



Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Herengracht 21

Gemeente Muiden

Augustus 2012

1. Zienswijzen

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Ontwerpbestemmingsplan 'Herengracht 21, Muiden' (hierna: bestemmingsplan) vanaf donderdag 7 juni 2012 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Door de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ingediend:

1. Waternet (brief d.d. 17 juli 2012);
2. dhr. H.C.J. Donia en mevr. P. van Drogenbroek (brief d.d. 17 juli 2012);
3. dhr. mr. O.W. Wagenar (DAS), namens dhr. M.H.K.H. Timmer (brief d.d. 18 juli 2012);
4. dhr. M.H.K.H. Timmer, namens 40 bewoners van Muiden (brief d.d. 18 juli 2012);
5. Stichting Behoud Vesting Muiden (brief d.d. 11 juli 2012).

Bovenstaande reacties zijn tijdig ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

1. Waternet (brief d.d. 17 juli 2012)

1.1 Er wordt in de waterparagraaf (van de toelichting, red.) terecht vermeld dat het perceel in de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering ligt. Onder bepaalde voorwaarde is een watervergunning voor het bouwen in deze zone mogelijk. Verder zijn er geen waterhuishoudkundige aspecten van belang.

Waternet verwijst in haar zienswijze nogmaals naar genoemde vergunningplicht en de ingediende reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan. In deze reactie d.d. 31 augustus 2011 stelt Waternet op basis van de gegevens op voorhand geen reden te zien om de werkzaamheden niet toe te staan.

De zienswijze geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. dhr. H.C.J. Donia en mevr. P. van Drogenbroek (brief d.d. 17 juli 2012)

2.1 Het is opvallend dat de gemeente stelt dat er geen sprake is van ontsiering van het beschermd stadsgezicht, terwijl er nogal wat handtekeningen zijn verzameld door mensen die een andere mening toegedaan.

De vraag of iets ontsierend is, is gedeeltelijk subjectief. Op basis van de geldende regelingen en het advies van de monumentencommissie is geoordeeld dat er geen ontsiering van het beschermd stadsgezicht plaatsvindt door het toestaan van 4 woningen op het perceel. Ook wordt nogmaals gewezen op het feit dat de omvang van de bebouwing reeds in het bestemmingsplan 'Stad Muiden' is toegestaan en de architectonische details in het kader van de welstandstoets in de vergunningaanvraag zullen worden beoordeeld. Voor het overige wordt verwezen naar de Nota van Inspraak en Overleg onder 1.2.1.

2.2 Het gaat niet om de herziening van bestemmingsplan 'Stad Muiden', maar het voorontwerp bestemmingsplan 'Herengracht 21, Muiden'.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Herengracht 21, Muiden wordt het bestemmingsplan 'Stad Muiden' partieel herzien. Er is derhalve uiteraard bezien wat de wijzigingen ten opzichte van de regels van het bestemmingsplan 'Stad Muiden' inhouden.

2.3 De omvang van de bebouwing aan de achterzijde neemt significant toe, iets wat op dit punt op de Herengracht niet bestaat. De vestingwallen langs de Ton Kootsingel liggen op een hoger punt en worden druk bewandeld.

Bij de toegestane woning aan de achterzijde is aangesloten bij de omvang van de bestaande stal, die rechtens is toegestaan. Bij nabijgelegen percelen is een dergelijk bestaand bouwwerk niet aanwezig. Daarnaast is de handhaving van de vorm van de achterbouw van belang in het kader van het beschermd stadsgezicht (zie Nota van Inspraak en Overleg onder 1.2.1), ook vanwege het zicht vanaf de vestingwallen.

2.4 De huidige staat van de woning is relevant. De eigenaar wordt beloond voor het gebrek aan onderhoud. Bij beter onderhoud was er waarschijnlijk geen plan voor nieuwbouw ontstaan.

Daar de woning geen beschermde status heeft, is geoordeeld of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De staat van de huidige bebouwing is derhalve niet relevant. Het is immers onder het bestemmingsplan 'Stad Muiden' reeds toegestaan deze te vervangen voor nieuwbouw.

