

Nota van Zienswijzen - Googweg 1 te Muiderberg

1. Zienswijzen

Ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het projectafwijkingbesluit vanaf 17 januari 2015 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. 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. Dhr. C.L. ter Beek, wonende aan de Gerard Doulaan 1 te Muiderberg. Zienswijze ontvangen op 2 februari 2015.
2. Dhr. P.M. Wink, wonende aan de Brink 20 te Muiderberg. Zienswijze ontvangen op 25 februari 2015.
3. Mevr. L. Ammerlaan – van Rijn, wonende aan de Brink 23 te Muiderberg. Zienswijze ontvangen op 26 februari 2015. Deze zienswijze is aangevuld op 16 maart 2015.
4. Mevr. E. Beekes en dhr. E. van Wijngaarden, namens Tandartsenpraktijk Muiderberg, gevestigd aan de Brink 19 b te Muiderberg. Zienswijze ontvangen op 27 februari 2015.

1.1 Zienswijze van dhr. C.L. ter Beek

1.1.1 Bij de verlening van de omgevingsvergunning dient de gemeente als voorschrift op te nemen dat de erfafscheiding wordt herplaatst op de perceelsgrens van de Gerard Doulaan 1 en de Googweg 1 te Muiderberg. De hoogte van de erfafscheiding dient 1,8 meter te bedragen en dient te worden gesitueerd vanaf de straatkant tot de perceelsgrens van de Brink 20.

Beantwoording gemeente

De erfafscheiding maakt geen deel uit van dit projectafwijkingbesluit, maar dat neemt niet weg dat het wenselijk is om hier nadere afspraken over te maken tussen de initiatiefnemers en dhr. Ter Beek. In de bestaande situatie is er sprake van een haag die nagenoeg op de erfsgrens staat. Met de bouw van de vier hotelkamers met berging zal de haag worden verwijderd en in overleg zal er een alternatief worden aangelegd. Zowel voor de naburige bewoners als voor de toekomstige gasten is een erfafscheiding gewenst. Het type erfafscheiding, ofwel een haag ofwel een schutting, zal worden afgestemd tussen de eigenaren van Het Rechthuis en dhr. Ter Beek.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.2 Zienswijzen van dhr. P.M. Wink

1.2.1 Het is niet correct dat de bewoner/eigenaar van de Brink 20 te Muiderberg niet rechtstreeks is geïnformeerd door de gemeente.

Beantwoording gemeente

Op 28 mei 2014 is de aanvraag om omgevingsvergunning gepubliceerd in het Muidernieuws. De bekendmaking van het ontwerpbesluit is gepubliceerd in het Muidernieuws (14 januari 2015) en de Staatscourant (16 januari 2015) en vanaf 17 januari 2015 lagen de stukken 6

weken ter inzage. Dhr. Wink heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om ingediende stukken in te zien op het gemeentehuis en aanvullend beleid te ontvangen op 2 februari 2015. De gemeente heeft hiermee voldaan aan haar wettelijke taak wat betreft de informatieverstrekking.

De gemeente is op de hoogte gehouden van de veranderingen op het perceel van Het Rechthuis ten aanzien van het perceel van dhr. Wink. Het looppad naast de woning is op verzoek van dhr. Wink weggehaald en het tuinpad is verlegd, zodat gasten van Het Rechthuis niet meer langs de woning lopen. Hierover is overleg geweest tussen initiatiefnemer en dhr. Wink. Ook is door dhr. Wink gevraagd om gebruik te blijven maken van zijn achteruitgang op het perceel van Het Rechthuis. Het nieuwe gebouw zal leiden tot een vergroting van de tuin van dhr. Wink, doordat er meer ruimte ontstaat tussen het nieuwe gebouw en de woning van dhr. Wink.

Concluderend heeft de gemeente volstaan in haar informatieplicht en is er door de initiatiefnemers zorgvuldig gehandeld ten aanzien van het perceel van dhr. Wink.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.2.2 Er had gekozen dienen te worden voor een herzieningsprocedure van het bestemmingsplan in plaats van een projectafwijkingsbesluit.

