

<http://www.muiden.nl/>



Gemeente Muiden

Nota van zienswijzen

bestemmingsplan

Florisberg

Datum: 23 september 2015

NL.IMRO.0424.BP2801FLORISBE2015-0301

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Florisberg heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 5 juni 2015 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen.

Een ieder is gedurende voornoemde termijn in de gelegenheid gesteld een schriftelijke danwel mondelinge zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid hebben 5 reclamanten gebruik gemaakt.

In deze nota wordt in deel 2 een overzicht gegeven van alle indieners. Om de zienswijzen te kunnen onderscheiden heeft iedere indiener een nummer gekregen. In deel 3 zijn de zienswijzen samengevat en wordt iedere samengevatte zienswijze voorzien van een gemeentelijke reactie. In onderdeel 4 staan de wijzigingen.

Indien een zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan is dit in de conclusie expliciet aangegeven. De voorliggende nota van zienswijzen wordt na vaststelling door de gemeenteraad aan degenen die een zienswijzen hebben ingediend, toegezonden. De in de nota aangegeven aanpassingen, mits van toepassing, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden in het plan verwerkt.

Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Dit geldt overigens niet als tijdens de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd en deze wordt toegewezen. In voornoemd geval treedt het bestemmingsplan niet in werking.

2. Overzicht reclamanten

1. Comité van Omwonenden van de Florisberg, Gerard Doulaan 2, 1399 ET Muiderberg (ingekomen 10 juli 2015 postnummer 22572 inclusief ontvangen e-mail van 9 juli 2015 postnummer 22615)
2. M. van Veelen & F. Vaessen, Gerard Doulaan 2, 1399 ET Muiderberg (ingekomen 10 juli 2015 postnummer 22573)
3. J. Stroband, Vincent van Goghlaan 5, 1399 XA Muiderberg (ingekomen 16 juli 2015 postnummer 22604)
4. S.P. Wouda, Vincent van Goghlaan 1, 1399 XA Muiderberg (ingekomen 17 juli 2015 postnummer 22617)
5. G. Pas, Gerard Doulaan 33, 1399 ES Muiderberg (ingekomen 17 juli 2015 postnummer 22616)

De zienswijzen van de indieners 1. t/m 5. zijn binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording gemeente

1. Comité van Omwonenden van de Florisberg

Samenvatting:

1.1 Volgens de indieners is de nieuwbouw te massaal en is het volume van de nieuwbouw in oppervlakte en gemiddelde hoogte, groter dan de huidige Florisberg.

Beantwoording gemeente:

1.1.1 In de huidige planologische situatie kan er een gebouw worden gerealiseerd van 12 meter hoog binnen het bestaande bouwvlak. Het bestemmingsplan Florisberg ziet op hoofdlijnen toe op een wijziging van het bouwvlak en de hoogte van de nieuwe Florisberg. In bestemmingsplan Florisberg is een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan. Het huidige gebouw voldoet niet meer aan de eisen die men stelt aan de zorg. Een nieuw gebouw realiseren binnen het huidige bestemmingsvlak is niet wenselijk omdat men woningen wil realiseren die voldoen aan de huidige eisen in de zorg. De zogenoemde 'bijzondere woonvoorzieningen' en 'zorgwoningen' vereisen een ruimere indeling van het gebouw, om het woongenot te vergroten, maar ook om te kunnen voldoen aan de Arbo-eisen voor medewerkers in de zorg.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij niet zo zeer het volume wijzigt, maar het ontwerp van het nieuwe gebouw op andere wijze wordt gesitueerd op het perceel.

Samenvatting:

1.2 De huidige Florisberg gaat volgens de indieners op in een parkachtige omgeving door haar schuine oriëntatie. Men vindt de oriëntatie van de nieuwbouw niet passend in het gebied.

Beantwoording gemeente:

1.2.1 Het gebouw is ontworpen in de vorm van een carré vanwege het type woningen, namelijk de 'bijzondere woonvoorzieningen' en de 'zorgwoningen'. Het betreft een tweedeling in het gebouw van enerzijds de zorgwoningen voor mensen die intensieve zorg ontvangen en anderzijds de bijzonder woonvoorzieningen voor mensen die zelfstandig wonen en zelf bepalen wie zorg levert. In de 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 bepaalt men zelf wie zorg levert. 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 de beperkte bouwhoogte en het behoud van de groenstructuur blijft de parkachtige uitstraling behouden.

In het nieuwe ontwerp van het gebouw blijven de bovengenoemde stedenbouwkundige uitgangspunten behouden, maar draait het gebouw waarbij de schuine oriëntatie behouden blijft.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting:

1.3 Indiener vindt de afstand tot de omliggende woningen te klein. Het nieuwe gebouw ligt evenwijdig aan de omliggende straten en hierdoor krijgt het een stadse uitstraling.

