



Nota inspraak en overleg

Voorontwerpbestemmingsplan Herengracht 21, Muiden

1. Inspraakreacties

Ingevolge de Inspraakverordening Muiden heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Herengracht 21, Muiden' (hierna: bestemmingsplan) vanaf 15 december 2011, gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. In deze periode zijn alle ingezetenen van de gemeente Muiden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen.

Door de volgende personen zijn inspraakreacties ingediend:

1. dhr. A.J. Klick (brief d.d. 25 januari 2012, mondeling toegelicht op 31 januari 2012)
2. dhr. H.C.J. Donia en mevr. P. van Drogenbroek (brief d.d. 25 januari 2012);
3. dhr. mr. O.W. Wagenar (DAS), namens dhr. M.H.K.H. Timmer (brief d.d. 25 januari 2012);
4. dhr. M.H.K.H. Timmer, namens 40 bewoners van Muiden (brief d.d. 25 januari 2012);
5. Stichting Behoud Vesting Muiden (brief d.d. 25 januari 2012, aangevuld op 5 februari 2012)

Bovenstaande reacties zijn tijdig ingediend door ingezetenen of belanghebbenden en zijn derhalve ontvankelijk.

1. dhr. A.J. Klick (brief d.d. 25 januari 2012, mondeling toegelicht op 31 januari 2012)

1.1 De omvang van de bebouwing is buitensporig groter dan de bestaande bebouwing.

De herziening van het bestemmingsplan 'Stad Muiden' ziet niet op de omvang van de bebouwing. Deze omvang was reeds toegestaan volgens het bestemmingsplan 'Vesting Muiden, herziening 1985'. In het kader van laatstgenoemd bestemmingsplan is voor de Herengracht pandsgewijs bepaald tot welke (goot)hoogte mag worden gebouwd. Dit bestemmingsplan brengt hier geen verandering in. Overigens geldt dezelfde toegestane goothoogte voor Herengracht 19 en 20. Het pand staat twee meter af van het pand op Herengracht 23. Er is dan ook geen sprake van aantasting van het monument. Van ontsiering kan ook geen sprake zijn, omdat de omvang van de bebouwing voldoet aan de eisen van het beschermd stadsgezicht en het pandgewijze karakter van de Herengracht.

1.2 Door het plan wordt een bouwmuur opgetrokken pal voor mijn bestaande dakkapel. Deze dakkapel is aanwezig sinds de jaren 60. Met de bestaande achtergevelrooilijn is dit geen probleem. Door de hoogte van de kap is er geen gelegenheid meer om lichtinval aan deze zijde (van mijn woning) te creëren.

De herziening van het bestemmingsplan 'Stad Muiden' ziet niet op de omvang van de bebouwing. Daarnaast mag deze dakkapel op grond van het Bouwbesluit niet meetellen voor daglichttoetreding en ventilatie en is deze in strijd met het burennrecht als bedoeld in titel 5.4 van het Burgerlijk Wetboek.

1.3 Door de hoogte van de kap zal er nog minder zon in de tuin zijn.

Het bestemmingsplan 'Stad Muiden' staat de hoogte van de kap reeds toe.

2. dhr. H.C.J. Donia en mevr. P. van Drogenbroek (brief d.d. 25 januari 2012)

2.1 Het beschermd stadsgezicht wordt met het plan niet gehandhaafd.

In het bestemmingsplan 'Vesting Muiden, herziening 1985' is in het kader van de bescherming van het stadsgezicht voor de gehele Herengracht bepaald welke (goot)hoogte acceptabel is. Deze kaart is goedgekeurd door de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg (nu: RCE). Deze gevelkaart is ook opgenomen in het bestemmingsplan 'Stad Muiden'. De RCE is akkoord gegaan met het bestemmingplan 'Stad Muiden'. De omvang van de bebouwing aan de achterzijde is vergelijkbaar met de huidige situatie.