Beantwoording gemeente

In het onderhavige geval is voor een projectafwijkingsbesluit gekozen, omdat het project voorziet in een relatief kleine ruimtelijke ontwikkeling, waarbij een gebouw met vergelijkbare grootte wordt teruggebouwd en waarbij alleen het gebruik wijzigt. De gemeente behoudt zich het recht tot het kiezen van een ruimtelijke procedure, die past bij de aanvraag. De keuze voor een projectafwijkingsbesluit leidt niet tot een verslechtering van de rechtsbescherming.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.2.3 Het huidige bijgebouw is niet abusievelijk bestemd als bijgebouw van een woning. Deze bestemming is zo beschreven bij de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan 'Muiderberg'.

Beantwoording gemeente

Betreffend bijgebouw heeft binnen het vigerende bestemmingsplan Muiderberg, een woonbestemming gekregen. Het verlenen van een projectafwijkingsbesluit, wijzigt deze bestemming niet. Er wordt slechts afgeweken. Dit houdt in dat op het moment dat er geen gebruik meer wordt gemaakt van de verleende afwijking, de huidige bestemming herleeft.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.2.4 De oppervlakte van het nieuwe gebouw wordt met 79,4 m² fors groter dan de toegestane 53 m². Dit is strijdig met de uitgangspunten uit de Ruimtelijke Visie Muiderberg, de Nota Cultuurhistorie en Landschap en de Economische Visie 2013-2023. Deze uitgangspunten betreffen onder andere het groene lommerrijke karakter van de Brink, het

behouden van de huidige ruimtelijke opbouw en het groene karakter van het dorp.

In het onderhavige geval wordt het groene lommerrijke karakter van de Brink, de ruimtelijke opbouw en het groene karakter van het dorp niet onevenredig aangetast. De overnachtingsgelegenheid (4 kamers) leidt tot een ruimtelijke verbetering, omdat de huidige schuur zich in een oude en verslechterde staat bevindt. De schuur is hierbij geen cultuurhistorisch of beeldbepalend bouwwerk dat behouden moet worden. Daarnaast leidt het bouwplan ertoe dat de entree van het dorp en de dorpsidentiteit als badplaats met horeca zal worden versterkt. Verder blijft het groene karakter van de Brink behouden, omdat het bouwplan niet tot verlies van groen leidt. Bovendien wordt het nieuwe gebouw voor een groot gedeelte op dezelfde plek gerealiseerd als de huidige schuur.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.2.5 Het is onjuist dat het gebouw vanuit de openbare ruimte nauwelijks waarneembaar en weinig in het oog springend is.

Beantwoording gemeente

Vanaf de Googweg, de Gerard Doulaan en de Brink is het bijgebouw vanuit de belangrijkste zichtlijnen nauwelijks waarneembaar vanwege de aanwezige bebouwing, het aanwezige groen en vanwege het feit dat het bijgebouw niet direct aan de openbare weg is gelegen.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.2.6 Het nieuwe gebouw krijgt de bestemming 'horeca tot en met horecacategorie 4'. Deze bestemming is niet acceptabel als nieuwe bestemming van het gebouw dat direct gelegen is naast een woonhuis.

Beantwoording gemeente

Het projectafwijakingsbesluit voorziet in het vervangen van het bijgebouw door een gebouw met extra overnachtingsgelegenheid (hotelkamers) en bergruimte. Het gebruik is begrensd tot het bieden van extra overnachtingsgelegenheid en bergruimte, dit betreft horecacategorie 4: logiesverstrekkers, zoals hotel.

Om de privacy van omwonenden te beschermen zijn er geen ramen of deuren opgenomen in de gevels die richting het pand van de Brink 20 zijn gericht.

In de ruimtelijke onderbouwing is een belangenafweging gemaakt waarbij het geldende beleid van de gemeente Muiden is meegenomen. Uit deze belangenafweging is niet gebleken dat een hotel onevenredige schade toe zal brengen aan de woning van de Brink 20.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.2.7 Het bouwplan voorziet erin dat de goothoogte wordt verhoogd van 3 meter naar 5,5 meter. Daarnaast wordt de bebouwde oppervlakte vergroot van 53 m² naar 79,4 m². Deze overschrijdingen leiden tot een meer massaal voorkomend gebouw direct naast de woning van de Brink 20 en daarmee tot minder woongenot.

