



Tweede Nota van Zienswijzen bestemmingsplan

## Herengracht 76 Muiden

Gemeente Muiden

Datum: 4 juli 2013

Projectnummer:120431

ID: NL.IMRO.0424.BP2001HRNGRCHT2012-0301

## **1. Zienswijzen**

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft de tweede versie van het ontwerpbestemmingsplan 'Herengracht 76 Muiden' (hierna: bestemmingsplan) vanaf donderdag 18 april 2013 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. De heer J.J.D. de Bruin en mevrouw M.J.A. Visée, Herengracht 77 (16 april 2013);
2. De heer en mevrouw De Boer, Herengracht 80 (23 april 2013);
3. F. Schregardus, Lijnbaanshof 10 (21 mei 2013);
4. Mevrouw H. Bazen en de heer R. Rijkens, Naarderstraat 6 (22 mei 2013);
5. Abeln Advocaten, namens de heer Staal, Kloosterstraat 2 (28 mei 2013);
6. R. Cevat en O.M.P. Dobbelaar, Herengracht 79 (22 mei 2013);
7. L.H. Gotjé, Sluis 11 (21 mei 2013);
8. De heer P.J.H.B. Hulkenberg, Naarderstraat (21 mei 2013);
9. Mevrouw M. Verster, Kloosterstraat 11, 13, 15 (22 mei 2013);

Bovenstaande reacties zijn tijdig ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

## **1. De heer J.J.D. de Bruin en mevrouw M.J.A. Visée, Herengracht 77 (16 april 2013).**

*1.1 De oorsprong van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan tot brede verruiming van de bestemming van Herengracht 76 berust op een onjuiste interpretatie van de uitspraak van de Raad van State van 13 maart 2012. Gemeente en eigenaar erkennen inmiddels deze fout, maar passen dat deel van de schriftelijke "toezegging tot medewerken" niet aan.*

De oorsprong van het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'gemengd' ligt in het verzoek van de eigenaar, niet in de uitspraak van de Raad van State. Op basis van deze uitspraak zijn we slechts gehouden om wonen in het pand toe te staan. Dit laat onverlet dat de eigenaar kon verzoeken om een andere bestemming. Het college heeft daar in beginsel welwillend op gereageerd. Daarbij geldt ook dat de raad ook niet gebonden is aan een dergelijke 'toezegging'.

De raad acht horeca in dit pand echter ongewenst. Voor de motivatie hiertoe wordt verwezen naar de toelichting op p. 6, die is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Er wordt dan ook geen horeca in het pand toegestaan.

*1.2 De gemeente handelt in strijd met "Beleidsregels inzake het afwijken van bestemmingsplan "Stad Muiden", v 02: 5-4, 2012. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.*

De beleidsregel heeft betrekking op de bevoegdheden van het college om van het bestemmingsplan Stad Muiden af te wijken, terwijl het hier gaat om de bevoegdheid van de raad van een bestemmingsplan te wijzigen. De raad acht het echter wel wenselijk om aan te sluiten bij de beleidsregel van het college.

*1.3 Ook in de VNG-publicatie "toelichting op de staat van horeca, Milieuzonering van horeca activiteiten" wordt gesteld: "categorie 1 lichte horeca... het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn" De Herengracht is na nummer 76 een woonwijk en ook aan de achterkant is Herengracht 76 omgeven door een grote woonwijk. Het vestigen van een (nieuwe) horecabestemming in dit pand is niet conform de milieuzonering richtlijnen van het VNG.*

In Muiden wordt niet gewerkt met deze Staat van Horeca-activiteiten, maar met een eigen beleid. De bestemmingsplannen kennen de categorie 1 tot en met 5, van licht naar zwaar.

