



Commissie : Ruimtelijke Zaken
Vergaderdatum Commissie : 19 juni 2013
Vergaderdatum Raad : 4 juli 2013
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Herengracht
76 Muiden
Registratienummer : 845

Muiden, 3 juni 2013

Voor technische vragen over dit voorstel kunt u terecht bij de heer Chr. van Zanten,
c.van.zanten@muiden.nl

Aan de Raad,

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Herengracht 76 Muiden vaststellen.

Inleiding

De gemeente Muiden heeft op 16 december 2010 het bestemmingsplan "Stad Muiden" vastgesteld. Het bestemmingsplan betreft de gehele kern Muiden, waarin ook het perceel Herengracht 76 is gelegen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is door de eigenaar van het perceel Herengracht 76 beroep bij de Raad van State ingediend. Dit beroep is bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. 14 maart 2012, gegrond verklaard waarbij het plan, voor zover ter plaatse van het plandeel met de bestemming "Bedrijf" voor het perceel Herengracht 76 te Muiden niet is voorzien in de aanduiding "Wonen", is vernietigd.

In haar uitspraak overwoog de Afdeling dat, omdat in het bestemmingsplan voor het perceel Herengracht 78 de bestemming "Wonen" mogelijk was gemaakt, dit ook voor het perceel Herengracht 76 zou moeten gelden. De Afdeling ging daarbij echter voorbij aan het gegeven dat er voor het perceel Herengracht 78 een concreet bouwplan met bouwvergunning aanwezig is, terwijl dit voor het perceel Herengracht 76 slechts een voornemen betrof.

De consequentie van de uitspraak is dat er voor het perceel Herengracht 76 een nieuwe bestemming dient te worden vastgesteld die het mogelijk maakt om door middel van een inpandige verbouwing, woningen op de verdieping te realiseren. Nadien is, omdat dit ook in vergelijkbare situaties in het bestemmingsplan "Stad Muiden" mogelijk is gemaakt, het initiatief genomen voor een extra verruiming door daaraan de bestemming "Gemengd" te geven, waardoor een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van het pand, waardoor vestiging van een ateliers, detailhandel, dienstverlening, kantoor, kunstgalerieën, wonen en bepaalde vormen van horeca en maatschappelijke activiteiten, met uitzondering van scholen en kinderdagverblijf/naschoolse opvang, tot de mogelijkheden behoren. Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling hierin te voorzien.



Het Ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van 6 weken van 6 september tot en met 17 oktober 2012 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingekomen, één van de heer J.J. de Bruin en mevrouw M.J.A. Visée, Herengracht 77 te Muiden, ontvangen d.d. 9 oktober 2012 (met aanvullende zienswijze d.d. 16 oktober 2012). De tweede zienswijze is ontvangen van Waternet d.d. 8 oktober 2012, ontvangen d.d. 10 oktober 2012 en betreft een tekstuele aanpassing van pagina 19 van de toelichting. De antwoorden van de gemeente daarop zijn verwerkt in de Nota van Zienswijzen d.d. 4 december 2012.

Argumenten:

1.1 Conform de uitspraak van de Raad van State dient er voor het perceel Herengracht 76 te Muiden de bestemming "wonen" mogelijk te worden gemaakt.

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is bepaald dat de gemeente Muiden, binnen een termijn van 9 maanden, een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Herengracht 76 te Muiden dient op te stellen waarbij de bestemming "Wonen" mogelijk wordt gemaakt. Deze termijn wordt echter overschreden.

1.2 De bestemming 'Gemengd' is een betere bestemming voor dit perceel.

De bestemming "Bedrijven" is heden ten dage niet aan te bevelen daar de destijds toegestane activiteiten thans niet meer passen in het huidige leef - en omgevings - klimaat van Muiden. De bestemming 'Gemengd' wordt wenselijk geacht voor dit perceel

Financiën:

De kosten verbonden aan het opstellen van het bestemmingsplan voor het perceel Herengracht 76 te Muiden dienen door de gemeente Muiden te worden gedragen en bedragen circa € 2.200,- exclusief BTW. Deze kosten worden bestreden uit de post "bestemmingsplannen", grootboeknummer 4810002, categorie 434372.

Eerste Wijziging raadsvoorstel 24 januari 2012

Tijdens de behandeling van het voorstel in de commissie Ruimtelijke Zaken d.d. 16 januari 2013 is een omissie in de regels van het bestemmingsplan ontdekt. In de begripsbepalingen is de definitie van horeca weggevalen. U treft een nieuw exemplaar van de regels van het bestemmingsplan d.d. 18 januari 2013 aan, waarin in artikel 1.38 de definitie van horeca is opgenomen.

Deze wijziging betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld. Dit heeft geen gevolgen voor de gevoerde procedure. Het plan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Stad Muiden', waarin de definitie wel is opgenomen. Er is daarom ook geen onduidelijkheid over de inhoud van de regels geweest.

