

Nota van inspraak& Overleg

Voorontwerpbestemmingsplan

Florisberg

Inleiding

Voor u ligt de Nota van Inspraak & Overleg van het voorlopig ontwerp van het voorontwerp bestemmingsplan Florisberg te Muiderberg. In deze Nota van Inspraak worden de volgende onderwerpen belicht:

- A. Procedure bestemmingsplan
- B. Inspraakavond
- C. Inspraakreacties
- D. Beantwoording van de vragen, de opmerkingen en de inspraakreacties
- E. Verwerking reacties in voorontwerpbestemmingsplan

A. Procedure bestemmingsplan

Initiatief

De stichting Amaris heeft in samenwerking met ontwikkelaar Habion het initiatief genomen het zorgcomplex aan de Florisberg in Muiderberg geheel te amoveren en te vervangen door nieuwbouw. Het zorgcomplex kan niet gerealiseerd worden binnen het vigerende bestemmingsplan 'Muiderberg'.

Wijziging bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling past binnen de Woonvisie Muiden 2007-2020, het Welstandsbeleid, de Nota Cultuurhistorie en de Ruimtelijke visie Muiderberg en mede daarom wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Procedure bestemmingsplan

De herontwikkeling van Florisberg is een samenspel tussen eigenaar / ontwikkelaar, inwoners en de gemeente, waarbij alle partijen elkaar erkennen en een ieder zijn of haar verantwoordelijkheid draagt en neemt. Het samenspel met iniatiefnemers, belanghebbenden en gemeente dient bij te dragen aan twee procesdoelen: inspelen op de wensen van betrokkenen en het creëren van draagvlak voor de plannen. Om het resultaat te bereiken worden diverse stappen doorlopen:

1. Voorontwerp bestemmingsplan: Op basis van het voorlopig ontwerp bouwplan is het voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Na publicatie heeft dit voorontwerp bestemmingsplan een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan verstuurd naar de overleginstanties. Van de inspraakreacties wordt een Nota Inspraak en Overleg opgesteld. In deze Nota wordt aangegeven hoe de inspraakreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
2. Ontwerp bestemmingsplan: Het ontwerp bestemmingsplan wordt met inachtneming van de Nota Inspraak en Overleg opgesteld. Na publicatie ligt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Een ieder kan op het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. Van de zienswijzen wordt een Nota van Zienswijzen opgesteld. In deze Nota wordt aangegeven hoe de zienswijzen worden verwerkt in het bestemmingsplan.
3. Vaststellen bestemmingsplan: Het bestemmingsplan wordt met inachtneming van de Nota Zienswijzen door de raad vastgesteld. Na publicatie ligt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Een ieder kan op het bestemmingsplan beroep indienen bij de Raad van State. Wanneer er binnen deze 6 weken geen beroepen zijn ingediend is het bestemmingsplan onherroepelijk.

4. Omgevingsvergunning bouw: Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door het college worden afgegeven.

B. Inspraakavond

Op 20 januari jl. is een inspraakavond in de Rijver te Muiderberg gehouden over het voorlopig ontwerp van het bouwplan en het voorontwerp bestemmingsplan. De architect van Studio WA heeft het voorlopig ontwerp van het nieuwe gebouw gepresenteerd. De gemeente Muiden heeft een toelichting gegeven over Florisberg in relatie tot de huidige zorgwetgeving. Er is informatie gegeven over de flora en fauna rondom de Florisberg en de globale planning van het bestemmingsplan is toegelicht.

C. Ingekomen reacties

Er zijn twee schriftelijke inspraakreacties van omwonenden binnengekomen. Deze inspraakreacties zijn afkomstig van:

1. Comité van omwonenden Florisberg namens 22 sympathisanten rondom de Florisberg, Gerard Doulaan 2, 1399 ET Muiderberg (ontvangen 27 februari 2015)
2. Dhr. M. van Veelen en F. Vaessen, Gerard Doulaan 2, 1399 ET Muiderberg (ontvangen 27 februari 2015)

Ook in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro, is een overlegreactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Holland, Houtplein 33, 2012 DE Haarlem (ontvangen 12 februari 2015).

Alle reacties zijn bijgevoegd in bijlagen 1 t/m 3. Alle reacties zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend.