Volledigheidshalve is nogmaals advies gevraagd over het plan aan de gecombineerde welstands- en monumentencommissie. De beoordeling in het kader van het beschermd stadsgezicht luidde als volgt: *"De commissie constateert andermaal dat de hoofdmassa voldoet aan de hoogtecriteria uit het bestemmingsplan en dat de nok van de achterbouw zelfs 40 centimeter lager wordt dan de bestaande achterbouw en dat de hoofdvorm hiervan gehandhaafd blijft.*

De commissie is verder van mening dat de handhaving van de achterbouw in deze vorm cruciaal is als verwijzing naar de oorspronkelijk aanwezige stadsboerderij. Ook de hoofdopzet van het plan, zijnde een hoofdmassa met bijgebouw, is hierbij van belang. Het plan is door de commissie nogmaals getoetst aan de beschrijving van het beschermd stadsgezicht en is daarmee niet in strijd."

Er is derhalve geen sprake van afbreuk aan het beschermd stadsgezicht.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de welstandscommissie haar oordeel omtrent eisen van welstand ook bevestigde.

Aanpassing aan het plan: inhoud advies welstands- en monumentencommissie wordt toegevoegd aan paragraaf 3.6.1 (onder Cultuurhistorie).

2.2 De bouwaanvraag behelst 4 appartementen, terwijl het gaat om 3 appartementen en een eengezinswoning.

Het bestemmingsplan staat los van de bouwaanvraag. In het bestemmingsplan worden 4 woningen mogelijk gemaakt.

2.3 De tekening bij de bouwaanvraag geeft een vertekend beeld van de hoogte.

Het bestemmingsplan staat los van de bouwaanvraag.

2.4 Aan de zuidzijde van het gebouw ontstaat een wirwar van allerlei vensters.

Het bestemmingsplan staat los van de bouwaanvraag. Verder is het op grond van het burendrecht toegestaan om op een afstand van twee meter van de erfgrans vensters te hebben. De tekeningen bij de bouwaanvraag zijn goedgekeurd door de welstandscommissie. Als het bestemmingsplan de vensters tot gevolg zou hebben, staats reeds vast dat op deze plek ook een gebouw met 3 woningen kan worden uitgevoerd.

2.5 De twee naastgelegen panden, waarvan 1 een rijksmonument, zijn zo laag dat men door de twee gigantische, in het oog springende zijgevels geen mooi beeld krijgt.

Deze inspraakreactie komt overeen met de reactie onder 1.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 1.1.

2.6 De vervallen staat is aan de eigenaar te verwijten.

De staat van de huidige bebouwing is niet relevant. Het is immers onder het vigerend bestemmingsplan 'Stad Muiden' reeds toegestaan deze te vervangen door nieuwbouw.

2.7 De gebruikelijke normen en waarden rondom het informeren van belanghebbenden zijn door de eigenaar niet nageleefd.

Wat hiervan ook zij, het informeren van belanghebbenden door de eigenaar is geen wettelijk vereiste.

2.8 De voorgenomen maatvoering is niet passend bij Fort G en de aanlooproute van het Muiderslot en past niet in het straatbeeld.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 2.1.

2.9 De vier appartementen brengen extra parkeerdruk met zich mee.

De gemeente heeft geen vastgesteld beleid inzake de hoeveelheid parkeerplaatsen per woning. Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt daarom aangesloten bij de normen uit de ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen). Dit is een publicatie van CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek), een Nederlandse organisatie die kennis over verkeer en vervoer bundelt.

De aanbeveling in de ASVV voor het aantal parkeerplaatsen per woning met een gemiddelde prijs in niet stedelijk gebied, is het aanhouden van een bandbreedte van 1,3 tot 1,5 parkeerplaatsen per woning. In het geval van het bouwplan betekent dit 5,2 tot 6 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in 5 parkeerplaatsen. Dit sluit aan bij de CROW-norm en er is, bij het ontbreken van gemeentelijk beleid, dan ook geen grond om vanwege het parkeren niet mee te werken aan het herzien van het bestemmingsplan.

2.10 Wat is er gebeurd met de handtekeningen tegen het plan?

Er wordt hier gedoeld op inspraakreactie 4, welke hieronder wordt behandeld.

