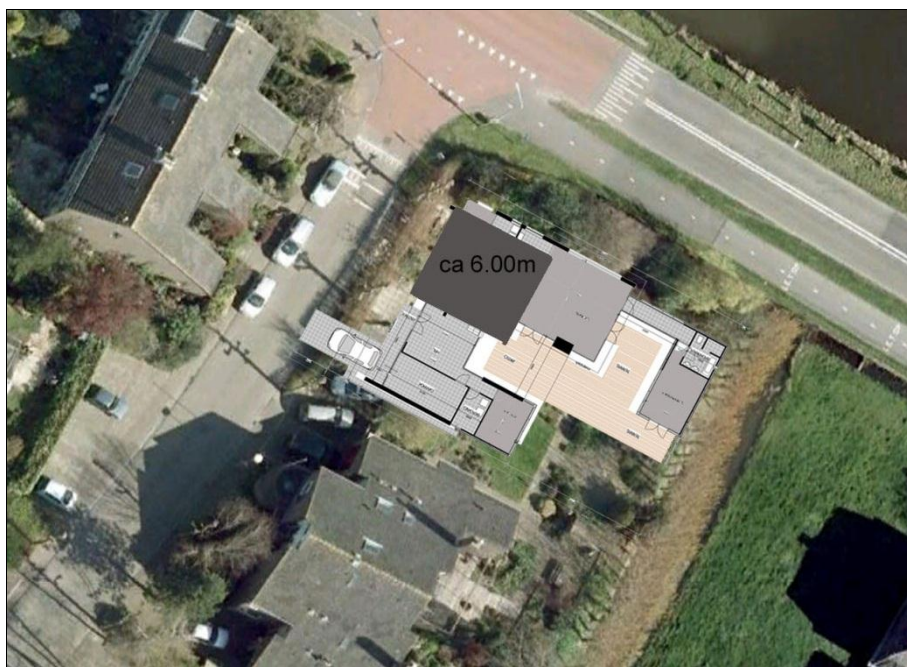
Impliciet geeft de reclamant aan dat de verminderde lichttoetreding veroorzaakt zal worden door de beoogde bebouwing.

In bijgaande afbeelding is de relatie te zien tussen de plaats en hoogte van de beoogde nieuwbouw ten opzichte van de woning van reclamant. Tevens is de zonnestand ingetekend op 12.00 uur op de kortste dag en 12.00 uur op de langste dag.



Opgemerkt wordt dat de beoogde nieuwbouw een lagere hoogte heeft dan de omringende bebouwing. De aanwezige straatbomen worden regelmatig gekandelaberd, maar zijn hoger dan de beoogde nieuwbouw. De verdieping beslaat ongeveer de helft van de voorgevellijn.

Op navolgende luchtfoto met ingetekende nieuwbouw is de schaduwwerking goed te zien. Deze foto is noord-georiënteerd en naar de zonnestand te zien 's ochtends vroeg genomen. De foto is in het winterseizoen genomen vanwege het ontbreken van bladeren aan de bomen.



Hieruit blijkt dat van onaanvaardbare beperking van lichttoetreding in de woning van reclamant geen sprake is.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

Reclamant geeft aan dat er sprake zal zijn van belemmering van het uitzicht vanuit zijn woning in noordoostelijke richting. Aangegeven wordt dat het niet gaat om het uitzicht vanuit vertrekken op de begane grond, maar het uitzicht vanuit de vertrekken op de bovenverdieping.

Reactie

In reactie op eenzelfde opmerking in de inspraakprocedure is door de gemeente gesteld: 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 Noordpolderdijk. Op de bijgaande foto is de beplanting duidelijk waar te nemen.



Zicht op de woning Nooit Gedacht 107, 109 en 111

Om meer inzicht te krijgen in de verschillen tussen het huidige uitzicht vanuit de bovenverdieping van de woning van reclamant en de toekomstige situatie is een montage gemaakt op basis van het bestemmingsplan.

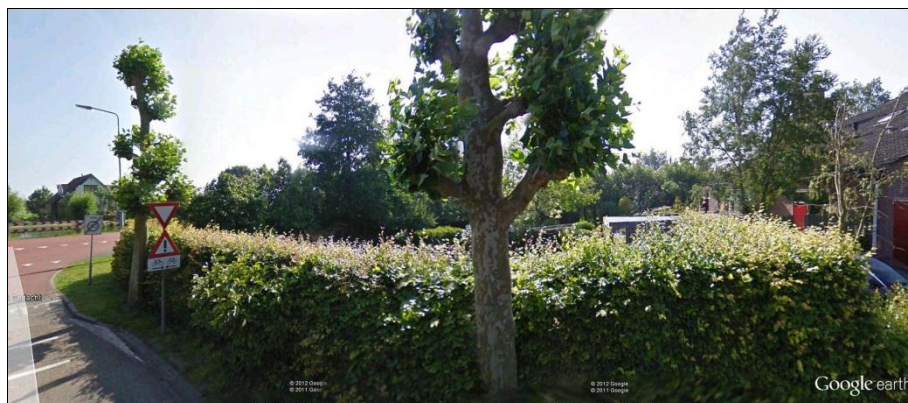


Zicht vanuit de bovenetage van de woning Nooit Gedacht 109 (beplantingen niet meegerekend); blauw: huidige situatie, rood toekomstige situatie