D. Beantwoording van de inspraak- en overlegreacties

Overlegreacties en beantwoording gemeente

1. Overlegreactie Provincie Noord-Holland

Het plan Florisberg betreft slechts een verschuiving van het bouwvlak. Bij het vervangen van de bestaande bebouwing zijn geen provinciale belangen in het geding. Echter vragen wij het voorontwerp bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- a. De oude Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie wordt aangehaald;
- b. Aardkundig waardevol gebied wordt niet in de toelichting opgenomen;
- c. De bestaande bebouwd gebied- kaart wordt ten oprechte gebruikt om het plan te motiveren;
- d. De redenering die daarop volgt: bestaand bebouwd gebied dus kan in bufferzone en nieuwe Hollandse waterlinie klopt niet.

Beantwoording gemeente

In het kader van het ambtelijk vooroverleg worden de volgende opmerkingen verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan:

- a. De correcte Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie wordt toegevoegd;
- b. Het aardkundig waardevol gebied wordt genoemd in het ontwerpbestemmingsplan;
- c. Deze kaart wordt uit het plan gehaald;
- d. De redenering aangaande 'bestaand bebouwd gebied' wordt aangepast.

Conclusie

Het vooroverleg leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

DEEL 2: SAMENVATTING INSPIRAKREACTIES EN BEANTWOORDING GEMEENTE

1. Comité van Omwonenden van de Florisberg, namens 22 sympathisanten, Gerard Doulaan 2, 1399 ET Muiderberg.

Samenvatting:

1. Insprekers zijn van mening dat de bouwhoogte van het nieuwe gebouw leidt tot een verslechtering van het gebied rondom Florisberg. Volgens de insprekers leidt de vergroting van het bouwvolume en het verschil ten opzichte van de bouwhoogte van omringende woningen, tot een verslechtering van het woongebied. Men verwijst naar enkele beelden zoals zijn opgesteld door het comité van Omwonenden van de Florisberg. Het comité vraagt het voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van de bouwhoogte van 10 naar 7,5 meter (twee bouwlagen) aan de Vincent van Goghlaan, Pieter de Hooghlaan.

1.1 Beantwoording Gemeente Muiden

De huidige Florisberg in Muiderberg voldoet niet aan de wensen die de zorg op dit moment vraagt. Door de hervorming AWBZ (Wmo & Wet Langdurige zorg) is er sprake van het scheiden van wonen en zorg. Het doel is om mensen langer thuis te laten wonen met eventueel verzorging. Minder mensen hebben recht op een plek in een verzorgingshuis en voor de huidige Florisberg betekent dat mogelijk risico op leegstand.

Er is voor deze bouwhoogte gekozen omdat het wenselijk is om een nieuw Florisberg te realiseren met 58 woningen. Het nieuwe gebouw is toekomstbestendig vanwege het type wooneenheden. In een deel van het gebouw zullen drie groepen van 8 mensen intensieve zorg ontvangen. In deze zogenoemde 'zorgwoningen' zal een zorgteam aanwezig zijn voor 24-uurszorg. Deze bewoners zullen toegang hebben tot de binnentuin. In de 34 zogenoemde 'bijzondere woonvoorzieningen' (20 tweekamer appartementen en 14 driekamer appartementen), wonen mensen zelfstandig en bepaald men zelf wie zorg levert. Er is een tweedeling in het gebouw aangebracht. Dit maakt het onwenselijk om de bouwhoogte aan te passen door bijvoorbeeld het 'verplaatsen' van appartementen aan de Vincent van Goghlaan en de Pieter de Hooghlaan naar een ander deel van het gebouw zodat er twee en vier lagen ontstaan. Dit is qua indeling van woningtypen en bouwtechnisch niet wenselijk.