Beantwoording Gemeente Muiden:

1.3.1 Ook in het aangepaste ontwerp blijven zoveel mogelijk bomen behouden en door de omliggende paden blijft het nieuwe gebouw op voldoende afstand van de omliggende woningen. De straatprofielen zijn breed en er is voldoende ruimte tussen de bebouwing aan beide zijden van de straat. De entree van het gebouw is gedraaid naar het Kocherbos, hierdoor hebben bewoners minder last van verkeer en parkeren.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting:

1.4 Volgens indiener zal door de nieuwbouw veel bomen worden gekapt. Er wordt vanuit gegaan dat de te behouden bomen uiteindelijk zullen sneuvelen vanwege het feit dat deze nagenoeg tegen de nieuwbouwgevels staan.

Beantwoording Gemeente Muiden:

1.4.1 Het bomenplan is aangepast. Er worden een aantal bomen gekapt aan de rand van het Kocherbos om de draaiing van het gebouw mogelijk te maken. De gevels van het nieuwe gebouw komen in het aangepaste plan minder dicht op de bomenrij aan het Kocherbos.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting:

5. Indiener vindt het gehele plan geen recht doen aan de Ruimtelijke Visie 2008 en de wensen van de omwonenden om het dorpse karakter te behouden.

Beantwoording Gemeente Muiden:

De Ruimtelijke Visie 2008 creëert een ruimtelijk kader voor zowel de 'kleinschalige' initiatieven als de meer ingrijpende transformaties van Muiderberg. In de visie staat dat 'de ontwikkeling van het ruimtelijke raamwerk vormt het ruimtelijk kader voor de meer ingrijpende transformaties van het dorp zoals de uitbreiding van het verzorgingstehuis de Florisberg'. Het raamwerk wordt gevormd door de dragende ruimtelijke structuren van Muiderberg. Hierin spelen de Brink en de buitenplaatsen, de Zeedijk, de hoofdroutes parallel aan de IJmeerkust en de routes naar zee een belangrijke rol. De visie constateert dat de stedenbouwkundige eenheden elk hun eigen ruimtelijke kwaliteit hebben waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan.

Voor de Florisberg geldt dat er sprake is van een kwalitatieve verbetering voor de hele kern, zoals in het ruimtelijk raamwerk staat omschreven. 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. Daarnaast wordt met het bomenplan en het behoud van bestaande groenstructuren, het groene karakter van de omgeving behouden. Ook is met het nieuwe gebouw aansluiting gezocht bij ruimtelijk identiteit van de wijk door niet hoger dan 10 meter te bouwen. Woningen aan de overzijde hebben een hoogte van 8 meter. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe Florisberg past binnen het raamwerk uit de Ruimtelijke Visie 2008.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting:

1.6 Volgens indiener is er sprake van inbreuk op de privacy, vanwege de inkijk van 10 bovenwoningen op de woning en de achtertuin. Men verwacht dat er vanaf de balkons gesprekken letterlijk te volgen zijn.

Beantwoording Gemeente Muiden:

Door het behoud van de bomen, de bestaande groenstrook naast de woning, is de privacy voldoende gewaarborgd. Ook in het aangepaste plan is er voldoende afstand tussen de woningen aan zowel de Gerard Doulaan, de Vincent van Goghlaan en het Kocherplantsoen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Alternatieven**Samenvatting:**

1.7. Indieners 1 t/m 5 hebben bij de zienswijzen vier alternatieve bouwplannen bijgevoegd. Indieners stellen o.a. voor dat de gemeente Muiden een beperkt stuk grond beschikbaar stelt voor bebouwing of parkeren. Volgens de ingediende zienswijze blijft het functioneel ontwerp van het gebouw hetzelfde. Het oppervlak, het volume en de bouwhoogte blijven gelijk en de interne logistiek blijft hetzelfde. Belangrijkste uitgangspunt is de oriëntatie gelijk te houden aan het huidige gebouw. Hoofdpunten van de ingediende alternatieven:

- a. Oriëntering conform bestaande ruimtelijke plannen en bestemmingsplan;
- b. Daardoor zijn alle aanzichten veel minder massaal;
- c. Gevels wezenlijk verder van de Vincent van Goghlaan en Gerard Doulaan;
- d. Waardevol groen wordt niet aangetast en er is veel ruimte voor extra groen;
- e. Belichting in het gesloten gedeelte is veel beter. Zelfs zonlicht voor beide kanten.
- f. Aan de zijden zonder zonlicht liggen alleen gangen en bergingen;
- g. Het uitzicht vanuit de gesloten afdeling wordt vele malen prettiger;

- h. Geen donkere binnenplaats meer.