2.5 Het plan voldoet niet aan het beleid van de provincie inzake woningbouw. Er zal in de Bloemendalerpolder worden gebouwd en er staan veel kantoren leeg.

Zoals onder 3.2.3 van de toelichting is uiteengezet, voldoet het bouwplan aan het beleid voor bouwen binnen bestaand bebouwd gebied.

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 bestemmingsplan 'Stad Muiden' reeds toegestaan deze te vervangen voor nieuwbouw.

2.7 Er is sprake van vooringenomenheid. Het is tijd voor een samengaan met de buurgemeentes.

Er is geen sprake van vooringenomenheid (zie Nota van Inspraak en Overleg onder 1.3.8).

2.8 Er komt wel degelijk bebouwing langs de Ton Kootsingel.

Het is in het bestemmingsplan niet toegestaan om direct langs de Ton Kootsingel te bouwen, maar er dient op de plaats van de huidige bebouwing te worden gebouwd.

2.9 De gemeente zou het welstandsadvies niet over moeten nemen. Het plan voldoet niet aan de eisen.

De welstandsbeoordeling in het kader van een vergunningaanvraag staat los van deze bestemmingsplanprocedure.

De zienswijze geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. dhr. mr. O.W. Wagenar (DAS), namens dhr. M.H.K.H. Timmer (brief d.d. 18 juli 2012)

3.1 De raad zou geen medewerking moeten verlenen aan de destructie van de aanwezige bebouwing met hoge cultuurhistorische waarde (daarbij verwijzend naar de inspraakreactie, red.)

Op de inspraakreactie d.d. 25 januari 2012 is in de Nota van Inspraak en Overleg onder 1.3 reeds ingegaan.

3.2 Het vigerend bestemmingsplan 'Stad Muiden' staat slechts een goothoogte van 4 meter toe.

Deze stelling berust op een onjuiste lezing van het bestemmingsplan 'Stad Muiden'. Naast de bestemming 'Wonen – Beschermde Stadsgezicht', is immers de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde Stadsgezicht' van toepassing (artikel 25 van het bestemmingsplan

'Stad Muiden'). Uit artikel 25.2 van deze regels blijkt dat de bouwregels van artikel 25 boven de bouwregels van artikel 22 gaan. In artikel 25.2.2, onder a is bepaald dat de gevelschema-tekeningen de maximale goothoogte bepalen, in casu 7 meter.

3.3 Zonder onderbouwing wordt de term betaalbaar in de toelichting vervangen. Er is ook geen behoefte aan de woningen.

Uit de inspraakreactie bleek dat inspreker door de term 'betaalbaar' de indruk kreeg dat de woningen bestemd waren voor (sociale) huurwoningen. Zo was de term betaalbaar niet bedoeld. Om hieromtrent duidelijkheid te creëren is deze term vervangen door middencategorie qua prijsklasse, dit gelet op de oppervlakte van de woningen aan de Herengracht. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd. Per abuis is de term huurwoningen in de toelichting niet geschrapt, er is niet beoogd om huurwoningen voor te schrijven in het bestemmingsplan (dit is in de regels ook niet voorgeschreven). Dit zal worden gewijzigd. De woningbehoefte is onderbouwd in 3.2.5 van de toelichting.

3.4 De toevoeging van de woningen zal leiden tot een toename in parkeerdruk. Het gebied is reeds aangewezen als een gebied waarin een parkeervergunning verplicht is.

Zoals is toegelicht onder 3.7 van de toelichting, geldt dat bij 5 parkeerplaatsen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Daarnaast geldt inderdaad een parkeervergunningplicht in de Vesting Muiden, zodat het parkeren tevens op deze wijze is gereguleerd.

3.5 Het college heeft verzuimd om de stadsboerderij aan te wijzen als gemeentelijk monument. Gelet op de ligging in het beschermd stadsgezicht had nader onderzoek moeten worden verricht naar de waarde van het pand en advies aan de monumentencommissie moeten vragen.