Er is een tekort aan zorgwoningen in Muiden en Muiderberg. Op dit moment kunnen ouderen met een zwaardere zorgbehoefte niet terecht in Muiden en Muiderberg. Er is sprake van een groei van het aantal ouderen (55+). Binnen de groep ouderen is bovendien een nog snellere groei zichtbaar van het aantal en het percentage mensen boven de 75 jaar, de leeftijdscategorie waarbinnen zich het overgrote deel van de zorgvraag concentreert. Daarbij is sprake van een geleidelijke verbetering van het gemiddelde opleidingsniveau en de sociaal economische positie van ouderen. Dit vertaalt zich in betere pensioenen, meer eigen woningbezit, meer mensen met een eigen vermogen en dus een grotere keuzemogelijkheid. De nieuwe Florisberg biedt voor iedere zorgvraag een plek. Met de voorgestelde hoogte zijn er veel minder zorgwoningen en bijzondere woonvoorzieningen mogelijk en kan niet worden voldaan aan de toekomstige behoefte.

Het nieuwe gebouw heeft een prominentere plek gekregen, zodat de woningen meer deel uitmaken van wijk. Het gebouw is ontworpen in de vorm van een carré vanwege het type woningen. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. De zorgenheden hebben een balkon ofwel een kleine tuin als ze op de begane grond zijn gelegen. Het woongenot van bewoners van de nieuwe Florisberg zal toenemen door meer ruimte en faciliteiten in en om de woning. De derde bouwlaag heeft een licht stijgend en dalend dak, passend bij de omgeving. Door het behoud van de groenstructuur zal de parkachtige uitstraling behouden worden.

Conclusie:

De inspraakreactie van inspreker leidt niet tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan, zijnde de plantoelichting en verbeelding.

2. Volgens de insprekers is de afstand tot omliggende bebouwing te klein. Men verwacht dat de nieuwbouw leidt tot meer verstedelijking van het gebied. Volgens de insprekers zal 'het dorps- en parkachtige karakter' op onaanvaardbare wijze worden aangetast. De nieuwe Florisberg wordt meer richting de randen van de perceelsgrenzen gebouwd, hierdoor wordt volgens het comité een meer stadse omgeving gerealiseerd. Hierdoor zal de privacy van omwonenden worden aangetast. Het comité vraagt het voorontwerpbestemmingsplan te wijzigingen naar een minimale afstand van 30 meter tussen het nieuwe gebouw en de huidige woningen aan de Vincent van Goghlaan, Pieter de Hooghlaan en de Gerard Doulaan.

2.1 Beantwoording Gemeente Muiden

Door het behoud van de bomen en de omliggende paden zal de afstand tot de omliggende woningen beperkt blijven en de privacy daardoor gewaarborgd. De straatprofielen blijven op die manier breed met voldoende ruimte tussen de bebouwing aan beide zijden van de straat. De entree van het gebouw is meer gedraaid naar het Kocherbos, hierdoor zullen bewoners minder last hebben van verkeer en parkeren. Het gebouw kent een zeer flauwe dakhelling, hetgeen het stedenbouwkundig contrast ten opzichte van de omgeving verzacht.

Conclusie:

De inspraakreactie van inspreker leidt niet tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan, zijnde de plantoelichting en verbeelding.

3. Het bomenplan dat door de initiatiefnemers is gepresenteerd, geeft volgens de insprekers onvoldoende zekerheid dat de twee beeldbepalende populieren niet worden gekapt. Het lot van de bomen is volgens insprekers afhankelijk van het nieuwe gebouw. Het comité vraagt om een heldere toezegging dat de bomen behouden blijven.

3.1 Beantwoording Gemeente Muiden

Het bomenplan is onderdeel van het bestemmingsplan en daarmee planologisch verankerd. In het bouwplan is getracht om bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden. De twee beeldbepalende populieren blijven behouden. In overleg met Groen Muiderberg wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij bestaande groenstructuren.

Conclusie:

De inspraakreactie van het comité Omwonenden Florisberg leidt niet tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan, zijnde de plantoelichting en verbeelding.

2. Dhr. M. van Veelen en F. Vaessen, Gerard Doulaan 2, 1399 ET Muiderberg

Samenvatting:

1. Insprekers zijn van mening dat de privacy door de nieuwe plannen wordt geschaad. Zij trekken in twijfel dat hun privacy wordt gewaarborgd zoals staat verwoord in het bestemmingsplan 'de groenzone aan de overzijde van de straat beschermt het plangebied bovendien af... één woning is met de zijkant naar het gebied gericht en afgeschermd met een groene afscheiding.' De groene buffer is volgens insprekers van onvoldoende hoogte om de inkijk vanaf de nieuwe balkons te voorkomen.