Beantwoording gemeente

Het bouwplan voorziet in een vergroting van het bebouwde oppervlak en een verhoging van de goothoogte zoals hierboven genoemd. Omdat deze uitbreidingen niet kunnen worden vergund met een reguliere procedure, is in het onderhavige geval gekozen voor een uitgebreide procedure. Hierbij heeft een belangenafweging plaatsgevonden waarbij het geldende beleid van de gemeente Muiden is meegenomen.

Het nieuwe gebouw komt verder weg te liggen van de Brink 20 dan het huidige bijgebouw. Er wordt een erker met een hoogte van 2,9 meter en een lengte van 4,6 meter tegen de perceelsgrens gebouwd, terwijl in de bestaande situatie een schuur met een hoogte van 6 meter en een lengte van circa 6,6 meter tegen de perceelsgrens is gebouwd. Derhalve zal de woning van de Brink 20 meer lichtinval krijgen en daarmee zal het woongenot juist toenemen.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.2.8 Het voorgestelde ondergrondse bouwen is momenteel niet toegestaan en het bouwplan gaat uit van een kelder van 3 meter diep. De verwachting is dat het realiseren van deze kelder kan leiden tot schade aan de woning van de Brink 20 die niet middels palen is gefundeerd.

Beantwoording gemeente

Ondergronds bouwen is planologisch mogelijk middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid in bestemmingsplan Muiderberg, vastgesteld 16 december 2010. Voorwaarden zijn dat de verticale bouwdiepte niet meer mag bedragen dan 5 meter en dat er advies wordt gevraagd aan waternet. Waternet vraagt om een waterdichte uitvoering en de plicht om de wettelijke voorschriften uit de Waterwet en de keur (verordening) van het waterschap na te leven. Waternet stemt regelmatig in met het ondergrondse bouwen in Muiderberg.

Voor de bouw van de kelder aan de Googweg 1 is gekozen voor een afzinkkelder. De kelder wordt op maaiveldniveau gebouwd en daarna afgezonden door de grond binnen de kelderwanden weg te graven. Het gewicht zorgt ervoor dat de kelder samen met de computergestuurde hydraulische vijzels de grond via het snijmes onder de wanden wegdukt, waardoor de kelder trillingvrij afzinkt. Omdat dit binnen het voorsnijmes geschiedt, is er geen risico op wegspoelend zand aan de buitenzijde, waardoor er geen schade kan ontstaan aan de fundering van de belendingen.

Ten opzichte van normale methode, waarbij er aan de buitenkant van de kelder ruimte vrij gehouden dient te worden, is het bij het bouwen van een afzinkkelder mogelijk om bijna naast en bijna tegen bestaande bebouwing aan te bouwen. Ten opzichte van de alternatieven (damwanden, boorpalen, soilmix) is doorbuiging van de grond kerende afzinkconstructie uitgesloten. Er ontstaan in de omgeving geen zettingen door doorbuiging, trillingen, grondontspanning.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.2.9 *Recentelijk is een groot aantal parkeerplaatsen uitsluitend voor Het Rechthuis beschikbaar gesteld, waardoor een groot tekort aan parkeerplaatsen is ontstaan. Van extra parkeerplaatsen is geen sprake, ook nu wordt daar al geparkeerd.*

Beantwoording gemeente

Het gebied waar dit projectafwijkingbesluit betrekking op heeft, ziet enkel op het stuk grond waar de hotelkamers met berging zullen worden gerealiseerd. Derhalve heeft het projectafwijkingbesluit geen betrekking op het gehele perceel van de Googweg 1. Bij de beoordeling van de parkeersituatie wordt gebruik gemaakt van de landelijk veelvuldig gehanteerde kencijfers van de CROW-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317. Voor het onderhavige bouwplan zijn twee extra parkeerplaatsen vereist, terwijl het plan drie of maximaal vier parkeerplaatsen mogelijk maakt. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormen.

