

Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan Bredius 2020

a. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bredius 2020' heeft van 22 oktober t/m 2 december 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn en dus tijdig bij de gemeente ingediend.

In voorliggende nota zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze zijn ontvangen, betrokken. In verband met de privacywetgeving zijn in deze nota geen NAW-gegevens opgenomen. Deze zijn opgenomen in een aparte bijlage.

De zienswijzen leiden tot een aantal wijzigingen van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen (door de gemeente op eigen initiatief) voorgesteld. In onderdeel c. van deze nota worden de voorgestelde wijzigingen opgesomd.

b. Behandeling zienswijzen

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1	Zienswijze 1	
a.	De gemeente gaat met de Bredius anders om dan met andere projecten, zoals De Krijgsman. Hiermee ontstaat rechtsongelijkheid en oneerlijke concurrentie.	De plannen voor de Krijgsman zijn niet één op één te vergelijken met de plannen voor de Bredius. Het voorliggende plan voorziet in maximaal 90 woningen, waarvan een groot deel is beoogd in de sociale sector, terwijl de plannen voor de Krijgsman voorzien in maximaal 1.300 woningen, met daarnaast ruimte voor andere commerciële en niet-commerciële functies. Het gaat dus om een naar aard en omvang niet vergelijkbare opgave. Dit neemt niet weg dat de raad in haar afwegingen blijft toetsen aan het uitgangspunt dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening.
b.	Het plan maakt een woningdichtheid van 82 wo/ha mogelijk. Deze dichtheid past niet bij de omgeving. De dichtheid in De Krijgsman, in de strook tegen de Bredius, bedraagt 31 wo/ha.	Aan deze zijde van de trekvaart (zuidzijde) wordt inderdaad gebouwd in een hogere dichtheid dan aan de kant van De Krijgsman (noordzijde). Dit heeft onder andere te maken met het beoogde programma, waarin –in tegenstelling tot in De Krijgsman- ook wordt voorzien in een groot deel in de sociale sector. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is gekeken naar de grotere context van de locatie. Naast woningbouw en een sporthal is er veel ruimte voor groen in de vorm van landschappelijke parkzones. De bebouwing wordt in enkele compacte clusters georganiseerd zodat het groen rondom de bebouwing spoelt. De landschappelijke parkzone is zo goed beleefbaar vanaf de dijk. Wij zijn van mening dat het plan ruimtelijk gezien en dus ook qua dichtheid past binnen de omgeving. In dat verband wordt ook