1.1 Beantwoording Gemeente Muiden

De afstand tussen de nieuwe Florisberg en de woning aan de Gerard Doulaan is circa 29 meter. Door het behoud van de bomen, de bestaande groenstrook naast de woning, zal de privacy voldoende worden gewaarborgd.

Conclusie:

De inspraakreactie van inspreker leidt niet tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan, zijnde de plantoelichting en verbeelding

2. Insprekers zijn het niet eens met de Stedenbouwkundige voorwaarden, waarin wordt verwoord dat *'het plan past qua bebouwing prima binnen de uitgangspunten. Het heeft een autonome vorm, gaat zorgvuldig om met de omgeving en houdt voldoende afstand tot de omliggende bebouwing'*;

2.1 Beantwoording Gemeente Muiden

Door het behoud van de bomen en de omliggende paden zal de afstand tot de omliggende woningen beperkt blijven en de privacy daardoor gewaarborgd. De straatprofielen blijven op die manier breed met voldoende ruimte tussen de bebouwing aan beide zijden van de straat. De entree van het gebouw is meer gedraaid naar de Vincent van Goghlaan, hierdoor krijgt het gebouw een meer open uitstraling. Het gebouw kent een zeer flauwe dakhelling, hetgeen het stedenbouwkundig contrast ten opzichte van de omgeving verzacht.

Conclusie:

De inspraakreactie van inspreker leidt niet tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan, zijnde de plantoelichting en verbeelding.

3. Insprekers willen de garantie dat in de nieuwe Florisberg uitsluitend ouderen komen te wonen met een officiële zorgindicatie;

3.1 Beantwoording gemeente Muiden

De Florisberg behoudt haar maatschappelijke bestemming en er wordt getoetst aan de regels van het bestemmingsplan. Hierin staan de twee typen woningen beschreven namelijk de 'zorgwoning' en 'bijzondere woonvoorziening'. Hiermee wordt de doelgroep in de begripsbepalingen als volgt omschreven:

Zorgwoning: een woning bestemd voor individuen of groepen met een zorgbehoefte, zoals ouderen en personen met fysieke en/of psychische beperkingen, waar (intensieve) zorgverlening/begeleiding mogelijk is (zoals voor rolstoelgebruik) en zorg op afroep of afspraak of 24-uurszorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, woonzorgcentrum of een dienstencentrum.

Bijzondere woonvoorziening: een woning die bedoeld is voor mensen die, met ondersteuning, zelfstandig kunnen wonen. Het betreft een zelfstandige woning die eventueel voorzien is van extra voorzieningen, zoals domotica (huisautomatisering), tillift en dergelijke en waarbij indien nodig zorg geleverd kan worden aan huis.

Met deze maatschappelijke bestemming wordt voldoende gewaarborgd dat mensen met een zorgbehoefte in de nieuwe Florisberg komen te wonen.

Conclusie:

De inspraakreactie van inspreker leidt niet tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan, zijnde de plantoelichting en verbeelding.

4. Maximale bouwhoogte (zoals verwoord in inspraakreactie 1 Comité Omwonenden Florisberg);

4.1 Beantwoording Gemeente Muiden

Zie beantwoording 1.1 inspraakreactie 1. van het Comité van Omwonenden van de Florisberg.

Conclusie:

De inspraakreactie van inspreker leidt niet tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan, zijnde de plantoelichting en verbeelding.

5. Afstand tot omliggende bebouwing (zoals verwoord in inspraakreactie 1 Comité Omwonenden Florisberg);

5.1 Beantwoording Gemeente Muiden

Zie beantwoording 1.2 inspraakreactie 2. van het Comité van Omwonenden van de Florisberg.

Conclusie:

De inspraakreactie van inspreker leidt niet tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan, zijnde de plantoelichting en verbeelding.

6. Behoud van beeldbepalende bomen (zoals verwoord in inspraakreactie 1 Comité Omwonenden Florisberg).

6.1 Beantwoording Gemeente Muiden

Zie beantwoording 1.3 inspraakreactie 3. van het Comité van Omwonenden van de Florisberg.

Conclusie:

De inspraakreactie van inspreker leidt niet tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan, zijnde de plantoelichting en verbeelding.