*1.4 Een gemengde bestemming inclusief Horeca 1-2 veroorzaakt onacceptabele overlast voor buurt en omwonenden. Op de plankkaart van het perceel Herengracht 76 is de smalle open buitenruimte aan de achterzijde zichtbaar die van Herengracht tot aan de Kloosterstraat doorloopt. Deze buitenruimte, die over haar volle lengte grenst aan woonperceel Herengracht 77, zal worden benut als terras, als ruimte voor rokers etc. Aan de voorzijde van Herengracht 76 mogen wij hetzelfde gebruik verwachten. Er is nu al veel overlast 's nachts.*

Dit is een legitiem punt. De Kloosterstraat heeft cultuurhistorisch gezien het karakter van achterstraat. Verder hebben de andere horecagelegenheden in de omgeving ook geen terras aan de achterstraat. Het bestemmingsplan ziet niet op een terras aan de voorzijde. Dit valt buiten het plangebied en wordt gereguleerd binnen de benodigde exploitatievergunning.

Ondanks dat op het perceel geen horeca wordt toegestaan, acht de raad een specifieke gebruiksregel over een terras niet onwenselijk.

*Aanpassing van het bestemmingsplan:* toevoegen specifieke gebruiksregel inhoudende het verbod op een terras en entree aan de achterzijde van het perceel.

*1.5 Laden en lossen vormt een gevaar voor (school) kinderen en de straat wordt op dat moment volledig geblokkeerd voor hulp- en nooddiensten en een restaurant heeft een verkeersaantrekkende werking.*

Dit is een legitiem punt. De raad acht mede daarom horeca in het pand ongewenst.

*1.6 Wij zijn van mening dat er een onjuiste inspraakprocedure is gevolgd t.a.v. het "Ontwerpbestemmingsplan Herengracht 76 d.d. 16 april 2013". Door het ontbreken van de inspraakprocedure (zie hoofdstuk 5, lid 1) zijn wij als direct belanghebbenden, maar ook alle buurtgenoten en omwonenden, niet in staat gesteld om in een voorontwerp stadium onze inspraakrechten te laten gelden.*

Zoals eerder is vermeld, is het volgen van een inspraakprocedure geen verplichting op grond van de Wro en is dit ook niet op basis van de Inspraakverordening Muiden. Tenslotte heeft het ontwerpbestemming tweemaal ter inzage gelegen, zodat omwonenden voldoende in gelegenheid zijn geweest om hun mening te geven. Dit is vergelijkbaar met een inspraakronde en een terinzagelegging. Tenslotte wordt er geen horeca toegestaan.

*1.6 De Gemeente beoordeelt op oneigenlijke en onjuiste gronden de externe belegger/eigenaar van Herengracht 76 d.m.v. het - zonder enig overleg met andere belanghebbenden- toezeggen van extra bestemmingsmogelijkheden voor zijn perceel w.o. horeca 1 en 2, ten koste van de eigenaren van de twee direct daaraan grenzende woonpercelen, die zich geconfronteerd zien met een waardevermindering van hun woning en ernstige schade zullen ondervinden in hun woongenot. (..) Het pand had al verhuurd kunnen worden.*

Zoals hierboven en in de toelichting is aangegeven achten wij de omzetting van de bedrijfsbestemming naar de gemengde bestemming wenselijk en passend binnen het beleid. Wij kunnen niet verifiëren of er huurders voor het pand waren, maar dat doet er ook niet aan af dat wij de nieuwe bestemming wenselijker vinden. Verder zien we aan de leegstand in het centrum van Muiden dat het moeilijk is om een pand te verhuren en dat is zeker in het geval van een rijksmonument ongewenst.

## **2. De heer en mevrouw De Boer, Herengracht 80 (23 april 2013);**

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze, zoals behandeld onder 1. Hiernaar wordt gemakshalve verwezen.

## **3. F. Schregardus, Lijnbaanshof 10 (21 mei 2013)**

Deze zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze, zoals behandeld onder 1. Hiernaar wordt gemakshalve verwezen. Daarnaast ziet de zienswijze op het volgende.

*3.1 Er is nu al overlast van medewerkers van Graaf Floris die om 1 uur met scooters weggaan.*

De Kloosterstraat is een openbare weg, dus het rijden met scooters kan niet worden verboden. Verder is aan de voorzijde van Herengracht 76 een plek waar fietsen en scooters kunnen staan. Tenslotte kan niet op voorhand worden gezegd dat dit gestelde probleem ook bij Herengracht 76 zal ontstaan.

**4. Mevrouw H. Bazen en de heer R. Rijkse, Naarderstraat 6 (22 mei 2013);**

Deze zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze, zoals behandeld onder 1. Hiernaar wordt gemakshalve verwezen. Daarnaast ziet de zienswijze op het volgende.

*4.1 De waarde van omliggende panden zullen in waarde dalen.*

Zoals hierboven reeds vermeld, heeft de raad besloten om geen horeca toe te staan op het perceel.

*4.2 Het huidige monumentale straatbeeld van de Herengracht zal worden verstoord.*

Het pand is een rijksmonument in een rijksbeschermd stadsgezicht. Verstorende gevelwijzigingen kunnen dan ook worden voorkomen.

*4.3 Het woongenot door de parkeerplaats voor de deur van de omwonenden mag niet worden aangetast door bezoekers van een horecagelegenheid.*

Zoals hierboven reeds vermeld, heeft de raad besloten om geen horeca toe te staan op het perceel.

*4.4 Er zijn in Muiden meer dan genoeg horecagelegenheden.*

Zoals hierboven reeds vermeld, heeft de raad besloten om geen horeca toe te staan op het perceel.

**5. Abeln Advocaten, namens de heer Staal, Kloosterstraat 2 (28 mei 2013);**

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze, zoals behandeld onder 1. en 4. Hiernaar wordt gemakshalve verwezen.

**6. R. Cevat en O.M.P. Dobbelaar, Herengracht 79 (22 mei 2013);**

Deze zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze, zoals behandeld onder 1. Hiernaar wordt gemakshalve verwezen. Daarnaast ziet de zienswijze op het volgende.

*6.1 Dit bestemmingsplan zal zorgen voor precedentwerking voor Herengracht 78 en verder.*

Zoals hierboven reeds vermeld, heeft de raad besloten om geen horeca toe te staan op het perceel.

*6.2 Het argument van een uwer leden om als gemeente zorg te dragen dat panden niet verkrotten is een goed initiatief, echter, dit kan niet een aanleiding zijn om een bestemming als bedoeld toe te staan. Er zijn meerdere panden in de vesting aan te wijzen welke al jaren staan te verkrotten en waar geen enkele actie van de gemeente wordt ondernomen om dit tegen te gaan.*

Voor het tegengaan van leegstand is tevens de medewerking van eigenaren nodig. Dat laat onverlet dat de mogelijkheden die er zijn worden aangegrepen.

**7. L.H. Gotjé, Sluis 11 (21 mei 2013);**

Deze zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze, zoals behandeld onder 1. en 4. Hiernaar wordt gemakshalve verwezen.

**8. De heer P.J.H.B. Hulkenberg, Naarderstraat (21 mei 2013);**

Deze zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze, zoals behandeld onder 1. Hiernaar wordt gemakshalve verwezen. Daarnaast ziet de zienswijze op het volgende.

*8.1 Er sprake van grote rechtsongelijkheid als er wel horeca wordt toegestaan op Herengracht 76 en niet op Naarderstraat 16.*

Zoals hierboven reeds vermeld, heeft de raad besloten om geen horeca toe te staan op het perceel.

**9. Mevrouw M. Verster, Kloosterstraat 11, 13, 15 (22 mei 2013);**

Deze zienswijze komt overeen met de zienswijze, zoals behandeld onder 1. en 4. Hiernaar wordt gemakshalve verwezen.