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<p>verwezen naar de beantwoording van deze zienswijzen onder de punten d en e en II t/m qq.</p> <p>Het bestemmingsplan wordt aangepast (zie onder d en e), waardoor ook planologisch beter is geborgd dat er voldoende ruimte onbebouwd blijft.</p>
c.	<p>De woningen in De Krijgsman kijken straks uit op een hoogstedelijk gebied en kunnen in vergelijking met de woningen in de Bredius minder gunstig in de markt worden gezet. Ook vanwege de relatief hoge kosten door de lage bebouwingsdichtheid.</p>	<p>Het plan voorziet in woningbouw en daarnaast in sportfuncties, omringd door een landschappelijk parkgebied. Van een 'hoogstedelijk gebied', met een grote variatie aan functies en voorzieningen is geen sprake. Ook qua bebouwing, 90 woningen met een bouwhoogte van maximaal 12 m (en 2 accenten van 15 m), waarbij de bebouwing in de groene zone wordt gepositioneerd, is geen sprake van een project met een stedelijke uitstraling.</p> <p>Daarnaast bood het oude bestemmingsplan Bredius ook al de mogelijkheid om ter plaatse nieuwbouw te realiseren, inclusief een groot hotel. Dit hotel is in het voorliggende bestemmingsplan komen te vervallen. Het is daarom maar de vraag of het nieuwe bestemmingsplan een negatieve invloed heeft op de verkoopbaarheid van de woningen in De Krijgsman.</p>
d.	<p>In het vigerende plan geldt een maximum footprint. Dat maximum is losgelaten. Met uitzondering van 3 doorkijken en een watergang kan het bestemmingsvlak volledig worden bebouwd. Dit strookt niet met de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Er moet alsnog een maximum worden gesteld aan de footprint van de bebouwing.</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij de bestemmingsregeling opnieuw bekeken. Dit heeft geleid tot een aanpassing in de regels. Voor de bestemming Woongebied wordt een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 60 %. Met deze wijziging wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze, zonder hierbij afbreuk te doen aan de beoogde flexibiliteit.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze wordt artikel 8 van de planregels aangepast</p>
e.	<p>Met de doorzichten van in totaal 45 m is onvoldoende open ruimte geborgd. In de Krijgsman is in totaal 110 m aan open ruimte gecreëerd. Ook is onvoldoende geborgd dat de doorzichten vrij blijven (sporthal, beplanting, vergunningvrij bouwen).</p>	<p>Binnen de bestemming Woongebied zijn maximaal 90 woningen toegestaan. Gelet op het programma en de oppervlakte van de woningen zal er voldoende 'ademruimte' in het plangebied overblijven. Niettemin hebben wij naar aanleiding van deze zienswijze onderzocht of het mogelijk is om de breedte van verplichte doorzichten te vergroten. Dit heeft ertoe geleid dat deze worden verbreed tot minimaal 20 meter. De planregels worden hierop aangepast.</p> <p>Daarnaast hebben wij, zoals onder d) is aangegeven, voor de bestemming Woongebied een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Door deze aanpassingen is ook planologisch beter geborgd dat er voldoende ruimte onbebouwd blijft.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze wordt artikel 8 van de planregels aangepast</p>
f.	<p>Het woningprogramma is niet geborgd in</p>	<p>Het bestemmingsplan maakt de bouw van 90 woningen</p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
	de planregels. Er kunnen dus net zo goed alleen koopwoningen worden gebouwd.	mogelijk. In ruimtelijk opzicht is ook een programma dat alleen uit koopwoningen bestaat aanvaardbaar. De raad heeft op 22 mei 2019 echter besloten dat er een programma moet worden gerealiseerd dat bestaat uit een mix van huur- en koopwoningen. Het beoogde woningprogramma is inderdaad niet vastgelegd in de planregels. Dit kan alleen als de gemeente een doelgroepenverordening (een verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 lid d en e van het Besluit ruimtelijke ordening) heeft vastgesteld. Dat is in de gemeente Gooise Meren nog niet gebeurd. De gemeente is eigenaar van de Bredius en de ontwikkeling van het project wordt door de gemeente aanbesteed. In de aanbestedingsdocumenten worden voorwaarden opgenomen m.b.t. het woningbouwprogramma.
g.	Betwijfeld wordt of de koopwoningen in het goedkope segment kunnen worden aangeboden. Dit gezien de locatie en de beoogde metrage. Eerder zal sprake zijn van woningen in een prijsklasse vanaf €350.000,- waarmee wordt geconcurrereerd met De Krijgsman. Juist daarom moet onderbouwd worden dat aan dit type woningen behoefte is.	Het door ons beoogde programma voorziet onder meer in 25 grondgebonden koopwoningen met een oppervlakte van 120 m² of meer. De verwachting is inderdaad dat deze in het dure segment zullen vallen. Ook aan deze woningen is behoefte, zoals uit de ladderonderbouwing blijkt.
h.	In het ladderonderzoek worden onjuiste uitgangspunten gehanteerd. Uitsluitend Gooise Meren wordt als marktgebied gehanteerd, terwijl 20% van de verhuisbewegingen afkomstig is uit Amsterdam. Het is juist niet uitgesloten dat middeldure huurwoningen juist in trek zijn bij mensen uit Amsterdam. Ook de behoefte aan de sociale woningbouw en koopwoningen is onvoldoende aangetoond. In de Woonvisie is opgenomen dat de gemeente 350 sociale huurwoningen aan de voorraad wil toevoegen. Uit de planmonitor volgt dat hierin al is voorzien; de huidige plancapaciteit voorziet in 516 woningen. Verder volgt uit de planmonitor dat 86% van de planvoorraad tot de koopsector behoort met een prijsklasse vanaf € 350.000,- . Er kan dus niet worden gesteld dat aan dit type woningen behoefte is.	<p>Wij zijn het met reclamant eens dat, gelet op het aantal verhuisbewegingen, ook de gemeente Amsterdam deel uitmaakt van het verzorgingsgebied. Tevens maken de andere gemeenten uit de regio Gooi en Vechtstreek , gelet op de verhuisbewegingen, wat ons betreft onderdeel uit van het verzorgingsgebied. Met dit gewijzigde uitgangspunt heeft SAB het ladderonderzoek aangepast. Het onderzoek is geactualiseerd op basis van de meest recente prognoses, verhuisbewegingen en plancapaciteit. Het geactualiseerde ladderonderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.</p> <p>De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek leggen jaarlijks de meest actuele plancapaciteit in de provinciale monitor vast. De actuele monitor plancapaciteit wordt gecommuniceerd en besproken in de regionale stuurgroep wonen. In het kader van de uitvoering van de PRV dienen regio's afspraken te maken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De gemeenten in de Gooi en Vechtstreek hanteren de planmonitor als grondslag voor het jaarlijkse onderlinge overleg en afspraken over de woningbouwplannen. Het programma van de Bredius maakt reeds onderdeel uit van de plancapaciteit.</p> <p>In de Woonvisie wordt inderdaad de ambitie uitgesproken dat wij 350 sociale huurwoningen aan de</p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<p>voorraad willen toevoegen. Dit is een aantal waar de gemeente in ieder geval voor staat. Dat wil niet zeggen dat bij het bereiken van dit aantal aan onze ambities is voldaan. We zien immer dat de vraag naar sociale huurwoningen toeneemt en dat wachttijden oplopen.</p>
i.	<p>Volgens het Ladderonderzoek is er in de Gooise Meren tot 2030 ruimte voor 1700 woningen. Deze ruimte is reeds benut door De Krijgsman, Crailo en de BOR-gronden. Ook deze plannen zijn inmiddels ver gevorderd. De wens uit het RAP om een hogere planvoorraad aan te houden biedt evenmin ruimte voor het toevoegen van woningen. Met alle vastgestelde plannen is de noodzaak om 40 extra woningen op de Bredius te realiseren er niet. Wordt er in andere plannen gesneden?</p>	<p>In De Krijgsman worden de komende jaren 950 woningen gebouwd, in Crailo 270 (op grondgebied van de Gooise Meren). Het bestemmingsplan voor Crailo wordt dit jaar vastgesteld, zodat ook dit aantal als "harde" plancapaciteit wordt aangemerkt. Voor de BORgronden worden maximaal 440 woningen voorzien. Voor dit project moet de bestemmingsplanprocedure nog worden opgestart.</p> <p>Inmiddels is de ladderonderbouwing die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd alweer deels achterhaald. Daarom hebben we de ladderonderbouwing geactualiseerd. Als we de indicatieve woningbehoefte voor het verzorgingsgebied (regio Gooi en Vechtstreek en gemeente Amsterdam) van 561.950 afzetten tegen de plancapaciteit van 245.962 is duidelijk te vinden dat de huidige plancapaciteit van het verzorgingsgebied onvoldoende toereikend is om in de indicatieve woningbehoefte te kunnen voorzien.</p> <p>Daarbij komt dat begin 2021 door de Regio Gooi- en Vechtstreek een nieuw woonakkoord is opgesteld. De bedoeling is dat alle colleges dit akkoord rond 1 juli 2021 getekend hebben. De Regionale Woonvisie 2016-2030 heeft met het woonakkoord op onderdelen een aanscherping gekregen. De scope is verlegd van 2030 naar 2040. Het woonakkoord beschrijft de actuele situatie op de regionale woningmarkt en geeft aan dat er een grote uitdaging ligt. Uit het woonakkoord:</p> <p><i>Uit de Bevolkingsprognose 2019 van de provincie Noord-Holland komt een woningbehoefte naar voren van 10.400 woningen in de Gooi- en Vechtstreek tot 2040. De woningbehoefte groeide nog harder dan de productie, daardoor berekende de provincie een inhaalvraag van circa 1.100 woningen. Dit is dus een tekort dat in het verleden is opgelopen. In de regionale woonvisie spraken we af dat we de provinciale bevolkingsprognose gebruiken bij het vaststellen van de woningbehoefte. Kortom, we staan voor de uitdaging om in de komende 20 jaar 11.500 woningen toe te voegen. Daarbij is de behoefte het grootst tot 2030. Dit betekent een plus op de ambitie van de Regionale Woonvisie van circa 3.750 woningen</i></p> <p>Een extra ambitie dus, waaraan wij met de (planologische) toevoeging van 40 woningen een bijdrage leveren. Er is dus geen reden om in andere</p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		plannen te snijden.
j.	Reclamanten zetten vraagtekens bij de gegevens in de woningbouwmonitor (op www.plancapaciteit.nl). De vraag is of deze gegevens voldoende betrouwbaar zijn voor de onderbouwing van de woningbehoefte.	De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren jaarlijks de aanwezige woningbouwcapaciteit. De resultaten hiervan zijn op de website www.plancapaciteit.nl terug te vinden. De monitor biedt een actueel beeld van de huidige capaciteit en maakt daarbij een onderscheid in 'harde' (vastgestelde) en 'zachte' (potentiële) woningbouwplannen. De cijfers worden jaarlijks aangeleverd door de verschillende gemeenten. Wij hebben geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de gegevens op de site. Overigens is dit niet de enige bron om de woningbehoefte te bepalen.
k.	Als de gemeente toch vasthoudt aan het toevoegen van extra woningen op de Bredius, dan zullen reclamanten een verzoek indienen om op de Krijgsman woningen toe te voegen.	Wij nemen deze mededeling voor kennisgeving aan.
l.	Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt een bouwhoogte van 12 m in de strook langs de Amsterdamsestraatweg. Het nieuwe plan laat in de westelijke en oostelijke hoek 15 m toe. De planregeling staat niet in de weg aan een verdere verhoging van het maaiveld. Hierdoor kan de bebouwing nog verder worden verhoogd. Dat is fors hoger dan de woningen in het verlengde van de Amsterdamsestraatweg. Op dit punt klopt de toelichting niet. De bouwhoogtes sluiten ook niet aan bij de gerealiseerde bebouwing aan de Trekvaart. Reclamanten verzoeken daarom om de bouwhoogte te beperken.	<p>De maximale bouwhoogte van 15 meter geldt alleen voor de locaties waar op de verbeelding een aanduiding is opgenomen. Het gaat om een hoogteaccent, dus om een beperkt deel van de nieuwbouw.</p> <p>Het is overigens niet de bedoeling dat de zone waar het hoogteaccent kan worden gerealiseerd helemaal bebouwd kan worden tot een hoogte van 15 meter. Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen wordt dit beperkt tot een oppervlakte van maximaal 100 m². Hiermee ontstaat een accent van een beperkt volume, als een naaldvorming element als onderdeel van de architectuur van het gebouw.</p> <p>Voor het overige geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Net als in De Krijgsman wordt er gemeten vanaf het peil (de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld). Voor de woningen in de aangrenzende wijk Zuidwest geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter. Op grond van het bestemmingsplan De Krijgsman kan aan de kant van het Kruitpad binnen de bestemming "gemengd-2" tot een hoogte van 15 meter worden gebouwd. Het is dus niet zo dat een bouwhoogte van 12 meter buitenproportioneel is. De vrees voor een verhoging van het maaiveld kunnen wij niet plaatsen. In de omgeving van de woningbouwlocatie zijn al verschillende (sport)voorzieningen gerealiseerd. Het maaiveld zal hierop aansluiten. Er is geen (bijv. civieltechnische) reden om het terrein op te hogen. Het ophogen om andere dan civieltechnische redenen leidt tot extra kosten en zettingstijd, en is alleen om die redenen niet gewenst.</p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
m.	<p>Bebouwing kan direct aan de Amsterdamsestraatweg worden gerealiseerd, op ca 15 meter van de trekvaart. Het concentreren van nieuwbouw aan de noordzijde van het plangebied is nadelig voor de bewoners van het Kruitpad. Bovendien wordt bebouwing toegestaan voor de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Amsterdamsestraatweg.</p>	<p>De toekomstige bebouwing zal niet veel dicht op de Trekvaart worden geplaatst dan de bestaande woningen aan de Amsterdamsestraatweg. Dat is stedenbouwkundig niet wenselijk. Een aantal ruwe schetsen die is opgenomen in de Ruimtelijke Visie doet vermoeden dat de bebouwing dicht op de Amsterdamsestraatweg wordt gezet. Dat is dus een onjuiste suggestie. Het ontwerpbestemmingsplan biedt echter wel de mogelijkheid om de bebouwing dicht op de Trekvaart te positioneren. Daarom wordt de verbeelding aangepast. Hiermee is geregeld dat de nieuwbouw op of achter de rooilijn van de bestaande woningen aan de Amsterdamsestraatweg wordt gebouwd.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze worden de verbeelding en de planregels aangepast.</p>
n.	<p>Voor de nieuwbouw wordt een parkeernorm van 1,2 pp voor sociale huurwoningen en 1,6 pp voor overige woningtypen gehanteerd. Hierdoor ontstaat een tekort aan parkeerplaatsen. Bewoners zullen uitwijken naar de bestaande wijk. Voor de Krijgsman is een norm van 2 pp gehanteerd, ongeacht het type woning. Zolang er in het bestemmingsplan geen beperkingen aan woningtype en metrage worden opgelegd, moet voor de woningen op de Bredius dezelfde parkeernorm worden gehanteerd.</p>	<p>Het voorliggende plan maakt de realisatie van maximaal 90 koopwoningen planologisch mogelijk. In totaal zijn hiervoor $90 * 1,6 = 144$ parkeerplaatsen nodig. De realisatie van voldoende parkeerplaatsen is geborgd in de planregels. Zoals vermeld beoogt de gemeente een ander programma, bestaande uit een mix van huur- en koopwoningen.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijzen die zich richten op het parkeren hebben wij Goudappel gevraagd om de parkeernormen nogmaals tegen het licht te houden. In dat kader is specifiek onderzoek gedaan naar de parkeervraag van de door de gemeente beoogde woningbouwontwikkeling. Goudappel concludeert dat er een parkeertekort is van 4 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheid van dubbelgebruik van bewoners en bezoekers. Daarnaast is een lagere parkeernorm voor de sociale huurappartementen te rechtvaardigen, gelet op de kleine omvang van deze appartementen. Deze zijn vooral geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze hebben een lager dan gemiddeld autobezit. Als daarmee rekening wordt gehouden is de parkeerbalans positief (+5).</p>
o.	<p>Het parkeren t.b.v. de verplaatsing van het IKC wordt in de Bredius gefaciliteerd. In de plantoelichting wordt gesteld dat extra parkeerplaatsen niet nodig zouden zijn omdat sprake is van dubbelgebruik t.o.v. de parkeerplaatsen bij de sportvelden. Dat klopt niet. Werktijden van docenten overlappen met sportlessen. Daarnaast is het niet aannemelijk dat docenten zullen parkeren bij de sportvelden, gelet op de afstand. De kans is groot dat docenten alsnog bij het IKC gaan parkeren.</p>	<p>Goudappel heeft ook de parkeersituatie m.b.t. het IKC bekeken. Het parkeren van personeel van het IKC wordt deels ondergebracht op het parkeerterrein bij de sportvelden. Op werkdagen is hier ruim voldoende parkeergelegenheid. Van de 105 parkeerplaatsen worden op werkdagen overdag naar verwachting slechts 26 parkeerplaatsen gebruikt voor de sportfuncties zelf. Het kan inderdaad zijn dat een deel van het personeel probeert dichterbij de school te parkeren. Als wordt geparkeerd bij de woningen op de Bredius levert dat geen problemen op.</p>


Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
p.	<p>Het is onduidelijk hoe de parkeeropgave wordt opgelost. In de plantoelichting wordt gesteld dat parkeren langs de Amsterdamsestraatweg niet wordt toegestaan. Uit het OBKP volgt dat parkeren daar wél zal plaatsvinden. Ook is er een verschil tussen de parkeertelling in de plantoelichting en de projectie van de parkeervakken in het OBKP. Reclamant komt tot een tekort van 53 parkeerplaatsen. Het is de vraag of hiervoor voldoende ruimte is, ook gelet op de groenopgave.</p>	<p>Er wordt een discrepantie gezien tussen de toelichting in het bestemmingsplan en het aantal parkeerplaatsen dat in het Beeldkwaliteitsplan bij de woningen is getekend. Er is echter geen sprake van een werkelijke discrepantie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de maximale invulling van het plan aangegeven, namelijk 90 koopwoningen. In dat geval zouden $90 * 1,6 = 144$ parkeerplaatsen nodig zijn volgens de door de raad vastgestelde parkeernormen voor Bredius. • In het concreet voorliggende plan is (conform de wensen van de gemeenteraad) niet uitgegaan van koopwoningen, maar van huurappartementen (grotendeels sociale huur). Voor deze huurappartementen geldt een lagere parkeernorm (volgens besluit van de raad: 1,2 parkeerplaatsen per woning). Als daarmee gerekend wordt zijn in totaal 118 parkeerplaatsen nodig ($65 * 1,2 + 25 * 1,6$). <p>Op pagina 11 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat inderdaad een passage die onduidelijk is. <i>De zone tussen de woningen en de Amsterdamsestraatweg wordt groen ingericht met uitsluitend paden voor langzaamverkeer. In deze zone mag niet worden geparkeerd. ...Op de dijk is deels langsparkeren mogelijk.</i></p> <p>Bedoeld wordt dat in de groene zone tussen de langspaarplaatsen aan de Amsterdamsestraatweg en de woningen niet geparkeerd mag worden.</p> <p>De toelichting wordt op dit punt aangepast.</p>
q.	<p>In het nog vigerende plan voor de Bredius wordt het parkeren langs representatieve randen niet wenselijk geacht. Kennelijk is dat standpunt losgelaten. Uitzicht op auto's langs de Amsterdamsestraatweg vanuit de woningen langs de trekvaart is zeer onwenselijk.</p>	<p>Aan de Amsterdamsestraatweg worden parkeerplaatsen beoogd. Vanuit de woningen aan de overzijde van de trekvaart –op een afstand van minimaal 30 meter tot de parkeerplaatsen- zal er inderdaad zicht zijn op geparkeerde auto's. Het is echter niet zo dat het beeld zal worden gedomineerd door 'blik'. Het parkeren wordt gecombineerd met groen. Overigens wordt er in de bestaande situatie ook al geparkeerd aan deze kant van de weg. Voor de bestaande woningen aan de weg zijn langspaarplaatsen aangelegd.</p>
r.	<p>Onduidelijk is welke verkeerskundige situatie is beoogd. Het lijkt erop dat de Amsterdamsestraatweg in beide richtingen wordt opengesteld voor auto- en busverkeer. Als dat zo is, ontbreekt onderzoek naar de gevolgen daarvan.</p>	<p>In paragraaf 2.3.3. en 4.14 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op de verkeerssituatie. De toekomstige verkeersafwikkeling wordt in de afbeelding op pagina 14 in beeld gebracht. Het blijft echter zo dat de Amsterdamsestraatweg geen doorgaande weg voor autoverkeer is omdat deze aan de westzijde niet op de Maxisweg aansluit. Wel is er voor de lijnbus een doorgaande verbinding over de</p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		busbaan via de centrale ontsluiting van de Bredius aan de Maxisweg bij de verkeersregelininstallatie. Verschillen met de huidige situatie zijn dus de doorgaande verbinding voor de bus en dat via de voor het autoverkeer doodlopende Amsterdamsestraatweg 90 woningen extra worden ontsloten. In par 4.14 is de verkeersaantrekkende werking toegelicht.
s.	Uit het OBKP volgt dat de woningen worden ontsloten naar de Amsterdamsestraatweg. De ontsluiting is recht tegenover het 'Ketelhuis' geprojecteerd. Zowel stedenbouwkundig als vanwege negatieve effecten (koplampen) niet wenselijk.	De afstand bedraagt meer dan 70 meter. Gelet op de bomen aan weerszijden van de Trekvaart zullen de negatieve effecten van het verkeer beperkt zijn. Bovendien is het de bedoeling dat dit een eenrichtingsweg wordt, auto's rijden niet in de richting van de Amsterdamsestraatweg, zodat bewoners van het Ketelhuis van koplampen geen last hebben. Hiertoe zal t.z.t. nog een verkeersbesluit genomen worden.
t.	In de vormvrije m.e.r. beoordeling staat dat het geluid bij de woningen aan het Kruitpad zal toenemen, mogelijk ook als gevolg van de sportvelden en sporthal. Het blijft echter onduidelijk wat die gevolgen concreet inhouden. Heeft dit bijvoorbeeld tot gevolg dat aanvullende isolatiemaatregelen nodig zijn voor de woningen in De Krijgsman?	De oorzaak voor de toename van de geluidbelasting zit in het extra autoverkeer dat vanuit de nieuwe woonwijk gebruik zal maken van de Amsterdamsestraatweg. Als bijlage van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanvulling op het akoestisch onderzoek opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting op de woningen aan het Kruitpad in de toekomstige situatie maximaal 42,2 dB zal bedragen. Dit is ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet Geluidhinder. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van deze woningen geen sprake zal zijn van een negatief milieueffect met betrekking tot wegverkeerslawaaï ten gevolge van de nieuwe woonwijk. Aanvullende isolatiemaatregelen zijn vanuit wet- en regelgeving niet noodzakelijk.
	Er worden vraagtekens geplaatst bij de verkeersintensiteiten die voor de ontsluitingsweg van de Krijgsman zijn aangehouden. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat met 1% groei rekening wordt gehouden t.o.v. de getallen uit 2018. Aangezien de Krijgsman nog volop in ontwikkeling is, is 1% onvoldoende. Ook is niet duidelijk of rekening is gehouden met de verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van de Bredius.	De verkeersgegevens betreffen weekdagcijfers uit het verkeersmodel 2018. Het verkeersmodel is inclusief de plannen voor De Krijgsman, Borgronden en Crailo. Daarnaast is rekening gehouden met 1% autonome groei. Ook de verkeersbewegingen (675 per etmaal) als gevolg van de Bredius zijn meegenomen.
u.	In de verkeersbestemming wordt de mogelijkheid geboden voor het plaatsen van geluidsschermen van 8 m hoog. Het is onwenselijk, en onduidelijk waarom dit is opgenomen.	Voor een aantal woningen wordt een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. Bij de uiteindelijke invulling van de kavels zal, hoogstwaarschijnlijk sprake zijn van geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimtes. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten vooralsnog op bezwaren van financiële, landschappelijke, stedenbouwkundig en civieltechnische aard. Een geluidsscherm is dus geen

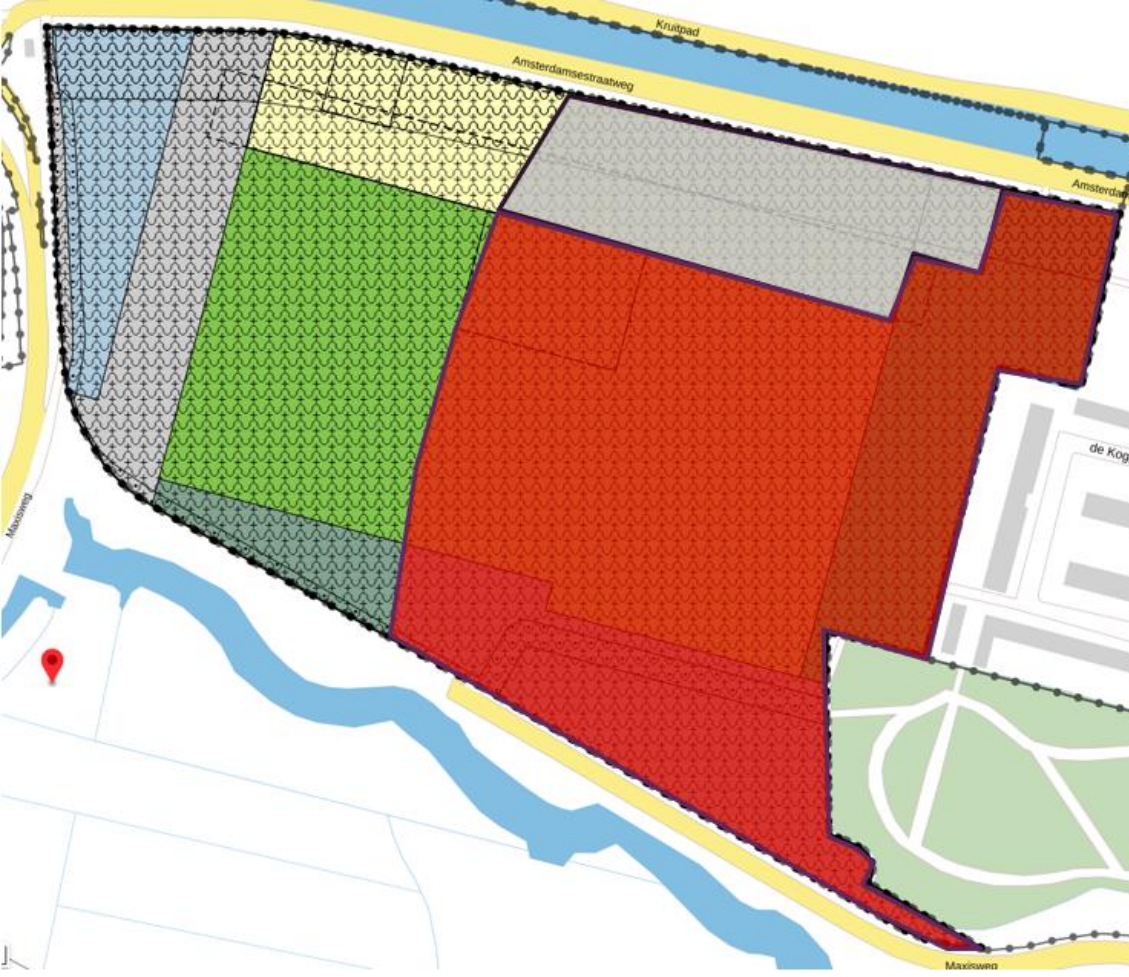
Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<p>optie.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze wordt artikel 6.1 van de planregels aangepast. De mogelijkheid om een geluidswerende voorziening te plaatsen komt te vervallen.</p>
v.	<p>In het akoestisch onderzoek is niet genoemd hoe aan het hogere waardenbeleid wordt voldaan, o.a. m.b.t. gecummuleerde waarden.</p>	<p>De gemeente Gooise Meren heeft geen hogere waardenbeleid vastgesteld. Dat betekent dat wordt getoetst aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. Overigens had de voormalige gemeente Muiden wel een hogere waardenbeleid vastgesteld.</p>
w.	<p>Er wordt een afstand aangehouden van 30 m tussen de sportvoorzieningen en de te realiseren woningen. Hierbij is geen rekening gehouden met de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen.</p>	<p>Om ter plaatse van het toekomstige woongebied een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, is in het bestemmingsplan binnen de bestemming "Woongebied" geregeld dat binnen 30 m van de bestemming 'Sport' geen geluidgevoelige ruimten van woningen (gevels van toekomstige woningen) kunnen worden gerealiseerd. Hiertoe is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – geluidgevoelige ruimte' opgenomen. Het klopt dat dit de mogelijkheid om vergunningvrij niet uitsluit.</p> <p>Om die reden wordt 8.1 onder a van de planregels aangepast:</p> <p><i>ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte' het gebruik van de gronden voor geluidgevoelige ruimten niet is toegestaan; het gebied ter plaatse van deze aanduiding is, voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken, geen erf zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;</i></p>
x.	<p>Het bestemmingsplan biedt onvoldoende borging voor realisatie en inrichting van de openbare ruimte, zoals verzocht door omwonenden (zoals aanleg speelvoorzieningen, een doorlopende wandelroute, etc.) Het is wenselijk om hiervoor alsnog een regeling op te nemen.</p>	<p>De bestemmingen "woongebied" en "groen" maken de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van dergelijke voorzieningen mogelijk. In het beeldkwaliteitplan is aangegeven welke beeldkwaliteit voor de openbare ruimte wordt nagestreefd. Binnen de uitgangspunten die de gemeente stelt is de toekomstige ontwikkelaar verantwoordelijk voor het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte. Het gaan ten koste van de gewenste flexibiliteit van het bestemmingsplan als dit soort voorzieningen dwingend wordt voorgeschreven. Dit past ook niet binnen het uitgangspunt van toelatingsplanologie.</p>
y.	<p>Het is niet duidelijk wat de plannen voor gevolg hebben voor de stabiliteit van de dijk. De bermsloot wordt gedempt. In het bestemmingsplan is ook geen</p>	<p>Ten behoeve van de dijk is de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" opgenomen. Binnen deze zone gelden beperkingen voor het bouwen, aanplant van groen en/of graafwerkzaamheden. De activiteiten</p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
	vrijwaringszone voor de dijk opgenomen. De vraag is of voldoende rekening is gehouden met de aanwezigheid van de dijk.	zijn slechts toegestaan nadat een eventueel daarvoor noodzakelijke watervergunning is verkregen. Overigens is deze regeling gelijk aan de regeling die in het bestemmingsplan voor De Krijgsman en het geldende plan voor de Bredius is opgenomen,
z.	Een regeling voor een maximum oppervlak verharding of maximum bebouwing ontbreekt. Onvoldoende is geborgd dat ten minste 10% van de toegenomen verharding wordt gecompenseerd.	Zoals onder d) is aangegeven, hebben wij voor de bestemming Woongebied een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Een maximumoppervlakte aan verharding is in de praktijk lastig handhaafbaar. Op pagina 44 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt de waterbalans van de toekomstige situatie beschreven. Geconcludeerd wordt dat ruimschoots aan de 10% compensatie verplichting wordt voldaan.
aa.	Onvoldoende is geborgd dat de bouw van woningen niet in de weg staat aan de te realiseren oost-west watergang.	Naar aanleiding van deze zienswijze is een zinsnede toegevoegd aan artikel 8.1 onder c van de planregels: <i>Water, waterrecreatie en voorzieningen voor de waterhuishouding, met dien verstande dat in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'water' een watergang van, gemeten van insteek bovenkant talud, minimaal 5 m breed dient te worden aangelegd over meer dan 80% van de lengte van het aanduidingsvlak, <u>alvorens het bevoegde gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op gronden ter plaatse van de aanduiding 'water' kan verlenen.</u></i>
bb.	Kennelijk wordt het maaiveld opgehoogd. Dit wordt niet benoemd in de toelichting. Gevolgen voor de dijk, het grondwater en het water in de trekvaart zijn niet onderzocht.	Het maaiveld is al opgehoogd (en wordt niet verder opgehoogd). Door Waternet is hiervoor namens Waterschap Amstel, Gooi- en Vechtstreek een watervergunning verleend.
cc.	De quickscan natuur is onjuist en incompleet: <ul style="list-style-type: none"> De Aeries berekening ontbreekt De uitgangspunten voor het stikstofonderzoek sluiten niet aan bij wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het bestemmingsplan verbiedt het gebruik van houtkachels niet. De effecten die het plan heeft voor de kastenbomen aan de Amsterdamsestraatweg zijn niet onderzocht. Volgens het rapport ligt het dichtstbijzijnde NNN op 600 m, terwijl het plangebied direct grenst aan het NNN. 	De Aeries berekeningen zijn als bijlage bij de quick scan natuur opgenomen. In het onderzoek naar de stikstofdepositie worden verschillende aannames gedaan. Eén van de aannames is dat de woningen haardloos verwarmd zullen worden. Dit is aannemelijk, omdat er in beginsel altijd een ander type verwarming in de woningen aanwezig zal zijn en een haard niet noodzakelijk is. Mogelijk dat een aantal woningen van een haard wordt voorzien, maar de verwachting is dat dit aantal beperkt zal zijn. Temeer omdat het de bedoeling is dat een groot deel van de woningen in het sociale segment wordt gebouwd. Uiteraard wordt er gasloos gebouwd. Pas bij de uitwerking van de bouwplannen zal hierover gedetailleerdere informatie aanwezig zijn. In het kader van het bestemmingsplan wordt voldoende aangetoond dat kan worden voldaan aan wet- en regelgeving met betrekking tot de stikstofdepositie en dat het plan hiermee uitvoerbaar is. De sporthal en de nog niet gerealiseerde sportvelden zijn beiden in zowel de aanleg- en de gebruiksfase

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<p>meegenomen in de aerius berekening. Dit staat in paragraaf 5.1 van de quick scan natuur beschreven en is ook inzichtelijk in de Aerius berekening.</p> <p>Het effect op de rij kastanjabomen aan de Amsterdamsestraatweg was nog niet in de quick scan natuur meegenomen. Aan de hand van de zienswijzen zijn de effecten op de verschillende soortgroepen opnieuw overwogen met inachtneming van de rij kastanjabomen, de bebouwing en het parkeren. Dit heeft tot verschillende kleine wijzigingen in de quick scan natuur geleid. Het heeft echter niet tot wijzigingen in de conclusie van de quick scan geleid. Er zijn geen nadelige effecten te verwachten op soorten die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming.</p> <p>In de quick scan natuur die ter inzage heeft gelegen is gebruik gemaakt van een verouderde kaart van het NNN. Het is correct dat het plangebied direct grenst aan de NNN. De juiste kaart is nu in de quick scan natuur opgenomen. Het NNN in de provincie Noord-Holland kent echter niet het begrip 'externe werking', waardoor alleen toetsing van de effecten op de essentiële kenmerken en waarden van het NNN plaats hoeft te vinden als delen van het NNN direct aangetast worden. Aangezien het plangebied niet in het NNN ligt hoeft daarom geen nader onderzoek uitgevoerd te worden naar eventuele effecten op het NNN.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze is de Quickscan Natuur aangepast</p>
dd.	<p>In paragraaf 3.4.2. is het plangebied verkeerd aangeduid t.o.v. de verboden kringen. Voor de Bredius wordt deze verboden kring losgelaten door een forse woningdichtheid toe te laten. Het is discutabel of aan de voorwaarden uit de Nota cultuurhistorie wordt voldaan. Van een voorzetting van de bebouwing langs de trekvaart is geen sprake. Footprint, hoogte en gevellijn zijn niet afgestemd. Ook wordt binnen de 600m kring een hoogteaccent mogelijk gemaakt.</p>	
		<p>Reactie</p> <p>Indiener geeft terecht aan dat de aanduiding van het plangebied op de kaart met verboden kringen in paragraaf 3.4.2 onjuist is. Op deze kaart is het plangebied teveel in westelijke richting weergegeven.</p> <p>Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied t.o.v. de 600 meter cirkel weergegeven:</p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
	 <p data-bbox="244 887 1337 949"><i>De meest westelijke grens betreft de grens van de 600 meter cirkel geprojecteerd op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.</i></p> <p data-bbox="244 983 1337 1111">Hieruit blijkt dat in werkelijkheid ongeveer 2/3 van het te ontwikkelen woongebied (het niet conserverende deel van het bestemmingsplan) binnen de 600 meter cirkel ligt (maar buiten de 300 meter cirkel). In paragraaf 3.4.2 zal de ligging van het plangebied op de hiervoor opgenomen kaart worden gecorrigeerd.</p> <p data-bbox="244 1144 1369 1370">In paragraaf 4.13 van het ontwerpbestemmingsplan is de afweging opgenomen t.a.v. de cultuurhistorische 'Verboden Kringen'. Deze sluit niet goed aan bij de ligging van het plangebied. Mede naar aanleiding van deze zienswijze zijn er aanpassingen in het bestemmingsplan verwerkt om te komen tot een verbeterde inpassing van het plan gelet op de cultuurhistorische 'verboden kringen'. Hieronder is de -mede naar aanleiding van de zienswijze herziene- tekst opgenomen voor het kopje 'Afweging cultuurhistorische "Verboden Kringen"' in paragraaf 4.13 van de toelichting van het bestemmingsplan</p> <p data-bbox="244 1404 762 1435"><u>Afweging cultuurhistorische "Verboden Kringen"</u></p> <p data-bbox="244 1438 1374 1664"><i>Het versterken van de historische militaire linies biedt voor de gemeente vele kansen en zorgt tevens voor een waardevol open landschap. Recreatie en toerisme vormen een impuls voor de lokale economie. Het versterken van de linies zorgt voor een beleefbaar en bruikbaar cultuurhistorisch erfgoed en biedt tevens een kwaliteitsimpuls voor de ruimtelijke omgeving. Het oostelijke deel van het plangebied ligt in de "verboden kring van 600 m", het gaat om ongeveer de helft van het plangebied en circa 2/3 van het te gebied met de bestemming 'Woongebied'. De gemeentelijke beleidslijn is om dat deel zoveel mogelijk open te houden. Voor het stedenbouwkundig kader zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:</i></p> <ul data-bbox="244 1666 1262 1827" style="list-style-type: none"> - <i>Het inpassen van een groenstrook van 50 meter voor het creëren van een bufferzone tussen bestaande woningen en nieuwe functies;</i> - <i>Voortzetting van de huidige bebouwing langs de Muidertrekvaart;</i> - <i>Inpassen van nieuwe sportvelden in dit deel van Muiden;</i> - <i>Hogere bebouwing niet aan oostzijde-, maar aan westzijde, buiten de "600 meter lijn".</i> <p data-bbox="244 1861 1321 1924"><i>Met deze uitgangspunten wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke beleidslijn om dit deel zoveel mogelijk open te houden.</i></p> <p data-bbox="244 1926 1358 2018"><i>Bij de vertaling hiervan naar het bestemmingsplan is ervoor gekozen om een gebied van circa 5 hectare binnen de 600 meter cirkel (rood aangegeven op onderstaande figuur) een functie te geven met een open uitstraling (Groen, Natuur en Sport). Binnen de bestemming Sport is aan de rand van de 600 meter cirkel</i></p>	