Beantwoording Gemeente Muiden:

1.7.1 Er is één alternatief aangedragen door de indieners van zienswijzen, waarbij de bovengenoemde uitgangspunten in stand blijven. Alternatief 1 betekent een draaiing van het gebouw, waarbij het ontwerp ten behoeve van de nieuwe woonzorgvoorziening blijft, maar de plaats op het perceel wijzigt.

Hierbij blijft de carrévorm behouden en blijft er een tweedeling in het gebouw bestaan. De tweedeling betreft enerzijds de zorgwoningen voor mensen die intensieve zorg ontvangen en anderzijds de bijzonder woonvoorzieningen voor mensen die zelfstandig wonen en zelf bepalen wie zorg levert. In het midden van het gebouw is een binnentuin en in het nieuwe gebouw worden maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd die ook voor omwonenden toegankelijk zijn.

Op basis van alternatief 1 is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd, waarbij de stedenbouwkundige uitgangspunten blijven gehandhaafd. Belangrijk is ook dat de ingang van de nieuwe Florisberg aan het Kocherplantsoen blijft, er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en het groen rondom het gebouw zoveel mogelijk behouden blijft. Het aanpaste ontwerp is verder uitgewerkt en in hoofdstuk 4 zijn alle wijzigingen weergegeven.

Voor de andere alternatieven geldt dat deze niet passen in de stedenbouwkundige uitgangspunten die in 2012 zijn vastgesteld. De vorm en functionele indeling van het gebouw verandert dusdanig dat er sprake is van een ingrijpende wijziging van het gebouw en de ruimtelijke onderbouwing hiervan. Bovendien betreft het een wijziging die het gebruik van het gebouw als woonzorgcentrum beperkt. De bewuste tweedeling in het gebouw betreft enerzijds de zorgwoningen voor mensen die intensieve zorg ontvangen en anderzijds de bijzonder woonvoorzieningen voor mensen die zelfstandig wonen. De binnentuin en de maatschappelijke voorzieningen zijn gecentreerd in het gebouw waardoor het gebouw als woonzorginstelling beter kan functioneren.

4. Wijzigingen

Aan het ontwerpbestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen zijn enkele wijzigingen aangebracht. Aanleiding voor de wijzigingen is onder meer de ontvangen zienswijzen zoals in hoofdstuk 3 is opgenomen. In verband hiermee zijn aanpassingen aan de toelichting, regels en de verbeelding uitgevoerd.

De verbeelding is als volgt gewijzigd:

- Het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is gewijzigd.

De toelichting is als volgt gewijzigd:

- Pagina 5: paragraaf 'wijziging ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan' is toegevoegd.
- Pagina 13; Er is een nieuwe situatieschets ingevuld conform de nieuwe situatie, nieuwe gevelaanzichten en impressie
- Pagina 13; paragraaf 'toetsing plan aan stedenbouwkundige randvoorwaarden' is gewijzigd in *'Het plan past qua bebouwing binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten. Het heeft een autonome vorm, gaat zorgvuldig om met de omgeving en houdt voldoende afstand aan tot de omliggende bebouwing. Het nieuwe gebouw is een verbetering ten opzichte van de bestaande verouderde situatie. De bebouwing is met drie verdiepingen minder hoog dan het*

huidige complex. Door het behoud van omliggende bomen en bestaande paden en wegen wordt het nieuwe gebouw goed ingepast. De privacy van de omliggende woningen blijft gewaarborgd door voldoende afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe Florisberg. Door de carré vorm van het gebouw hebben de woningen aan de Gerard Doulaan uitzicht op een open ruimte met binnentuin. Verder heeft het gebouw representatieve gevels richting het Kocherplantsoen en de Vincent van Goghlaan. In het gewijzigde plan komt de bebouwing meer parallel aan de woningen aan het Kocherplantsoen. De afstand tussen de woningen aan het Kocherplantsoen en het nieuwe gebouw blijft gedeeltelijk gelijk met het huidige gebouw. De hoogte van het gebouw neemt af naar 10 meter (huidig = vier bouwlagen 12 meter), maar de bebouwing aan het Kocherplantsoen wordt prominenter. Stedenbouwkundig gezien reageert dit bebouwingsfront op de lijn van de rijenwoningen. Daarmee is het gebouw stedenbouwkundig passend. De afstand tot, en situering ten opzichte van de rijenwoningen aan het Kocherplantsoen is zodanig, dat van onevenredige aantasting van privacy of bezonning geen sprake is. De inrichting van het perceel kan ervoor zorgen dat de entree duidelijk herkenbaar is.