2.11 Een appartementencomplex is niet de enige oplossing. Er wordt te weinig rekening gehouden met omwonenden.

De herziening van het bestemmingsplan 'Stad Muiden' ziet niet op de omvang van de bebouwing. Deze omvang was reeds toegestaan in het bestemmingsplan 'Vesting Muiden, herziening 1985'. In het kader van laatstgenoemd bestemmingsplan is voor de Herengracht pandsgewijs bepaald tot welke (goot)hoogte mocht worden gebouwd. Het bestemmingsplan brengt hier geen verandering in. Het realiseren van het gebouwen met de woningen voldoet aan het burennrecht en er wordt voldaan aan de parkeernorm. Het bestemmingsplan ziet op het toestaan van 4 woningen op het perceel in plaats van 1 woning. De nadelen voor belanghebbenden, die sec het gevolg zijn van het aantal woningen, wegen niet dermate zwaar dat het bestemmingsplan als onredelijk jegens hen is aan te merken.

2.12 De gemeenteraad zou aan moeten sturen op renovatie of nieuwbouw van de eengezinswoning.

Er is een aanvraag gedaan voor een herziening van het bestemmingsplan 'Stad Muiden' ten behoeve van vier woningen. Gelet op het gestelde in de toelichting en hierboven onder 2.11 wordt dit als een gewenste ontwikkeling beoordeeld.

3. dhr. mr. O.W. Wagenar (DAS), namens dhr. M.H.K.H. Timmer (brief d.d. 25 januari 2012)

3.1 De bedenkingen van mijn cliënt zijn niet betrokken bij de overwegingen omtrent herziening van het bestemmingsplan.

De heer Timmer heeft bij behandeling van het bestemmingsplan bij de Commissie Ruimtelijke Zaken en Sport (Commissie RZ) van 18 oktober 2011 de gelegenheid gehad om in te spreken op het plan. Daarnaast heeft de heer Timmer in deze inspraakprocedure en later de bestemmingsplanprocedure ook de gelegenheid om zijn bedenkingen tegen het bestemmingsplan in te brengen.

3.2 De Commissie Ruimtelijke Zaken en Sport wilde op 25 mei 2011 geen medewerking verlenen, terwijl op 18 oktober 2011 de medewerking wel werd verleend, zonder dat een inhoudelijke wijziging op het plan is aangebracht.

Ten eerste betrof het voorstel, dat op 25 mei 2011 werd behandeld, de vraag of de inspraakprocedure kon worden gestart. De gemeenteraad blijft verplicht om een beslissing op de aanvraag om herziening van het bestemmingsplan te nemen. Daar zag het voorstel op dat op 18 oktober 2011 werd behandeld. In dit tweede voorstel waren ook de vragen beantwoord die de Commissie RZ had gesteld.

3.3 Op het perceel staat de enige stadsboerderij die Muiden nog rijk is. De bouwkundige staat is uitstekend. Op korte afstand ligt Fort G en op het naastgelegen perceel staat een rijksmonument.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 1.1. De stadsboerderij heeft in het bestemmingsplan 'Stad Muiden' of anderszins geen bijzondere status gekregen. Ook is de stadsboerderij niet opgenomen op de MIP-lijst en is er in de gemeente Muiden een aantal oude stadsboerderijen aangewezen als rijksmonument of opgenomen op de MIP-lijst. Verder zou de stadsboerderij ook onder het bestemmingsplan 'Stad Muiden' reeds kunnen worden vervangen.

3.4 Het welstandbeleid in het gebied gaat uit van behoud, herstel en bescherming van de aanwezige waardebepalende panden. De welstandscommissie is alleen akkoord gegaan omdat het vigerend bestemmingsplan een goothoogte van 7 meter toestaat. Daarbij is over het hoofd gezien dat voor dit perceel een afwijkende goothoogte is vastgesteld.

Deze stelling is onjuist. Blijkens de geveltekening bij het bestemmingsplan 'Stad Muiden', is op het perceel Herengracht 21 een gebouw met een goothoogte van 7 meter toegestaan.

3.5 Door het toestaan van meerdere woningen, worden er 16 ramen over drie woonverdiepingen geplaatst aan de rechterzijgevel.

Deze inspraakreactie komt overeen met de reactie onder 2.4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 2.4.

3.6 De onderbouwing om in te stemmen met een appartementencomplex is zeer summier. Het gaat hier niet om betaalbare huurwoningen.