Daarnaast is de Nota van Zienswijzen herzien. In de eerdere versie was uitgegaan dat genoemde uitspraak van de Raad van State inhield dat voor het perceel Herengracht 76 het bestemmingsplan 'Vesting Muiden, herziening 1985' van toepassing was. Dit blijkt na nadere bestudering niet het geval. Het bestemmingsplan 'Stad Muiden' is voor wat betreft de bestemming 'Bedrijf' in werking getreden. Dit heeft ook enige invloed op de toegestane bedrijfsactiviteiten die nu worden wegbestemd, in het bestemmingsplan 'Vesting Muiden' was namelijk meer toegestaan. In de nieuwe versie van de Nota van



Zienswijzen is de volledige lijst met bedrijfsactiviteiten toegevoegd die nu zijn toegestaan op Herengracht 76.

Doordat het bestemmingsplan 'Stad Muiden' van toepassing was, betekent dat het college is afweken van haar beleidsregel voor afwijkingen van bestemming 'Stad Muiden', op grond waarvan geen horeca naast woonhuizen werd toegestaan. Echter, bij een bestemmingsplanherziening vervalt de oude bestemming, bij een afwijking van het bestemmingsplan niet. In de Nota Cultuurhistorie en Landschap is ook het stimuleren van horeca rond de Zeesluis opgenomen, met als toevoeging dat het woongenot van omwonenden in ogenschouw wordt genomen. Het komt derhalve nog steeds neer op de vraag wat een wenselijker gebruik van het perceel is: bedrijf en wonen of gemengd en wonen (al dan niet met horeca).

Er is onderzocht in hoeverre de toegestane activiteiten ook daadwerkelijk kunnen voldoen aan milieueisen. De Wet milieubeheer stelt in een enkel geval eisen aan afstanden ten opzichte van geluidsgevoelige objecten of woningen. Dat heeft dan te maken met geluid, geur, gevaar of stof. Landelijke leidraad in dit kader is de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG. Deze eisen spelen voornamelijk bij milieubelastende bedrijven met categorie 3 en hoger. Deze bedrijven moeten dus niet de kans krijgen zich zo maar in een woonwijk te vestigen. Ook zullen de milieuvoorschriften van dit soort bedrijven veel specifiekere zijn.

Aan een gemiddelde detailhandel of kleinschalig bedrijfjes in categorie 1 en 2 zijn geen extra vestigingseisen verbonden. Horeca daarentegen heeft wel wat extra eisen, maar dat zijn eisen waaraan vaak voldaan kan worden door extra maatregelen te treffen zoals een vetafscheider, afvoerpijp of geluidsisolatie. Er kunnen geen afstandsnormen voor worden opgelegd.

Conclusie is dan ook dat beide bestemmingen in het kader van milieuregels uitvoerbaar zijn. Het college is van oordeel dat voor dit perceel een gemengde bestemming wenselijker is dan een bedrijfsbestemming en dat deze bestemming meer mogelijkheden biedt voor het behouden van het rijksmonumenten. Gelet op het bepaalde in de Nota Cultuurhistorie en Landschap inzake het woongenot van omwonenden, stelt het college voor om horeca in categorie 1 en 2 mogelijk te maken. De mogelijk meer overlastgevende horeca zoals cafés en bars, die vallen onder categorie 3, zijn derhalve uit het voorstel gehaald (met goedkeuring van de aanvrager).

Tweede Wijziging raadsvoorstel 24 januari 2012

Naar aanleiding van de behandeling van het raadsvoorstel in de vergadering van de raadscommissie in april en de reacties van omwonenden heeft het college besloten de tweede versie van het ontwerpbestemmingsplan vanaf donderdag 18 april 2013 nogmaals gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te leggen. Gedurende deze termijn is door 9 personen een zienswijze ingediend. Deze zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging van het plan, behalve de toevoeging in de regels dat er geen terras en entree voor gasten van horecagelegenheden aan de achterzijde van het pand mag zijn.

De tweede Nota van Zienswijzen treft u bij dit voorstel aan.



Kanttekening:

In het kader van deze procedure is weer aandacht gevraagd voor het parkeren en laden en lossen in de Kloosterstraat. Het college bereid hier specifiek beleid op voor, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan een verbod om tijdens de tijden voor schoolgang te laden en lossen.

Uitvoering:

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en is gepubliceerd start de beroepsprocedure. Het bestemmingsplan wordt hiervoor gepubliceerd in WeesperNieuws en in de Staatscourant en verder op de gebruikelijke wijze. Een ieder die tijdig een zienswijze bij de raad heeft ingediend kan, gedurende een termijn van 6 weken, tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen.

Burgemeester en wethouders,

mr. M.J. Schadé,
secretaris

M.L. de Pater - van der Meer,
wnd. burgemeester

Bijlage:

- zie inventarislijst



De raad van de gemeente Muiden;

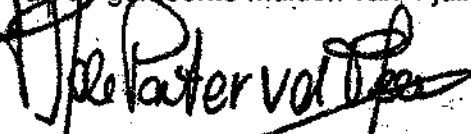
Gelezen het raadsvoorstel nr. 845 d.d. 3 juni 2013, "Vaststellen Bestemmingsplan Herengracht 76 Muiden";

Gelet op de gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

Het bestemmingsplan Herengracht 76 Muiden vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Muiden van 4 juli 2013.

