

Zaaknummer	1006024
Portefeuillehouder	De heer J. Franx, wethouder
Voorstel	Visie Muiden Zuidwest

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Het document 'Landschappelijke en stedenbouwkundige visie Muiden Zuidwest' (februari 2019) vast te stellen.
2. De locatie P1 (variant 2) als voorkeurslocatie voor de nieuwbouw van de brandweer aan te merken en de plannen hiervoor verder uit te werken.
3. Het afsprakenkader voor de woonschepen in de Singelgracht vast te stellen.
4. Een voorbereidingskrediet van € 50.000 ten behoeve van de woonschepen te voteren.

2. Inleiding

In diverse nota's van de gemeente Muiden zijn ambities neergelegd ten aanzien van herstel van (de beleving van) de historisch en cultureel zo belangrijke vesting Muiden. Ook het programma 'Verder met de Vesting' beschrijft de kansen voor dit gebied. Voor het zuidwestelijke deel van de vesting is een concretere invulling noodzakelijk vooral omdat er in deze omgeving een aantal ruimtelijke vraagstukken samenkomen die integraal tot een goede oplossing moet worden gebracht. Het betreft:

- de noodzaak om de Brandweerkazerne te vervangen;
- de wens van makelaar Streefkerk om de oude bebouwing te vervangen door nieuwbouw;
- de gedoogsituatie rondom het oevergebruik door de bewoners van de woonschepen en de plannen voor opwaardering van de wandel/fietsroute langs westzijde van de Singelgracht;
- de wens om voldoende ruimte te reserveren voor de toekomstige herinrichting van de Weesperweg.

Met de raadsmededeling 'Visie Muiden Zuidwest' (nr. 729362) van 15 mei 2018 is de raad geïnformeerd over het voornemen een visie op te stellen.

Met het document 'Landschappelijke en stedenbouwkundige visie Muiden Zuidwest' van februari 2019 wordt de visie op het gebied vastgelegd en ruimtelijke kaders bepaald voor de ontwikkeling van het gebied. Dit raadsvoorstel vraagt om uw instemming met deze visie en een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de uitwerking van het onderdeel woonschepen. Voor de huisvesting van de Brandweer is eerder al een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

3. Beoogd effect

Met de vaststelling van de Visie ontstaat een ruimtelijk kader waarbinnen de ruimtelijke opgaven in het gebied verder in samenhang kunnen worden uitgewerkt.

4. Argumenten en onderbouwing

1.1 De Visie schept een integraal landschappelijk en stedenbouwkundig kader voor ontwikkelingen in het gebied

De door ons opgestelde landschappelijke en stedenbouwkundige visie geeft een integrale ruimtelijke analyse van het gebied en een Visie op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarde van de Vesting Muiden, rekening houdend met de genoemde vraagstukken en de daarmee samenhangende belangen van partijen.

In hoofdstuk 3 van de visie worden de kaders voor de ontwikkeling van het gebied gegeven. Er zijn in het document voor de brandweer en de makelaar twee varianten uitgewerkt:

1. Variant 1 met nieuwbouw van de Brandweer en makelaar Streefkerk op de huidige locatie.
2. Variant 2 met nieuwbouw van de Brandweer op de locatie P1, in combinatie met de geplande aanpassing van het parkeerterrein. De makelaar blijft op de huidige locatie en bouwt nieuw.

1.2 De Visie sluit aan bij het programma Verder met de Vesting Muiden.

Variant 2 gaat ook in op de voorgenomen aanpassingen van P1 omdat deze plannen relevant zijn voor de inpassing van de Brandweer op deze locatie. In de visie is P1 daarom ingeperkt en anders vormgegeven dan de bestaande P1, meer passend bij de eisen en wensen uit het project 'Verder met de Vesting'. De verdere besluitvorming over het aantal parkeerplekken op P1 en de relatie met andere parkeerterreinen vindt plaats in het kader van het mobiliteitsplan.

2.1 Verplaatsing van de Brandweer naar P1 verdient de voorkeur

Het voorstel is om variant 2 verder uit te werken. Variant 2 biedt ten opzicht van variant 1 de volgende voordelen:

- Er is een ruimtelijk betere inpasbaarheid mogelijk op de achterlaatlocatie. Hiermee kan dit UNESCO gebied tussen de Weesperweg en de Singelgracht en de visuele en fysieke overgang van dit gebied naar de Vesting Muiden opgewaardeerd worden.
- Er is een goede ingetogen inpassing van een nieuwe brandweerkazerne bij P1 mogelijk, die voldoet aan de huidige eisen. Deze locatie handhaaft een centrale ligging en bevordert de sociale veiligheid op P1.

