

Notitie TOELICHTING OP BOUWPLAN HET ANKER

Datum: 6 mei 2020
Aan: Gemeenteraad Gooisemerén
Opsteller: Arthur van Iterson
Betreft: Nadere toelichting op het bouwplan en de aanpassingen die doorgevoerd zijn om aan de zienswijzen van de omwonenden tegemoet te komen.

Toelichting:

In Muiden en in de wijk Mariahoeve is nagenoeg geen aanbod van betaalbare appartementen. Er is zéér veel vraag naar sociale huurappartementen, die doorstroming uit de eengezinswoningen in de wijk (veelal 1 en 2 persoonshuishoudens) op gang kunnen brengen. Het oorspronkelijke prijsvraagplan uit 2017 is geoptimaliseerd om invulling aan deze vraag vanuit de gemeente te kunnen geven. In deze stap zijn ook aanpassingen meegenomen naar aanleiding van reacties uit de buurt m.b.t. privacy en inkijk in het prijsvraagontwerp.

In de herfst van 2019 heeft het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen.

Er zijn zienswijzen ingediend, die geleid hebben tot een voorstel voor verdere aanpassingen aan het bouwplan.

Deze voorstellen zijn in januari met de direct omwonenden aan de Duyf en de Lange Gangh besproken en vervolgens ook met de wijkraad en de stadsraad. Opmerkingen dat er "niet geluisterd wordt naar de omwonenden" en sprake is van "gebrekkige communicatie", zijn naar onze mening niet in overeenstemming met de gesprekken die we met de bewoners gehad hebben. Daarin werd juist aangegeven dat men content was met het persoonlijke gesprek.

De voorstellen zijn naar aanleiding van de gesprekken aangepast en verder uitgewerkt, en daarna met de gemeente en de Welstandscommissie besproken.

Door de aanpassingen wordt de privacy, inkijk en geluidsbelasting voor de naastgelegen, bestaande woningen verbeterd.

Het gaat om de volgende wijzigingen:

1. Verkleining van vier woningen aan de Duyf (van driekamerwoning naar tweekamerwoning), waardoor de achtergevel gelijk met de bestaande woningen komt te liggen. Daardoor is er minder inkijk en meer zonlicht in de achtereindtuinen van de bestaande woningen. Ook wordt groen aangebracht om inkijk vanaf de daktuin op de bergingen te voorkomen.

2. De ramen in de gevels die uitkijken op achtertuinen van de woningen aan De Duyf en de Lange Gangh zijn naar de voorgevel verplaatst. Daardoor is er vanuit de slaapkamers geen inkijk meer in de achtertuinen van de woningen aan de Duyf en Lange Gangh.
3. Er vervalt één woning op de tweede verdieping aan de zijde van de Lange Gangh en de onderliggende woningen worden verkleind, waardoor meer zonlicht in de tuinen van de bestaande woningen valt. Het totale plan bestaat daarmee dus uit één woning minder. De impact op de zoninval en schaduw is met behulp van bezonningsberekeningen onderzocht en in het bestemmingsplan opgenomen.
4. Tussen het achterpad aan de Lange Gangh en de nieuwe woningen komt een groenblijvende haag van minimaal twee meter hoog. Deze beperkt het zicht op geparkeerde auto's en dient ook als scherm tegen het geluid van parkerende auto's.

Conclusie uit de verschillende gesprekken is dat de situatie alléén voor De Lange Gangh 10 vermindert (het nieuwe gebouw komt in de plaats van de hoge boom die daar staat, met zijn schaduwval). Voor de andere bewoners aan de Duif en de Lange Gangh blijft de situatie gelijk of is er zelfs sprake van verbetering.

Wij menen dat dit plan kwaliteit heeft en een goede toevoeging aan de wijk is, waarmee tegemoet gekomen wordt aan de grote vraag naar sociale huurwoningen in Muiden. Met dit plan komt de gewenste doorstroom van senioren vanuit de eengezinswoningen in de wijk naar moderne, beter geschikte en toegankelijke appartementen op gang.