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<p><i>slechts een sporthal van max 2.000 m² (0,2 hectare) mogelijk en 500m² (0,05 hectare) gebouwen aan overige gebouwen met een maximale hoogte van 7 meter.</i></p> <p><i>Er is voor gekozen om de bebouwing in het gebied te concentreren langs de Muidertrektvaart en zo de bebouwing die aan beide zijden hiervan al aanwezig is, verder in oostelijke richting voor te zetten. Vanuit het centrum van de verboden kring volgt deze min of meer de richting van de straal van de cirkel. De reeds aanwezige bebouwing en bomen langs de Muidertrekvaart maken dat dit deel reeds het minst 'open' is van dit deel van de cirkel. Met de verbeelding is geregeld dat de nieuwbouw achter de rooilijn van de bestaande woningen aan de Amsterdamsestraatweg wordt gebouwd.</i></p> <p><i>Binnen het gebied van de 600 meter cirkel heeft het te bebouwen woongebied een oppervlak van circa 1,15 hectare binnen het totaal van circa 6,15 hectare van het plangebied dat binnen de verboden cirkel ligt. Nu er enerzijds voor is gekozen de woonbebouwing te concentreren in een beperkte strook langs de Muidertrekvaart waarlangs de openheid vanuit breder perspectief al relatief verstoord is om de rest van het gebied zo een zo open mogelijk karakter te laten behouden, is het anderzijds nog wel van belang deze woonbebouwing een zo min mogelijk verstorende factor van de openheid te laten zijn. Om hier aan tegemoet te komen is in de regels een maximum bebouwingspercentage van 60% opgenomen. Om een 'luchtige' verspreiding van deze bebouwing over de strook te bewerkstelligen is vastgelegd dat er ten minste sprake moet zijn van een drietal doorkijken van 20 meter, op deze manier wordt gestuurd op clustering van de woonbebouwing in ten minste 4 clusters.</i></p> <p><i>Qua bouwhoogte wordt uitgegaan van maximaal 12 meter, waarbij binnen de 600 meter een hoogteaccent van 15m over maximaal 100m² mogelijk is. Puur vanuit het oogpunt van de verboden kring heeft een hoogteaccent aan de uiterste oostzijde van het woongebied (binnen de 600 meter cirkel) niet de voorkeur. Na een bredere afweging wordt deze echter wel toelaatbaar geacht vanuit stedenbouwkundige optiek nu aan de uiterste westzijde tevens een hoogteaccent is toegestaan. Wel is er voor gekozen om het toegestane hoogteaccent relatief beperkt te houden tot max 100 m², zodat deze een rank, naaldvorming karakter krijgt en de impact op de openheid te perkt is. Om e.e.a. in perspectief te plaatsen, aan de noordzijde van de trekvaart is langs het Kruitpad op basis van bestemmingsplan De Krijgsman een bouwhoogte van maximaal 15 meter mogelijk (en 16meter in het geval van gebruik voor voorzieningen of een combinatie van voorzieningen en wonen). Binnen de ten westen gelegen bestaande wijk Zuidwest, die vrijwel geheel binnen de 300 meter cirkel ligt, is een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Nu de Bredius meer aan de buitenzijde van de cirkel is gelegen (buiten de 300 meter, maar binnen de 600 meter cirkel) is het logisch dat daar door de bouwhoogte van 12 meter een extra (vierde) bouwlaag en bij de 15 meter twee extra (vierde en vijfde) bouwlagen mogelijk zijn. Eenzelfde principe is gehanteerd binnen bestemmingsplan De Krijgsman, naarmate de afstand van de kern van de verboden cirkel toeneemt, is ook daar een grotere bouwhoogte mogelijk. Binnen de 300 meter cirkel is daar bebouwing met 3 bouwlagen mogelijk en binnen de 600 meter cirkel 4 (max 15m) of 5 (max 18m) bouwlagen.</i></p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
	 <p><i>Om de nadelige effecten van de verstedelijking te mitigeren, wordt in de eerste 600 meter van de verboden kring gerefereerd aan de bouw in hout en wordt (waar mogelijk) de zichtbaarheid van aanwezige begrenzingen van verboden kringen versterkt.</i></p> <p><i>Conclusie</i> <i>Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan</i></p>	
ee.	<p>Reclamant verzoekt om de cultuurhistorische toets alsnog op de juiste wijze te verwerken door o.a. de woningdichtheid te verlagen, een maximumbebouwingsoppervlak te bepalen, de bouwhoogte te verlagen, de clusters te verkleinen en de realisatie van groen tussen de bebouwing te borgen.</p>	<p>Zoals onder d en e al is aangegeven wordt een maximumbebouwingspercentage van 60% opgenomen. Daarnaast worden de doorzichten tussen de bebouwingsclusters verbreed. Zoals onder meer onder l is aangegeven vinden wij een maximum bouwhoogte van 12 meter passend, waarbij wij ruimte bieden voor een tweetal accenten met een hoogte van maximaal 15 meter. Door deze aanpassingen is ook planologisch geborgd dat er voldoende open ruimte over blijft voor groenvoorzieningen.</p>


Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
ff.	Het is onduidelijk of het riool al is aangelegd en of dit onder archeologische begeleiding is gebeurd.	Het riool is nog niet aangelegd. Overigens hoeft hier geen inzicht in gegeven te worden bij het plan. Het huidige en het ontwerpbestemmingsplan borgen dat bij graafwerkzaamheden beneden 1,8 m – NAP een omgevingsvergunning nodig is, waaraan de voorwaarde van archeologische begeleiding kan worden verbonden.
gg.	Onduidelijk is waarom geen regeling is opgenomen om de boomstamboot die is aangetroffen te beschermen. Evenmin is duidelijk wat de gevolgen zijn voor het verhogen van het maaiveld en de stand van het grondwater voor effect hebben op het behoud van de boot.	De aangetroffen boomstamboot is in het veld met fysieke maatregelen beschermd. Op het gehele gebied (inclusief dat van de boomstamboot) is een dubbelbestemming –Archeologische verwachting van toepassing. Deze regeling is juist gericht op de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de grond zoals de boomstamboot. Zo is er een bouwverbod en verbod tot uitvoeren van werken en werkzaamheden. De opgenomen regels borgen dat het niet mogelijk is een omgevingsvergunning te verlenen die bouwen of werken en werkzaamheden mogelijk maakt, die de boomstamboot kunnen schaden. Zoals onder I aangegeven is het verhogen van het maaiveld niet aan de orde.
hh.	In de dubbelbestemming voor archeologie komen de archeologische uitgangspunten niet helemaal terug. Dit moet worden verduidelijkt.	Onduidelijk is waar op gedoeld wordt. Uit de regeling blijkt duidelijk dat het uitgangspunt is de (mogelijk) aanwezige waarden te beschermen. Bovendien is het plan op dit vlak conserverend en is de bestaande regeling uit het nu vigerende bestemmingsplan Bredius overgenomen.
ii.	Onduidelijk is hoe wordt voldaan aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Hierdoor wordt ook niet voldaan aan de Provinciale Verordening.	In paragraaf 3.4.3 van de toelichting wordt het voorliggende plan getoetst aan het duurzaamheidsbeleid. Hier is toegelicht op welke wijze het initiatief bijdraagt aan energiebesparing. Het plan voldoet hiermee aan het beleid van de provincie. In de aanbestedingsdocumenten zijn eisen opgenomen m.b.t. duurzaamheid. De gemeente hanteert de GPR tool om duurzaamheid te meten tijdens de aanbesteding. Daarnaast zijn onder meer voorwaarden opgenomen m.b.t. circulair en natuurinclusief bouwen.
jj.	Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is nodig, gelet op de relatief hoge achtergrondconcentratie.	In het kader van het bestemmingsplan is alleen de (planologische) toevoeging van de 40 woningen getoetst. De sportfunctie is op basis van het geldende plan al mogelijk en maakt onderdeel uit van het conserverende deel van het voorliggende plan. De toevoeging van 40 woningen is NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO ₂ en PM ₁₀ . Het is daarom niet nodig om nader onderzoek te doen. Naar aanleiding van deze zienswijze is paragraaf 4.5 van de bestemmingsplantoelichting aangevuld. De waarden voor PM ₁₀ , 2,5 en NO ₂ in de omgeving van het plangebied uit de NSL-monitoringstool zijn

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		getoetst aan de grenswaarden. Aangezien deze voor NO ₂ max 25,9 µg/m ³ bedragen, blijft deze ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m ³ .
kk.	Zonder nadere onderbouwing wordt in hoofdstuk 3 gesteld dat de plannen de betreffende beleidsdoelen/belangen niet treffen. Onduidelijk is of het plan voldoende is getoetst aan deze beleidskaders.	Deze stelling kunnen wij niet volgen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hierbij wordt tevens aangegeven hoe het voorliggende plan zich verhoudt tot de geldende beleidsuitgangspunten.
Reactie op het ontwerp-beeldkwaliteitplan		
ll.	<p>Belangrijke elementen uit het BKP zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. Via het BKP kunnen ruimtelijke elementen immers niet worden afgedwongen. De volgende onderdelen moeten alsnog worden opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aantal woonclusters • Locatie parkeren • Ontsluiting woongebied • Hoogteaccent van 15 m (het bestemmingsplan beperkt de omvang van het accent niet) • Realisatie van een plein aan de noordoostzijde • 10 m beschermingszone van de dijk waar geen bebouwing is toegestaan 	<p>Het BKP biedt net als het BKP voor De Krijgsman enerzijds inspiratie voor ontwikkelaars en anderzijds welstandscriteria voor de toets aan redelijke eisen van welstand. Het is niet zo dat genoemde elementen voorwaardelijk zijn voor een goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan zijn die zaken die in het kader van een goede ruimtelijke ordening relevant zijn geborgd, het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van voldoende brede doorkijken tussen de nieuwe bebouwing.</p> <p>Toch is naar aanleiding van de zienswijzen van reclamant en anderen nog eens gekeken naar een aantal onderdelen in het bestemmingsplan. Dit heeft ertoe geleid dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een maximum bebouwingspercentage van 60% is opgenomen; • bredere doorzichten (20 m) verplicht worden gesteld • het hoogteaccent wordt beperkt (zie ook de beantwoording van reclamant 5).
mm.	Volgens het BKP moet de nieuwbouw een verbinding leggen met de historische gebouwen aan de overzijde van de trekvaart. Dit punt wordt niet nader toegelicht. De verbinding wordt op alle punten afwezig geacht.	Deze verbinding is er wel degelijk. De bebouwing aan de noordzijde van de Trekvaart ademt vooral de sfeer van het oorspronkelijk fabrieksterrein. Betrekkelijk korte blokjes, met verschillende kapvormen en kleurstellingen, soms met een letterlijke kniphoog naar de oorspronkelijke bebouwing. Een ensemble waarin de oudere woningen aan het Kruitpad geruisloos worden opgenomen, en dat recht doet aan de specifieke monumentale status van deze zijde van de Trekvaart. De bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Trekvaart bestaat veelal uit min of meer identieke tweekappers en rijenwoningen, in een terugkerend patroon geplaatst. Anders dan de bebouwing aan de noordzijde van de Trekvaart, waar de individuele woning 'heerst', toont de Klapwijk zich veel meer als een gebied als geheel. Dat vraagt aan deze zijde van de Trekvaart, als voortzetting van de bebouwing aan de Amsterdamsestraatweg, om een duidelijk, in ruimtelijk opzicht samenhangende nieuwbouw. Temeer daar deze bebouwing 'de concurrentie aangaat' met de

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<p>grootschalige functies op het naastgelegen sportcomplex en een sporthal van formaat. Om die reden wordt ingezet op een beeld voor de architectuur dat nadrukkelijk samenhang vertoont, en waardoor de nieuwe woningen in de beoogde groene setting zich gaan presenteren als een eigenstandig wijkje. Maar dat mag niet zonder zorgvuldig rekening te houden met de Krijgsman zijde van de Trekvaart. Een plan met spierwitte woningen of woningen uitgevoerd in een hard plaatmateriaal laat zich daarmee moeilijk rijmen. In de voorbeeld uitwerking wordt daarom uitgegaan van een houtlook materiaal. Dat materiaal heeft over het algemeen wel de finesse en de subtiliteit op in een dergelijke setting een goede aansluiting te vinden bij een meer klassiek ontworpen wand aan de andere zijde van de Trekvaart. En passant is hout ook een aardige verwijzing naar de Kringenwet, en heeft de onlangs gehouden tender voor de sporthal ook een gebouw opgeleverd met veel hout in de gevels.</p>
nn.	<p>Het BKP voldoet niet aan de voorwaarden volgend uit de Nota Cultuurhistorie en Landschap. Het groene en blauwe karakter is onvoldoende geborgd. Ook sluit de massa niet aan bij de beoogde openheid in de 600 m zone.</p>	<p>Wij delen deze visie niet. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte voor groen en water en bevat voldoende waarborgen om openheid te creëren. Zoals aangegeven zijn wij van mening dat de bebouwing wel degelijk past binnen de 600 m zone.</p>
oo.	<p>De CRK&E heeft niet positief over het gehele plan geadviseerd. De massa van het middelse blok wordt nog steeds ter discussie gesteld.</p>	<p>Het beeldkwaliteitsplan gaat in principe om de redelijke eisen van welstand. In haar advies gaat de commissie ook in op een stedenbouwkundige conceptschets. Dit betekent echter niet dat de commissie negatief adviseert over het gehele plan. Integendeel. De commissie concludeert juist dat de ruimtelijke visie en het stedenbouwkundige concept een goede basis vormen. Uiteraard is de architectonische uitwerking van groot belang.</p>
pp.	<p>In het BKP moet een betere verbinding worden gelegd met de bebouwing in De Krijgsman.</p>	<p>Zie onze reactie onder punt mm.</p>
qq.	<p>De architectuur getuigt van een gebrek aan landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige inpassing. Het project had overal in het land kunnen staan. Dit terwijl de architectuur van de nieuwbouw in De Krijgsman zeer kritisch wordt benaderd. Een ongelijke behandeling, waardoor in de Bredius goedkoper kan worden gebouwd, zodat sprake is van een concurrentievoordeel.</p>	<p>Er is nog geen sprake van een uitgewerkt bouwplan. De kritiek op de architectuur van de nieuwbouw is dus prematuur. Wel zullen de bouwplannen worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan. Voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed geldt het BKP als welstandskader.</p>
rr.	<p>In het BKP wordt gesteld dat de beeldkwaliteit van de sporthal bij de</p>	<p>De ontwikkelaar en het ontwerp van de nieuwe sporthal is inmiddels bekend. Meer informatie is te vinden op</p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
	aanbesteding zal worden uitgewerkt. Reclamanten gaan ervan uit dat op dat moment opnieuw een ontwerp aan belanghebbenden zal worden voorgelegd.	https://bestuur.gooisemeren.nl/plannen-en-projecten/dossier/bredius/ Als de omgevingsvergunning is verleend, kan hiertegen door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt.
Zienwijze over ontwerpbesluit hogere waarden Wgh		
ss.	Het is niet duidelijk of aan het hogere waardenbeleid van de gemeente wordt voldaan.	De gemeente Gooise Meren heeft geen hogere waardenbeleid vastgesteld. Dat betekent dat wordt getoetst aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. Overigens had de voormalige gemeente Muiden wel een hogere waardenbeleid vastgesteld.
tt.	Er wordt getwijfeld aan de verkeersintensiteiten die aan het akoestisch onderzoek ten grondslag liggen.	De verkeersgegevens betreffen weekdagcijfers uit het verkeersmodel 2018. Het verkeersmodel is inclusief de plannen voor De Krijgsman, Borgronden en Crailo. Daarnaast is rekening gehouden met 1% autonome groei. Ook de verkeersbewegingen (675 per etmaal) als gevolg van de Bredius zijn meegenomen.
uu.	Uit het besluit volgt niet duidelijk voor welk perceel de hogere waarden gelden. Het perceel is niet E 1654 maar 1789.	Het door reclamant genoemde perceelnummer klopt ook niet. Het juiste kadastrale nummer is sectie E, nummer 1792. Het definitieve besluit wordt op dit punt aangepast.
2	Zienswijze 2	
	Op basis van de huidige situatie in de Krijgsman wordt het aantal parkeerplaatsen al als beperkt ervaren. Door de toename van het aantal woningen wordt gevreesd voor extra parkeerdruk, in het bijzonder in de nabijheid van het IKC. Door de extra druk op de parkeerplaatsen bij de sportvelden en de ruimte die moet worden geboden aan de docenten van het IKC vrezen reclamanten dat er te weinig parkeerplaatsen zijn binnen het Brediusgebied. Ook zullen bewoners mogelijk eerder parkeren binnen de Krijgsman in plaats van op de sportvelden.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onder n.
3	Zienswijze 3	
a.	De onderbouwing voor het uitbreiden van het aantal woningen van 50 naar 90 ontbreekt. Het bouwen van 90 woningen was in 2017 geen onderdeel van de onderzochte scenario's. Het onderzoek uit 2017 is inmiddels sterk verouderd (ouder dan 2 jaar). Gelet op de recente ontwikkelingen op de woningmarkt en m.b.t. PFAS en stikstof en de ontwikkelingen van nieuwbouw in de buurt	Die onderbouwing voor dit plan wordt gegeven d.m.v. de laddertoets, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Wat betreft het woningaantal wordt niet uitgegaan van de onderbouwing uit 2017. Inmiddels is de gemeente eigenaar van de Brediusgronden en gaan wij uit van een totaal van 90 woningen. De laddertoets is gebaseerd op de meest recente gegevens m.b.t. de woningbehoefte. De ligging van het plangebied is niet verdacht op het voorkomen van hoge gehalten van PFAS. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
	moet getwijfeld worden aan de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan.	zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het voornemen. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase. Geconcludeerd wordt dat verstoringen op voorhand zijn uitgesloten.
b.	Er is geen onderzoek gedaan naar schaduwvorming en reductie van lichtinval op de bestaande wijk de Kogge (met name nummers 13 t/m 18)	<p>Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij bureau SVP gevraagd om een zonnestudie uit te voeren. Uit deze studie blijkt dat niet of nauwelijks sprake zal zijn van een beperking van zonlichttoetreding of van onevenredige schaduwwerking..</p> <p>Naar aanleiding van deze zienwijze is een zonnestudie uitgevoerd die als bijlage bij de toelichting wordt opgenomen.</p>
c.	Eerder heeft de ABRvS overwogen dat de raad er van mag uitgaan dat er behoefte bestaat aan maximaal 50 woningen. Niet onderbouwd is waarom van dit maximum is afgeweken.	<p>Gedoeld wordt op de uitspraak van den ABRvS van 29 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1813) over bestemmingsplan Bredius. In deze uitspraak oordeelt de Afdeling onder overweging 8.2: <i>Onder deze omstandigheden mocht de raad er naar het oordeel van de Afdeling van uitgaan dat behoefte bestaat aan een hoeveelheid van maximaal 50 woningen in het gebied van het plan "Bredius".</i></p> <p>Het bestemmingsplan dat in deze zaak aan de orde was maakte maximaal 50 woningen mogelijk. De Afdeling heeft zich uitgesproken over de behoefte aan het volgens de regels van dat plan aantal woningen van maximaal 50. Dit wil echter niet zeggen dat er dus geen behoefte is aan meer dan 50 woningen. In de laddertoets van het voorliggende bestemmingsplan is onderbouwd waarom er behoefte is aan het aantal van maximaal 90 woningen dat nu het uitgangspunt is</p>
d.	Het recht op privacy, zoals omschreven in het EVRM, van de huidige bewoners op de Kogge is niet meegenomen.	<p>Het hoogteaccent kan er inderdaad toe leiden dat er sprake is van enige inkijk in de tuinen van de bewoners op De Kogge. Gelet op de relatief grote afstand tussen de zone waar het hoogteaccent (zie onderstaande afbeelding) kan worden gerealiseerd en de percelen aan De Kogge is er van een onevenredige aantasting van de privacy echter geen sprake. Bovendien kan een woonsituatie die vrij is van enige inkijk niet worden gegarandeerd. Zo kunnen de bewoners van de woningen aan De Kogge in veel gevallen nu ook bij elkaar in de tuin kijken.</p> <p>Het is overigens niet de bedoeling dat in de zone waar het hoogteaccent kan worden gerealiseerd helemaal bebouwd kan worden tot een hoogte van 15 meter. Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen wordt dit beperkt tot een oppervlakte van maximaal 100 m2 per hoogteaccent. Hiermee ontstaat een accent in een beperkt volume, als een naaldvorming element als onderdeel van de architectuur van het gebouw.</p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		 <p><i>De zone waar het hoogteaccent kan worden gerealiseerd ligt op minimaal 50 m van de achtertuinen van de woningen aan de Kogge.</i></p> <p>Naar aanleiding van deze (en andere zienswijzen) worden de planregels aangepast.</p>
e.	Op verschillende momenten zijn door omwonenden vragen gesteld over de veiligheid voor fietsers, wandelaars en toekomstige schoolkinderen die naar de sporthal lopen. Steeds is aangegeven dat dit zal worden bekeken als de plannen zijn uitgewerkt.	Maatregelen die betrekking hebben op verkeersveiligheid zijn uitvoeringsaspecten die niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Dit soort zaken komt later bij de verdere uitwerking van de plannen aan de orde. Het bestemmingsplan biedt overigens voldoende ruimte en mogelijkheden om verkeersveilige oplossingen te kunnen realiseren.
f.	De nieuwe plannen houden een parkeernorm van 1.2 voor de sociale woningen aan. Deze norm gaat vanaf het begin al een tekort aan parkeerplaatsen creëren waardoor de nieuwe bewoners gaan uitwijken naar de bestaande wijk waar ook al een parkeerprobleem heerst.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onder n.
g.	Door de nieuwe bewoners langs de huidige wijk te sturen zal dit op een nu redelijk rustige weg voor veel nieuw verkeerslawaaï en uitlaatgassen zorgen.	De oorzaak voor de toename van de geluidbelasting zit in het extra autoverkeer dat vanuit de nieuwe woonwijk gebruik zal maken van de Amsterdamse straatweg. Paragraaf 4.14 van de bestemmingsplantoelichting gaat in op de verkeersaantrekkende werking. Het aantal verkeersbewegingen neemt toe met 675 per etmaal. In paragraaf 4.6.2. van de vormvrije m.e.r. beoordeling wordt ingegaan op de gevolgen die het project heeft op de geluidsbelasting van de bestaande woningen aan de Amsterdamsestraatweg. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een beperkt negatief effect voor het aspect geluid, maar de grenswaarde blijft onder de grenswaarde van 48 dB,