Uit de Woonvisie 2007-2020 blijkt dat kenmerkend voor de huidige woningmarkt van Muiden is: relatief grote woningen, relatief dure huur- en koopwoningen, relatief veel goedkope huurwoningen en relatief veel ruimte. Aangezien de appartementen een gebruiksoppervlakte van circa 80 m² hebben, vallen deze in de midden categorie qua prijsklasse. Dit voorziet daarom zeker in een behoefte. Met de term betaalbare woningen in de toelichting wordt niet bedoeld op sociale huurwoningen.

Aanpassing: vervangen term betaalbaar in de Toelichting door midden categorie qua prijsklasse

3.7 Vanwege de bouwplannen op het voormalig Kruitfabriekterrein (KNSF-terrein) is er geen urgentie om in de vesting te bouwen.

De realisatie van woningen op het KNSF-terrein zal nog veel tijd vergen. Verder betekent dit niet dat er in de kern van Muiden geen ontwikkelingen meer plaats kunnen vinden. Het huidige beleid van provincie en gemeente is er ook op gericht op binnen bestaand bebouwd gebied te bouwen.

3.8 Toen de woningen langs het Kruitpad met sloop werden bedreigd, heeft de raad besloten deze als gemeentelijk monument aan te wijzen. Er lijkt sprake te zijn van vooringenomenheid bij het college.

De bevoegdheid om gemeentelijke monumenten aan te wijzen komt het college toe. Daarnaast waren er bij de woningen langs het Kruitpad veel bronnen die de waarde van de woningen ondersteunde. Dit is bij Herengracht 21 niet het geval. Van vooringenomenheid is dan ook geen sprake.

3.9 Er wordt een parkeernorm van 1,3 gehanteerd, zonder verdere toelichting. Bij het Schoutenterrein is een parkeernorm van 2 gehanteerd. Gelet op de parkeerdruk in de vesting, het feit dat de woningen in een duurder segment worden geplaatst en er geen rekening is gehouden met bezoekers, zal de parkeerdruk toenemen.

Deze inspraakreactie komt overeen met de reactie onder 2.9. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 2.9.

3.10 Het bouwplan maakt een inbreuk op de bestaande situatie waarbij de woningen gericht zijn op de Herengracht. Hier gaat ongewenste precedentwerking van uit.

Het voorste gedeelte van het gebouw is gericht op de Herengracht. Bij de toegestane woning aan de achterzijde is aangesloten bij de omvang van de bestaande stal. Bij andere percelen is een dergelijk bestaand object niet aanwezig. Er komt geen bebouwing langs de Ton Kootsingel. Hierdoor blijft het bestaande karakter van de Ton Kootsingel als achterstraat in stand.

3.11 Ten onrechte wordt verondersteld dat het bouwvolume past binnen het vigerend bestemmingsplan. De commissie (en raads-)leden zijn aldus misleid.

Deze stelling is onjuist. Blijkens de geveltekening bij het bestemmingsplan 'Stad Muiden', is op het perceel Herengracht 21 een gebouw met een goothoogte van 7 meter toegestaan.

3.12 Het vigerend bestemmingsplan kent reeds een groter bouwvlak aan het perceel toe dan het oppervlak van het huidige hoofdgebouw, kennelijk als compensatie voor het vervallen van de stalruimte.

Het bouwvlak op het perceel Herengracht 21 is in het bestemmingsplan 'Stad Muiden' identiek aan het bouwvlak op het perceel in het bestemmingsplan 'Vesting Muiden, herziening 1985'. Voor de stelling omtrent compensatie voor de stal in het bestemmingsplan 'Stad Muiden', wat hiervan ook zij, is dan ook geen grond.

4. dhr. M.H.K.H. Timmer, namens 40 bewoners van Muiden (brief d.d. 25 januari 2012)

4.1 De enige stadsboerderij uit 1920 is uniek op deze plek. De bouwkundige staat is uitstekend.

Deze inspraakreactie komt overeen met de reactie onder 3.3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 3.3.

4.2 Het plan is gelegen in het beschermd stadsgezicht en nabij Fort G.

Deze inspraakreactie komt overeen met de reactie onder 2.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 2.1.

4.3 De Welstandscommissie heeft zijn oordeel al gegeven.

De bouwaanvraag staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Daarnaast is de welstandscommissie akkoord gegaan met de laatste versie van de bouwaanvraag.