- Pagina 34 Bodem: *‘De bodem is geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling, dit aspect levert derhalve geen belemmeringen op. De gedraaide ligging van het gebouw ten opzichte van het uitgangspunt in het ontwerp bestemmingsplan doet aan deze conclusie niet af, aangezien het gehele terrein is onderzocht.’*
- Pagina 39 Geluid: *‘Het aspect geluid staat uitvoering van het plan niet in de weg. Wel zal bij de aanvraag om een omgevingsvergunning (deze wordt aangevraagd nadat dit bestemmingsplan in werking is getreden) te zijner tijd een aanvullend akoestisch rapport te worden overgelegd (conform NEN 5077), waarin wordt aangetoond dat de vereiste geluidwering van de gevels voldoende is (een gevel heeft ‘standaard’ een geluidwerende functie van 20 dB), zodat de norm ten aanzien van de binnenwaarde niet wordt overschreden. Tevens worden Hogere Waarde vastgesteld. Dit besluit luidt iets anders dan het ontwerp Hogere Waarden zoals dat is ter inzage gelegen, zulks vanwege de gedraaide positie van het gebouw ten opzichte van het ontwerp zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen.’*
- Pagina 49 Flora en Fauna: *‘Door wijziging van de plannen is de projectie van de nieuwbouw Florisberg gewijzigd. Een en ander leidt tot een gewijzigde kap van bomen. Enkele bomen op het perceel worden in de nieuwe situatie niet meer gerooid terwijl enkele bomen aan de rand van het plangebied (nabij het voetpad) moeten worden gerooid. Echter, het gewijzigde plan leidt in het geheel niet tot nieuwe effecten in relatie tot de Flora- en faunawet. Het feit blijft dat met de sloop verblijfplaatsen worden tijdelijk worden verstoord, ontheffing noodzakelijk is en dat in de nieuwbouw nieuwe voorzieningen worden aangebracht.’*
- Pagina 50-51 Verkeer en parkeren. Door de wijziging van het bouwvlak is de parkeersituatie als volgt verandert *‘De parkeerbehoefte vanwege de zorgenheden wordt derhalve geschat op 58*0,5 (dit is de minimale norm voor zorgenheden)= 29 plaatsen. Zoals uit hoofdstuk 2 blijkt, kunnen deze op eigen terrein worden gerealiseerd alsmede op het direct aangrenzende terrein van de gemeente. Dit terrein is weliswaar openbaar maar wordt in de praktijk nagenoeg geheel door personeel en bezoek van het zorgcomplex gebruikt. Dit komt door de afgelegen ligging van het terreintje, dat visueel ook nog eens bij het complex lijkt te horen. Voor andere woningen ligt de parkeerplaats te ver; bovendien beschikken deze woning op parkeerplaats op eigen terrein. De woningen aan het Kocherplantsoen liggen wel wat dichterbij, maar beschikken (deels) over een parkeerbox. Het aspect parkeren werpt daarom geen belemmeringen op.*

- Er is een aangepast bomenplan
- Het akoestisch onderzoek toegevoegd, toegespitst op de nieuwe situatie

Ambtshalve wijziging

In de toelichting zijn de volgende ambtshalve wijzigingen toegepast:

De Provincie Noord-Holland heeft geen zienswijze ingediend maar heeft een aanvullende reactie gegeven die aanleiding is om het bestemmingsplan op het volgende onderdeel gewijzigd vast te stellen:

In het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van voortschrijdend inzicht, de volgende ambtshalve wijziging doorgevoerd:

1. Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland (2010, technische wijziging 2014) paragraaf 3.2.2 van de toelichting is geactualiseerd, namelijk:

Op (pagina 22) van het ontwerpbestemmingsplan *‘Aardkundige waardevolle monumenten zijn volgens de kaarten van de Provinciale Ruimtelijke Verordening ter plaatse niet aanwezig’*.

Is vervangen en aangevuld door (pagina 20); *‘Het gebied is weliswaar niet aangewezen als aardkundig monument maar wel als aardkundig waardevol gebied. Op grond van artikel 8 van de verordening moet opgenomen worden hoe met de waarden is omgegaan. De grond is momenteel echter al geroerd door de aanwezige bebouwing. Van aantasting van aardkundig waardevol gebied is daarom geen sprake.*

Voor wat betreft de ligging in de bufferzone geldt dat er sprake is van bouwen in Bestaand Bebouwd Gebied, hetgeen is toegestaan. Het plangebied ligt in BBG omdat de vervangende bebouwing naar aard, omvang en karakter min of meer gelijk is aan de huidige bebouwing (zie art. 1, lid 1 onder c van de PRV)’.