De plannen zijn besproken en op hoofdlijnen akkoord bevonden door de RCE, de Provincie Noord Holland en de Veiligheidsregio G&V.

2.2. De verplaatsing van de Brandweer heeft geen consequenties voor P1

De werkelijke situering van de nieuwe brandweerkazerne in variant 2 is op het grondvlak van de huidige oude Maxisweg naast de P1. Hoewel het via een integrale benadering wenselijk om is de nieuwbouw te combineren met voorgenomen aanpassingen aan P1, is dit geen vereiste.

3.1 Gedeeltelijke legalisering van het oevergebruik is uitgangspunt

Het college van B&W heeft de wens uitgesproken de al enkele decennia voortdurende gedoogsituatie rondom de woonschepen in de Singelgracht in Muiden te willen legaliseren voor zover wenselijk en passend. Het plan is een goede balans te vinden tussen de verschillende belangen in het gebied, waaronder in elk geval de ambities van het gebiedsprogramma 'Verder

met de Vesting Muiden' (zicht op de vesting, Unesco status) enerzijds en de belangen van de bewoners van de woonschepen anderzijds (privacy, modern woonmilieu).

3.2 Integrale benadering is wenselijk

Rondom de legalisering van de woonschepen spelen een aantal kwesties die in zekere mate met elkaar samenhangen.

Om tot goede afspraken c.q. een duurzame oplossing te komen met de bewoners zijn afspraken nodig over in elk geval::

- het baggeren van de Singelgracht en het ruimen van mogelijk aanwezige niet-geëxplodeerde explosieven (NGE's);
- het gebruik van delen van de oever van de Singelgracht door de bewoners als tuin, waaronder afspraken over eigendom/gebruik, behoud van aanwezige doorzichten en hoogte/uitstraling van de erfafscheidingen;
- actualisatie van het juridisch kader voor de ligplaatsen;
- voorzieningen, waaronder riolering, nutsvoorzieningen, afvalinzameling.

3.3 Het afsprakenkader is leidend bij de planuitwerking

Wij hanteren het volgende afsprakenkader:

- Inzetten op de legalisering van het gebruik van nader vast te leggen delen van de oever door de bewoners door (marktconforme) verkoop of langdurige verhuur van de grond door gemeente/waterschap aan de bewoners. Per bewoner wordt hiervoor een voorstel gedaan op basis van een verkooptekening, taxatie en bijbehorende verkoopvoorwaarden.
- Als voorwaarde voor verkoop/verhuur van de oever geldt in elk geval dat de bestaande doorzichten met zicht op de vesting worden gehandhaafd. In de het visiedocument wordt de ambitie uitgesproken extra doorzichten te creëren. Hieraan kan alleen invulling worden gegeven indien hierover overeenstemming kan worden bereikt met de bewoners.
- De gemeente is opdrachtgever voor het baggeren. Waternet en de bewoners dragen bij vanuit hun specifieke rol/belang en verantwoordelijkheid. Over kostenverdeling worden nadere afspraken gemaakt tussen partijen.
- Het juridisch kader voor de ligplaatsen en het gebruik van de oever wordt geactualiseerd.

5. Houd rekening met en onderbouwing

1.1 Werelderfgoed status geeft beperkte ruimte voor participatie

Vanwege de zware eisen die aan het gebied gesteld worden vanwege de Werelderfgoed status is de beïnvloedingsruimte voor de betrokkenen beperkt. De kaders worden door de toezichthoudende instanties nauwgezet bewaakt bij de verdere uitwerking en juridische verankering van de plannen in het bestemmingsplan.

2.1 Besluitvorming over de aanpassing van P1 moet nog plaatsvinden

De in de visie opgenomen verkleining van het parkeerterrein P1 loopt vooruit op besluitvorming die nog moet plaatsvinden in het kader van het mobiliteitsplan Muiden. Dit hoeft de plannen voor de verplaatsing van de Brandweer niet te beïnvloeden maar kan wel invloed hebben op de terreininrichting rondom de kazerne.

2.2 De overdracht van de locatie P1 is nog niet afgerond

Het inrichten en verkrijgen van het kleinere deel P1 wordt in het kader van de afrondende afspraken met Rijkswaterstaat nog onderzocht. Kosten voor de inrichting zouden voor het grootste deel gedragen worden door Rijkswaterstaat met als aanvulling een subsidie vanuit het programma Verder Met de Vesting.