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<p>zodat ook in de toekomst sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>De toename van het verkeer leidt tot een toename van de uitstoot van uitlaatgassen. In dezelfde vormvrije m.e.r. wordt ingegaan op de gevolgen voor de luchtkwaliteit (paragraaf 4.7). Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van negatieve effecten m.b.t. de luchtkwaliteit.</p>
h.	<p>Door het karakter van de nieuwbouw, dat afwijkt van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw op de Krijgsman, verdwijnt het dorpse karakter van Muiden.</p>	<p>Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de wijk Zuid-West. Dit is een planmatig opgezette uitbreiding van de kern Muiden uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Zonder hierover een waardeoordeel te geven, is deze wijk er één zoals vele in Nederland en niet typerend voor de kern Muiden. Aan de overzijde ligt De Krijgsman. De belangrijkste ruimtelijke kaders worden gevormd door de omliggende woonwijken, de sportvelden en de Muidertrekvaart. Met de realisatie van woningen op de Bredius wordt functioneel aangesloten op de aangrenzende woonwijken Zuid-West en Krijgsman.</p> <p>De basishoogte van 12 meter is dezelfde hoogte als toegestaan aan de Krijgsmankant van de Trekvaart. Aan de zijde van de Krijgsman betreft het een gemeentelijk monument en aan de zijde van de Bredius niet. Bovendien is de afstand van de woningen aan beide zijden van de Trekvaart tot elkaar meer dan 50 meter en zijn beide dijklichamen wat hoger. Uitgangspunt is verplicht 3 doorzichten door de bebouwing. Hiermee passen de maten bij bestaand en nieuw Muiden. Een hogere dichtheid aan de Brediuszijde is geoorloofd. Met een zorgvuldig ontworpen plan voor gebouwen en openbare ruimte zullen maat en schaal aan de zijde van De Bredius uiteindelijk niet substantieel afwijken van de inmiddels ontworpen plannen langs de Trekvaart aan de zijde van De Krijgsman.</p>
i.	<p>Door de woningbouw op de Bredius zijn er op het sportveld geen mogelijkheden meer om extra velden of banen te realiseren. Dit terwijl door de woningbouw in de omgeving meer behoefte aan sportvoorzieningen zal ontstaan.</p>	<p>Buiten de als Woongebied, Groen en Natuur bestemde delen van De Bredius is het overgrote deel bestemd als Sport. Er zijn 2 voetbal- en 2 hockeyvelden gerealiseerd en een sporthal en oefenveld staan in de planning. Daarnaast is ruimte voor het parkeren t.b.v. de sportvoorzieningen. De Brediusgronden worden/zijn dus al in ruime mate benut voor het toevoegen van sportvoorzieningen. De behoefte aan woningbouw en vooral sociale woningbouw is ook groot. Ook is het zo dat de ontwikkeling van sportvoorzieningen per saldo veel geld kost en dat het realiseren van woningbouw per saldo geld oplevert om de kosten hiervan deels te kunnen dekken.</p>

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
4	Zienswijze 4	
a.	Het siert de gemeente niet om een wijziging van een bestemmingsplan tijdens de pandemie ter inzage te leggen. Tijdens de informatiebijeenkomst van oktober is aangegeven dat iedereen een mail zou ontvangen met een kopie van de presentatie. Deze mail is pas op 2 november ontvangen. Ook bleek het gemeentehuis gesloten, zodat plannen niet ingezien konden worden. Hiermee handelt de gemeente in strijd met artikel 3:11 lid 1 van de Awb.	Als gevolg van de coronamaatregelen zijn de openingstijden van het gemeentehuis gewijzigd. Indien gewenst hadden belangstellenden de mogelijkheid om de stukken op afspraak op kantoor in te zien. In de bekendmaking over de terinzagelegging hebben wij bovendien aangegeven dat diegenen die niet naar het gemeentehuis konden of wilden komen contact konden opnemen, zodat naar een (maatwerk)oplossing zou worden gezocht. Daarnaast hebben wij de stukken digitaal beschikbaar gesteld, conform de wettelijke voorschriften. Van handelen in strijd met de Awb is dan ook geen sprake.
b.	Er is geen onderzoek gedaan naar de waardevermindering van de bestaande woningen die nu op een appartementencomplex zullen uitkijken.	Wij wijzen erop dat het nu nog geldende bestemmingsplan ook ruimte biedt aan woningbouw en een hotel met een maximumhoogte van 22 meter. Het is dus niet zo dat reclamant er vanuit kon gaan dat het gebied onbebouwd zou blijven. Indien reclamant van mening is dat er door toedoen van het voorliggende plan sprake is van een waardevermindering, dan staat het hem vrij om een planschadeverzoek in te dienen.
c.	Voor het overige is de zienswijze gelijk aan zienswijze 3. Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 3.	
5	Zienswijze 5	
a.	Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van direct omwonenden. In het bijzonder de bewoners van de straat De Kogge. De bewoners hebben nu nog een vrijwel vrij uitzicht. Hoewel er begrip is voor de plannen om hier te bouwen is er geen begrip voor de wijze waarop het appartementencomplex nummer 5 is vormgegeven. Het hoogteaccent ligt direct in het zicht van de woningen, en is zelfs het punt van de nieuwbouw dat het dichtst bij de bestaande bebouwing komt. Hiermee wordt de privacy van de bewoners onnodig zwaar geschonden. Daarnaast zorgt het hoogteaccent voor een beperking van de lichtinval bij de bestaande woningen. Waarom is het hoogteaccent precies hier bedacht? En weegt het belang van omwonenden niet zwaarder dan stedenbouwkundige argumenten?	In de zone tussen de sportvelden en de Trekvaart is een aantal woonclusters bedacht, in een groene entourage. Deze woonclusters vormen een reeks van bebouwde elementen die op zichzelf nogal los staat van de omgeving. De afstand tussen deze nieuwe bebouwing en de toekomstige woningen van De Krijgsman dan wel de bestaande woonbebouwing aan de oostzijde is immers aanzienlijk. Dit is ook een gevolg van de 50 meter brede parkzone die met de bewoners van het gebied is overeengekomen als buffer naar de nieuwe sportvelden. De overgang tussen de bestaande bebouwing aan de Amsterdamsestraatweg en de nieuwbouw op de Bredius is daarmee wat minder vanzelfsprekend geworden. Gelet op die 'losse' ligging is geprobeerd de nieuwbouw op een subtiele, andere manier wat meer te verankeren in het gebied. Door onder andere bij de woonclusters aan het begin en het eind van de reeks een accent tot maximaal 15 meter hoogte toe te staan. Een accent in een beperkt volume, als een naaldvorming element als onderdeel van de architectuur van het gebouw. Vanaf de Maxisweg bezien, en de daar gelegen route voor langzaam verkeer vormt de woonbebouwing daarmee een