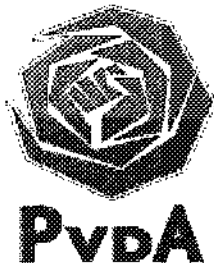


M.L. de Pater - van der Meer
voorzitter



drs. G.J. de Boer
loos-griffier





Samen werkt Beter

Amendement

De Raad van de gemeente Muiden in vergadering bijeen d.d. ^{4 juni} ~~27 juni~~ 2013;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2013, over het bestemmingsplan Herengracht 76

Constaterende dat:

- De Raad van State zich in haar uitspraak van 14 maart 2012 heeft beperkt tot de opdracht om de bestemming wonen toe te voegen aan het bestaande bestemmingsplan van Herengracht 76
- Het voorliggende bestemmingsplan is ontwikkeld naar aanleiding van het verzoek van de eigenaar van Herengracht 76 voor uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden.
- De Raad de uitgangspunten en de strekking van de *beleidsregel inzake het afwijken van bestemmingsplan Stad Muiden dd september 2011* onderschrijft en een juiste invulling van de Nota Cultuurhistorie en Landschap vindt.
- In deze beleidsregel Herengracht 76 niet wordt genoemd als mogelijke Horeca bestemming.
- In deze beleidsregel gesteld wordt dat het toevoegen van een Horeca bestemming in het gebied rondom de Groote Zeesluis alleen mogelijk is voor panden die niet grenzen aan een perceel dat voor woondoeleinden is bestemd.
- Het onwenselijk is dat er in de Kloosterstraat nog meer verkeer voor laden en lossen wordt aangetrokken;
- Om deze redenen een Horeca bestemming op Herengracht 76 niet wenselijk is.

Stelt voor het voorgestelde besluit te wijzigen door de toevoeging:
met dien verstande dat:

De regels als volgt worden gewijzigd:

- Artikel 3 lid g wordt geschrapt uit de regels;

De toelichting als volgt wordt gewijzigd:

- De laatste alinea van p. 6 wordt als volgt gewijzigd: 'Het initiatief (het verzoek) wordt niet gehonoreerd voor wat betreft horeca. Daartoe heeft de raad als volgt overwogen. In de Nota

Cultuurhistorie en Landschap is vastgesteld als beleidslijn: het toestaan en stimuleren van horeca in het gebied rondom de Groote Zeesluis (daarbij het woongenot van omwonenden in ogenschouw nemend). De beleidsregel inzake het afwijken van bestemmingsplan Stad Muiden impliceert dat geen horeca wordt toegestaan, wanneer een pand naast een woning is gelegen. Dat is bij Herengracht 76 het geval. Gelet op eenheid van beleid sluit de raad zich aan bij deze invulling van het toestaan van horecapanden.

Daarnaast is het betreffende pand aan de achterzijde gelegen aan de Kloosterstraat. Deze straat is erg smal en er is een school aan gelegen. Er ontstaan nu reeds gevaarlijke situaties door laden en lossen. Gelet hierop is een extra horecagelegenheid, waarbij verder de Kloosterstraat in moet worden gereden ongewenst. “

- schrappen term ‘horeca’ op p. 16.

- tweede en derde zin onder 3.5 wijzigen in: In de Nota Cultuurhistorie staat herbestemming van rijksmonumenten en het toestaan van winkels nabij de Groote Zeesluis als beleidslijn genoemd”
- op p. 23 onder kop Gemengd wordt de laatste zin: ‘er wordt geen horeca toegestaan’.

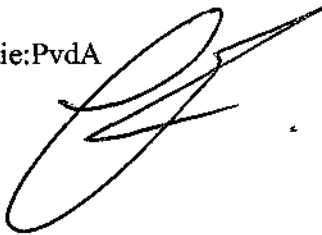
De Tweede Nota van Zienswijzen wordt als volgt gewijzigd:

- 1.1 Na 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 Na eerste zin: de raad acht het echter wel wenselijk om aan te sluiten bij de beleidsregel van het college.
- 1.3 Tekst na tweede zin (‘van licht naar zwaar’) wordt geschrapt.
- 1.4 De zinnen na ‘exploitatievergunning’ worden gewijzigd in: ‘Ondanks dat op het perceel geen horeca wordt toegestaan, acht de raad een specifieke gebruiksregel over een terras niet onwenselijk.
- 1.5 De hele paragraaf wordt gewijzigd in: Dit is een legitiem punt. De raad acht mede daarom horeca in het pand ongewenst.
- 1.6 Na ongewenst: Ten slotte wordt er geen horeca toegestaan.

4.1, 4.3, 4.4, 6.1 en 8.1. De hele paragraaf wordt vervangen door: Zoals hierboven reeds vermeld, heeft de raad besloten om geen horeca toe te staan op het perceel.

En gaat over tot de orde van de dag.

Fractie:PvdA



voor	tegen
###	11
1111	
9	2