Hierin is te zien dat het uitzicht vanuit de hoeken van het venster van de kamer op de bovenverdieping van de woning van reclamant verandert door de beoogde toekomstige woning. Maar met name het uitzicht in noordoostelijke richting op het open landschap en de Naarder Trekvaart en de Zuidpolderweg waar reclamant naar verwijst, verandert slechts in geringe mate.

De aanwezige beplanting in en achter de tuin van het perceel waar de beoogde toekomstige woning is gesitueerd, belemmert nu reeds veel van het genoemde uitzicht. Daar komt bij dat de bomen op de foto recent zijn gekandelaberd.

Aan de aanwezigheid van groen in de tuin van de woning Nooit gedacht 134 kan uiteraard geen rechten worden ontleend. Het staat de eigenaar vrij om de beplanting geheel te verwijderen of de tuin geheel vol te planten. Ook kunnen er, binnen de regels van het bestemmingsplan, bijgebouwen of vergunningsvrije bouwwerken worden opgericht.



Zicht vanuit Nooit Gedacht 109 en 111

Het gaat hier om een (slaap)vertrek op de bovenverdieping van de woning van de reclamant. De gemeente is daarom van mening dat door de beoogde woning het uitzicht vanuit de bovenverdieping van de woning van reclamant niet onevenredig wordt verminderd.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Reclamant geeft aan dat er sprake zal zijn van toenemende parkeerdruk. De huidige praktijk wijst uit dat niet alle auto's op eigen terrein of in de inpandige garage worden geparkeerd.

Reactie

In reactie op eenzelfde opmerking in de inspraakprocedure is door de gemeente gesteld: 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.

Het parkeerbeleid van de gemeente Muiden is recent opnieuw vastgesteld (21 april 2011). Dit nieuwe beleid gaat uit van maximaal twee vergunningen op kenteken per woning. De vergunningen geven recht op het parkeren op alle vergunninghoudersplaatsen in het gebied waarvoor de vergunning is uitgegeven. Bovendien is het toegestaan met een blauwe parkeerschijf maximaal 1,5 uur te parkeren in de wijk.

Dit beleid, samen met het feit dat de beoogde toekomstige woning beschikt over een inpandige garage en daarnaast een parkeergelegenheid op eigen erf, geeft voldoende garanties dat er geen sprake zal zijn van een onacceptabele toenemende parkeerdruk.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 5

Reclamant geeft aan dat er sprake zal zijn van schending van de privacy door inkijk in zijn woning. Reclamant stelt dat vanuit een slaapvertrek op de verdieping van de beoogde toekomstige woning inkijk is naar met name de bovenverdieping van de woning van reclamant.

Reactie

In reactie op eenzelfde opmerking in de inspraakprocedure is door de gemeente gesteld: 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.

In de wijk Mariahoeve komen op diverse plaatsen onderlinge afstanden tussen de gevels van tegen over elkaar liggende woning voor van 17-20 m. In de beoogde situatie zal er sprake zijn van een onderlinge afstand van de gevels (met ramen) van circa 20 m. De helft van de gevel van de woning van reclamant is daarbij een dakvlak. Het gaat hier om een (slaap)vertrek op de bovenverdieping van de woning van de reclamant.

De gemeente stelt dat hier sprake is van een normale situatie in een stedelijke omgeving. Daarom is er geen sprake van een toekomstige onacceptabele situatie.

Conclusie:

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 6

Reclamant geeft aan dat er sprake zal zijn van aanzienlijke waardevermindering van zijn woning.

Reactie

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.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

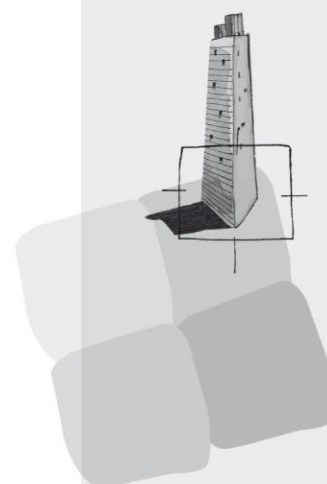
Colofon

Opdrachtgever
De heer H. Bruns, Muiden

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

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