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<p>duidelijke 'entree' voor Muiden. Het accent op het blok naast de parkzone van 50 meter breed vormt met eenzelfde element in eerste instantie een duidelijk herkenningspunt gezien vanuit de zuidzijde van het park.</p> <p>Het is overigens niet de bedoeling dat in de zone waar het hoogteaccent kan worden gerealiseerd helemaal bebouwd kan worden tot een hoogte van 15 meter.</p> <p>Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen wordt dit beperkt tot een oppervlakte van maximaal 100 m2.</p> <p>Als gevolg van de nieuwbouw zal het uitzicht inderdaad veranderen. Volgens vaste jurisprudentie is er echter geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dat betekent niet dat wij bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan zomaar aan de belangen van omwonenden voorbij kunnen gaan. Wij hebben deze belangen meegewogen. In dit verband is ook gekeken naar de bouwmogelijkheden die het oude bestemmingsplan Bredius biedt. Ook dat bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren op gronden die nu nog onbebouwd zijn. Weliswaar zonder mogelijkheid om een hoogteaccent te realiseren, maar ook 'in het zicht' van een aantal bewoners van de woningen aan De Kogge. Hoewel wij het belang van de bewoners zeker zien, zijn wij van mening dat het belang van nieuwbouw aan de Bredius zwaarder weegt</p>
b.	<p>De onderbouwing voor het uitbreiden van het aantal woningen van 50 naar 90 ontbreekt. Het bouwen van 90 woningen was in 2017 geen onderdeel van de onderzochte scenario's. Het onderzoek uit 2017 is inmiddels sterk verouderd (ouder dan 2 jaar). Gelet op de recente ontwikkelingen op de woningmarkt en m.b.t. PFAS en stikstof en de ontwikkelingen van nieuwbouw in de buurt moet getwijfeld worden aan de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan.</p>	<p>Voor de beantwoording van dit onderdeel verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 3 onder a.</p>
c.	<p>De vraag is of de bouw van 50 sociale huurwoningen ten goede komt aan de leefbaarheid van Muiden Zuid-West. Waarom wil de gemeente hier sociale huur concentreren, terwijl in De Krijgsman en de Weespersluis alleen duurdere woningen worden gebouwd? Dit leidt tot sociale segregatie. Ook is het Ladderonderzoek gebaseerd op de verouderde Woonvisie Gooise Meren 2017-2025.</p>	<p>Op dit moment bestaat er een tekort aan sociale huurwoningen. Met de Woonvisie uit 2017 spreekt de gemeente daarom de ambitie uit om meer regie op de realisatie van betaalbare woningen te voeren. Hierbij sluit zij aan bij het uitgangspunt van de regionale woonvisie om ten minste 1/3 van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment te laten zijn. De raad heeft op 29 mei 2019 besloten dat in het plangebied sprake moet zijn van een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen, waarbij</p>

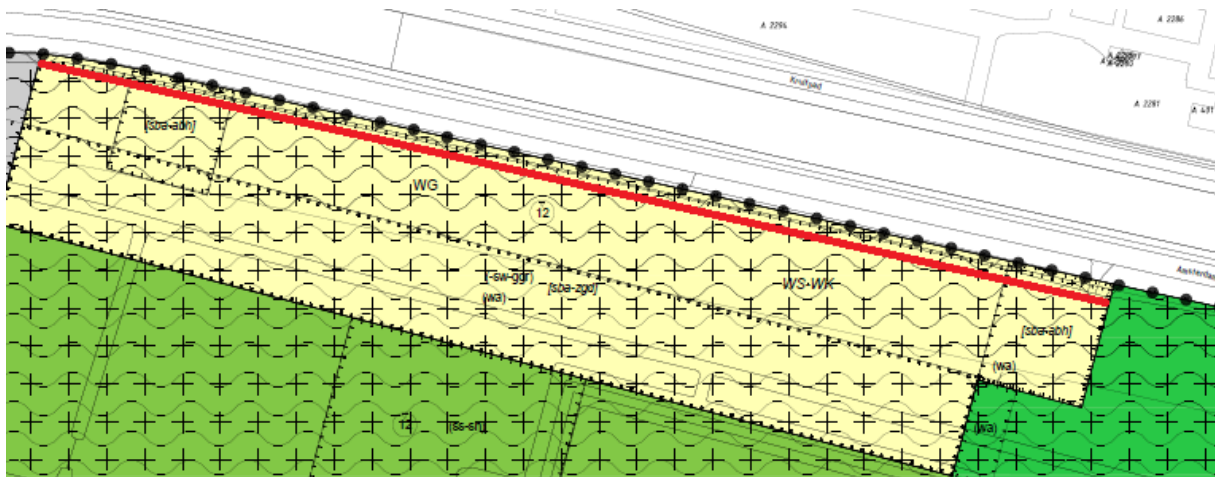
Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
		<p>het grootste deel wordt gebouwd in het goedkope segment. De vrees voor leefbaarheidsproblemen en sociale segregatie delen wij niet. Het plan bestaat juist uit een mix van woonmilieus. Bij de selectie van een ontwikkelaar wordt ook gekeken naar de wijze waarop deze invulling geeft aan het bewerkstelligen van sociale cohesie in de nieuwe wijk.</p> <p>Overigens zien wij niet in in welke zin de Woonvisie, die een scope heeft tot 2025, verouderd is.</p>
d.	<p>Eerder heeft de ABRvS overwogen dat de raad er van mag uitgaan dat er behoefte bestaat aan maximaal 50 woningen. Niet onderbouwd is waarom van dit maximum is afgeweken.</p>	<p>Voor de beantwoording van dit onderdeel verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 3 onder c.</p>

c. Overzicht wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen die zijn ingediend over het ontwerpbestemmingsplan wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Wijzigingen n.a.v. ingediende zienswijzen

- Naar aanleiding van zienswijze 1 onder d wordt artikel 8 van de planregels aangepast. Aan artikel 8.2.1 wordt een lid toegevoegd, waarmee wordt bepaald dat het maximum bebouwingspercentage van de bestemming woongebied 60% mag bedragen.
- Naar aanleiding van zienswijze 1 onder e wordt artikel 8.2.1 onder e van de planregels aangepast: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zoekgebied doorkijk' zijn ten behoeve van minimaal drie doorkijken haaks op de Amsterdamsestraatweg, op in totaal minimaal drie locaties over een afstand van minimaal 20 m geen gebouwen toegestaan.*
- Naar aanleiding van zienswijze 1 onder h is bijlage 2 bij de toelichting (Toets ladder voor duurzame verstedelijking) aangepast.
- Naar aanleiding van zienswijze 1 onder m wordt de verbeelding aangepast. Tussen de rode lijn en de Amsterdamsestraatweg wordt een aanduiding opgenomen: "specifieke aanduiding: hoofdgebouwen uitgesloten". In deze zone zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.



Aan artikel 8.2.1 wordt een lid toegevoegd, waarmee wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke aanduiding: hoofdgebouwen uitgesloten" geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.

- Naar aanleiding van zienswijze 1 onder p wordt paragraaf 2.2.2 van de toelichting aangepast.
- Naar aanleiding van zienswijze 1 onder u wordt artikel 6.1 van de planregels aangepast. De mogelijkheid om een geluidswerende voorziening te plaatsen komt te vervallen.
- Naar aanleiding van zienswijze 1 onder w wordt 8.1 onder a van de planregels aangepast:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte' het gebruik van de gronden voor geluidgevoelige ruimten niet is toegestaan; het gebied ter plaatse van deze aanduiding is, voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehoren bouwwerken, geen erf zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;

- Naar aanleiding van zienswijze 1 onder aa is een zinsnede toegevoegd aan artikel 8.1 onder c van de planregels:

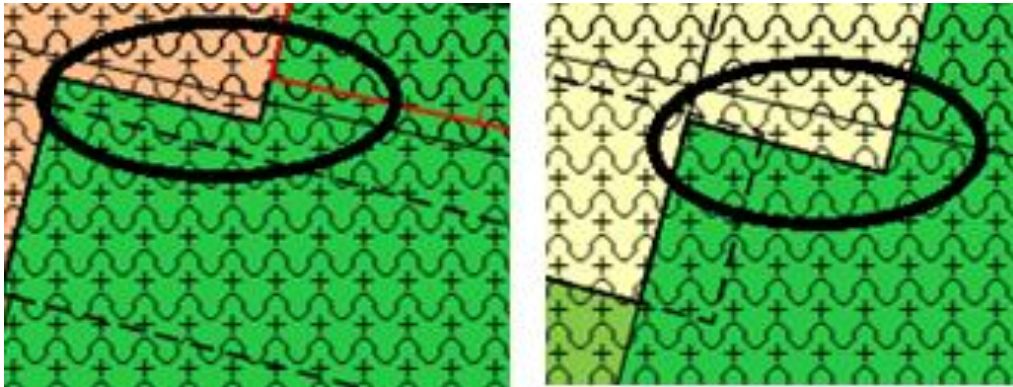
Water, waterrecreatie en voorzieningen voor de waterhuishouding, met dien verstande dat in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'water' een watergang van, gemeten van insteek bovenkant talud, minimaal 5 m breed dient te worden aangelegd over meer dan 80% van de lengte van het aanduidingsvlak, alvorens het bevoegde gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op gronden ter plaatse van de aanduiding 'water' kan verlenen.

- Naar aanleiding van zienswijze 1 onder cc is bijlage 13 bij de toelichting (Quickscan Natuur) aangepast.
- Naar aanleiding van zienswijze 1 onder dd zijn paragraaf 3.4.2 en 4.13 van de toelichting aangepast.
- Naar aanleiding van zienswijze 1 onder jj is paragraaf 4.5 van de toelichting aangepast.
- Naar aanleiding van zienswijze 3 onder b is een zonnestudie uitgevoerd. Deze wordt als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.
- Naar aanleiding van zienswijze 1 onder l en zienswijze 3, 4 en 5 wordt artikel 8.2.1 onder d van de planregels aangepast.

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' is in afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.1 sub c maximaal één woning met een maximum bouwhoogte van 15 m toegestaan, de oppervlakte van (het gedeelte van) de woning met een afwijkende bouwhoogte mag maximaal 100 m² bedragen.

Ambtshalve wijzigingen

Wij hebben geconstateerd dat de begrenzing van de bestemming “woongebied” niet helemaal gelijk is aan de begrenzing zoals opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan “Bredius”. In onderstaande afbeelding is dit in beeld gebracht. De verbeelding wordt op dit punt aangepast, zodat de begrenzing gelijk is aan de begrenzing van het voorheen geldende bestemmingsplan.



BIJLAGE

NAW Gegevens indieners zienswijzen

(verwijderd)