4.4 Het gebouw is te groot en past niet in het straatbeeld. Er gaat ongewenste precedentwerking van uit.

Deze inspraakreactie komt overeen met de reactie onder 1.1. Voor de beantwoording

wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 1.1.

4.5 Het bestemmingsplan voorziet niet in het bebouwen van de grond waar nu de stal staat.
Dit is onjuist. Op grond van artikel 22.2.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Stad Muiden' is een bijgebouw met een goothoogte van 3 meter, dat 50% van het achtererf beslaat, toegestaan.

4.6 De privacy wordt door de ramen in de zijgevel geschonden.
Deze inspraakreactie komt overeen met de reactie onder 2.4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 2.4.

4.7 Het gebouw neemt zon en licht weg.
Deze inspraakreactie komt overeen met de reactie onder 1.2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 1.2.

5. Stichting Behoud Vesting Muiden (brief d.d. 25 januari 2012, aangevuld op 5 februari 2012)

5.1 De raad wilde eerder geen medewerking verlenen, terwijl op 18 oktober 2011 de medewerking wel werd verleend, zonder dat een inhoudelijke wijziging op het plan is aangebracht.

Deze inspraakreactie komt overeen met de reactie onder 3.2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 3.2.

5.2 De welstandscommissie vond het plan te veeleisend voor deze locatie.
Deze inspraakreactie komt overeen met de reactie onder 4.3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 4.3.

5.3 Het pand is te hoog en te groot voor het beschermd stadsgezicht.
Deze inspraakreactie komt overeen met de reactie onder 2.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 2.1.

5.4 Het pand ligt langs de aanlooproute van het Muiderslot.
Deze inspraakreactie komt overeen met de reactie onder 2.8. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 2.8.

5.5 Er zou bescherming moeten zijn voor gezichtsbepalende panden. Onze voorkeur gaat uit naar herbestemming.

Deze inspraakreactie komt overeen met de reactie onder 2.12. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is weergegeven onder inspraakreactie 2.12.

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 Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland;
- 2 Brandweer Gooi- en Vechtstreek;
- 3 Ministerie van Infrastructuur en Milieu (VROM-Inspectie);
- 4 Waternet;
- 5 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;

Hieronder zijn de *ontvangen* reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

2.1 Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland (e-mail d.d. 12 augustus 2011)

Het bestemmingsplan raakt geen provinciale belangen.

Beantwoording gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.2 Brandweer Gooi- en Vechtstreek (e-mail d.d. 28 september 2011)

De Brandweer Gooi- en Vechtstreek heeft geen op - of aanmerkingen op het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.3 Ministerie van Infrastructuur en Milieu, namens de VROM-Inspectie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie namens de afzonderlijke rijksdiensten. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Beantwoording gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.4 Waternet (brief d.d. 31 augustus 2011)

De Herengracht is een primaire waterkering. De voorzijde van de woning ligt in de kernzone van de waterkering, het middengedeelte in de beschermingszone en de achterzijde in de buitenbeschermingszone van de waterkering.

Uit het voorontwerp blijkt dat de sloop- en bouwwerkzaamheden vergunningplichtig zijn op grond van de Waterwet. Op voorhand zien wij op basis van de gegevens geen reden om de werkzaamheden niet toe te staan.

Beantwoording gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De aanvrager van het bestemmingsplan is op de hoogte gesteld van de vergunningplicht.

3. Ambtshalve wijzigingen

1. schrappen van artikel 3.2.2 en 'bijbehorende gebouwen' in artikel 3.1

Het bouwvlak aan de achterzijde van het erf van Herengracht 21 komt overeen met plaats waar nu de schuur staat. Ter bescherming van het beschermd stadsgezicht en om te voorkomen dat op het achtererf dichterbij de Ton Kootsingel wordt gebouwd en naast de oorspronkelijk bouwvlek op het perceel, wordt het verder bebouwen van het erf niet toegestaan.

2. bouwhoogteregeling in artikel 3.2.1 en dakregeling van artikel 5.2.2

Om te waarborgen dat voor het gebouw aan de achterzijde van het perceel een vergelijkbare omvang en dakvorm is toegestaan als de huidige stal, wordt bepaald dat het gebouw alleen mag worden afgedekt met een zadeldak met nokhoogte van maximaal 7,5 meter.