Verder merken wij op dat de parkeergelegenheid bij het hotel-restaurant is vergroot door de aankoop van de grondstrook aan de zijde van de Googweg-Brink. Na de aankoop is het aantal parkeerplekken namelijk toegenomen van 14 naar 22 plaatsen. In tegenstelling tot wat wordt beweerd, zijn 18 van de 22 parkeerplaatsen wel degelijk aan de openbaarheid onttrokken door het aanbrengen van borden die duidelijk maken dat alleen bezoekers van Het Rechthuis op deze parkeerplaatsen mogen parkeren. Bovendien is de stelling dat het privaatrechtelijk in gebruik nemen van deze grond onrechtmatig is, onjuist. De eigendom van de betreffende stuk grond is namelijk op 30 april 2014 overgedragen. Deze eigendomsoverdracht is op 19 september 2013 akkoord bevonden door de gemeenteraad. De nadere uitwerking van de inrichting van de parkeerplaatsen is op 1 juli 2014 akkoord bevonden door het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.2.10 *De uitbreiding van de bestaande hotelfunctie is in tegenspraak met de beleidslijnen uit de Ruimtelijke Visie Muiderberg, de Nota Cultuurhistorie en Landschap en de Economische Visie 2013-2023. In deze beleidslijnen wordt namelijk gepleit voor het groene karakter van het dorp en is juist de Brink genoemd als bepalend element.*

Beantwoording gemeente

Zie motivering bij 1.2.4.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.3 Zienswijzen van mevr. L. Ammerlaan – van Rijn

1.3.1 *De realisatie van de vier hotelkamers zal ertoe leiden dat de parkeerproblematiek verder zal toenemen. Ten onrechte wordt in het voornemen om tot vergunningverlening over te gaan verwezen naar de parkeerplaatsen die zijn gerealiseerd op de strook grond die aan Het Rechthuis is verkocht. Hierbij wordt volledig voorbij gegaan aan het feit dat deze strook grond niet aan de openbaarheid is onttrokken en dat het privaatrechtelijk in gebruik nemen van deze grond onrechtmatig is. Derhalve is er onvoldoende onderzoek gedaan naar de parkeerproblematiek in de directe nabijheid van Het Rechthuis. Met name tijdens de piekbelasting is deze parkeerdruk onevenredig voor de omwonenden.*

Beantwoording gemeente

Zie motivering bij 1.2.9.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.3.2 Het is opmerkelijk dat er wordt gesteld dat de bestemming 'Wonen' voor het bijgebouw eigenlijk per omissie deze status heeft kregen in plaats van horeca. Zo kunnen alle eerder genomen besluiten natuurlijk worden betwist.

Beantwoording gemeente

Zie motivering bij 1.2.3.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.3.3 Gesteld wordt dat een driesterrenhotel als Het Rechthuis conform de kencijfers van de CROW-publicatie een maximale parkeerbehoefte heeft van 3,9 parkeerplekken per 10 kamers. Afgerond zou dit dus in het geval van Het Rechthuis, die nu 11 kamers telt en er 4 wil uitbreiden (totaal dus 15 kamers), uitkomen op een maximale parkeerbehoefte van 5,8 parkeerplekken (afgerond 6). Dit staat dus niet in verhouding tot het aantal nu verkochte plekken van 22 minus 4 is 18 plekken.

Beantwoording gemeente

Zie motivering bij 1.2.9.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.3.4 Bij de verklaring van geen bedenkingen wordt gesteld dat er geen parkeeroverlast wordt verwacht. De gemeente, zowel het college van B&W als de gemeenteraad, is al op de hoogte van de reeds bestaande (piek)parkeerproblematiek ook zonder dit initiatief van uitbreiding. Dit feit is deels ook de reden dat initiatiefnemers additionele gemeentegrond welke reeds als parkeergelegenheid in gebruik was voor exclusief gebruik wenste te kopen van de gemeente.

Beantwoording gemeente

Zie motivering bij 1.2.9.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.4 Zienswijzen van Tandartsenpraktijk Muiderberg

1.4.1 Wij ondervinden veel hinder van de vernieuwde parkeersituatie van het Rechthuis aan de zijde van de Brink. Nu er uitbreiding van het hotel in de planning staat, verwachten wij dat dit probleem alleen maar erger zal worden. Dit verandert niet door de aanleg van drie parkeerplaatsen die in het project zijn voorzien. De gasten die het nieuwe gebouw gaan bezoeken zullen namelijk met de auto het nieuwe gebouw bezoeken.

Beantwoording gemeente

Zie motivering bij 1.2.4.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.

1.4.2 Bij de bouw van de kelder maken wij ons zorgen over mogelijke schade/verzakkingen aan ons pand.

Beantwoording gemeente

Zie motivering bij 1.2.8.

Conclusie

De zienswijze is geen aanleiding om het besluit gewijzigd vast te stellen.