In het bestemmingsplan 'Stad Muiden' hebben panden die zijn opgenomen op de MIP-lijst een bijzondere status gekregen. Herengracht 21 is niet opgenomen op de MIP-lijst. Daarnaast is de huidige stadsboerderij niet de oorspronkelijke bebouwing op het perceel. De voormalige stadsboerderij is al gesloopt en de bestaande bebouwing dateert uit de jaren 20 van de vorige eeuw en heeft niet de typische kenmerken van een oude stadsboerderij. Verder is er in de gemeente Muiden een aantal oude, karakteristieke stadsboerderijen aangewezen als rijksmonument. Tevens is over het bestemmingsplan advies gevraagd aan de monumentencommissie, welke een advies heeft gegeven over het beschermd stadsgezicht en de stadsboerderij.

Aanpassing naar aanleiding van de zienswijze: vervangen van term 'huurwoning' in 'woning' op pagina 15 en 17 in de toelichting.

4. dhr. M.H.K.H. Timmer, namens 40 bewoners van Muiden (brief d.d. 18 juli 2012)

4.1 Wij handhaven alle punten uit ons bezwaar (inspraakreactie, red.) van 24 januari 2012

Op de inspraakreactie d.d. 25 januari 2012 is in de Nota van Inspraak en Overleg onder 1.4 reeds ingegaan.

4.2 De 18 ramen, deuren en dakkapellen vormen een aantasting van het rijksmonument Herengracht 23. Het hoge gebouw valt uit de toon.

Door ramen en deuren in een naastgelegen pand wordt het rijksmonument niet ontsierd. Door de afstand van twee meter tussen de panden op Herengracht 21 en 23 zijn er tevens geen privaatrechtelijke belemmeringen voor eventuele vensters.

Voor het overige wordt verwezen naar de Nota van Inspraak en Overleg onder 1.2.4 en 1.2.5.

4.3 De gemeente beschouwt de Vesting Muiden niet als stedelijk gebied. Verder is bij de ontwikkeling van de Schoutenwerf wel een norm van 2,0 parkeerplaats aangehouden.

De mate van stedelijkheid in het kader van parkeernormen is bepaald als 'niet stedelijk' aan de hand van de CROW-richtlijnen zoals weergegeven in de ASVV 2004, zoals in de toelichting is aangegeven. Overigens is de parkeernorm in stedelijk gebied 1,2 parkeerplaats per woning, dus ook bij die mate van stedelijkheid zou worden voldaan aan de parkeernorm. Het plan Schoutenwerf betreffen woningen in het hogere segment en een groter aantal.

4.4 Het bestemmingsplan 'Stad Muiden' staat geen bijgebouw met een oppervlakte van 50% van het erf toe, maar slechts een oppervlakte van 30% van het erf.

Deze stelling berust op een onjuiste lezing van het bestemmingsplan 'Stad Muiden'. In artikel 22.2.2, sub b, onder 2 van de regels van bestemmingsplan 'Stad Muiden' mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding "bebouwingspercentage terrein", maximaal voor het aangegeven percentage worden bebouwd. Uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Stad Muiden' volgt dat 50% van het achtererf mag worden bebouwd.

4.5 De welstandscommissie vond in de eerste twee vergaderingen het pand te groot, volumineus en veeleisend. Na deze vergaderingen is het plan nauwelijks veranderd.

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.

De welstandsbeoordeling in het kader van een vergunningaanvraag staat los van deze bestemmingsplanprocedure.

De zienswijze geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Stichting Behoud Vesting Muiden (brief d.d. 11 juli 2012)

Deze zienswijze komt overeen met de inspraakreactie d.d. 25 januari 2012, aangevuld op 5 februari 2012. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de Nota van Inspraak en Overleg onder 1.5. Voor de stellingen omtrent huurwoningen en parkeerdruk wordt verder verwezen naar 1.3.4, 1.3.5 en 1.4.3 van deze Nota van Zienswijzen.

2. Ambtshalve wijzigingen

1. Plat afdekken van berging tussen gebouw aan de voorzijde en gebouw aan de en achterzijde

Het bouwplan is steeds uitgegaan uit van een berging tussen de twee gebouwen, die plat wordt afgedekt. Dit is nu opgenomen in artikel 5.2.2 van de regels.