3.1 Beperkt draagvlak bij bewoners woonschepen voor extra doorzichten

De bewoners van de woonschepen zijn geïnformeerd over de visievorming en op een aantal momenten in de gelegenheid gesteld te reageren op de concept versies van de Visie. De bewoners delen niet het standpunt van de gemeente dat het wandelpad langs de woonschepen een belangrijke toeristische route is c.q. kan worden naar het centrum van Muiden. Zij achten de in de visie voorgestelde doorzichten dan ook niet noodzakelijk. De reactie heeft voor het overige vooral betrekking op een aantal meer praktische uitwerkingsvraagstukken die pas na de vaststelling van de visie aan de orde zijn. De Visie voorziet hierin niet. We zijn wij inmiddels in gesprek gegaan met de bewoners over de inrichting van de westelijke oever van de Singelgracht.

6. Duurzaamheid

Het beleid van de gemeente zal worden gevolgd. In de visie Muiden Zuidwest worden uitspraken gedaan over de uitgangspunten voor duurzaamheid voor wat betreft de bouwmassa's en de openbare ruimte.

7. Financiële onderbouwing

Ten behoeve van de nieuwbouw van de Brandweerkazerne, de herinrichting van de achterlaatllocatie en de herinrichting van P1 is reeds een voorbereidingskrediet van € 300.000 beschikbaar gesteld bij de vaststelling van de begroting van 2019. Na de vaststelling door de raad van deze Visie Muiden Zuidwest wordt variant 2 binnen het voorbereidingskrediet verder uitgewerkt.

Voor de uitwerking van de plannen voor de woonschepen / de oever is een voorbereidingskrediet nodig van € 50.000. Het gaat om de volgende werkzaamheden:

- Maken individuele inrichtingsvoorstellen per woonschip met bijbehorende financiële en andere voorwaarden. Het integrale voorstel betreft ook het baggeren en de vergunningen.
- Nadat met alle bewoners overeenstemming is bereikt: besluitvorming uitvoeringskrediet. Daarna overgaan tot tekenen overeenkomsten en voorbereiden uitvoering.

8. Communicatie en participatie

De belanghebbenden/grondeigenaren uit het gebied zijn intensief betrokken geweest bij het opstellen van de visie en in de gelegenheid gesteld daarop te reageren. Waar mogelijk is tegemoet gekomen aan wensen en bezwaren. De brandweer en makelaar Streefkerk hebben ingestemd met de in het visiedocument opgenomen ruimtelijke kaders en delen onze voorkeur voor variant 2. Het op te stellen bestemmingsplan kent haar wettelijke inspraak.

9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

De planuitwerking voor de brandweer en de makelaar enerzijds en het afsprakenkader voor de woonschepen anderzijds hebben een eigen uitvoeringsplanning.

Brandweer, makelaar

In de 1^e helft van 2019 wordt gestart met het maken van afspraken met beide partijen, het opstellen van een stedenbouwkundig plan en beschrijven van de uitgangspunten. In de 2^e helft van 2019 wordt een ontwerp bestemmingsplan opgesteld en een voorlopig ontwerp gemaakt. Hierna zal besluitvorming plaatsvinden over de votering van het totaalplan.

Vervolgens kunnen in 2020 de plannen verder uitgewerkt worden en uiteindelijk de bouw starten.

Woonschepen

Vanaf heden naar de zomer van 2019 toe zal per woonschip een dossier gemaakt worden en worden besproken met de bewoners van de woonschepen. Hierna kan de planuitwerking plaatsvinden, evenals de waarde en voorwaarden bepaald worden. Hierna komen we bij u terug voor de besluitvorming over het uitvoeringskrediet en kunnen de plannen uitgevoerd worden in navolging van het besluit (vanaf 2020).

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage(n):

1. Landschappelijke en stedenbouwkundige visie Muiden Zuidwest, december 2018 (kenmerk 2901.14).

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Visie Muiden Zuidwest' met zaaknummer 1006024 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. Het document 'Landschappelijke en stedenbouwkundige visie Muiden Zuidwest' (februari 2019) vast te stellen.
2. De locatie P1 (variant 2) als voorkeurslocatie voor de nieuwbouw van de brandweer aan te merken en de plannen hiervoor verder uit te werken.
3. Het afsprakenkader voor de woonschepen in de Singelgracht vast te stellen.
4. Een voorbereidingskrediet van € 50.000 ten behoeve van de woonschepen te voteren.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde