

Nota van Zienswijzen

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Sluisstraat 1 en 1a Muiden' (hierna: bestemmingsplan) vanaf 4 december 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. E. Erkamp (DAS), namens 'appellant 1' c.s. (brief d.d. 14 januari 2016);

Bovenstaande zienswijze is tijdig ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Beantwoording

1. dhr. E. Erkamp (DAS), namens 'appellant 1' c.s.;

1.1. Het belang van appellant is onvoldoende in aanmerking genomen. Het bestemmingsplan en omgevingsvergunning maken oneigenlijk gebruik van een erfdienstbaarheid (recht van overpad) mogelijk. Door de uitbouw en de trap ontstaat een directe doorgang naar perceel 2169 en ontstaat een oneigenlijk gebruik van het recht van overpad (Sluisstraat 1 (Sluishuis) wordt meegesleept in de erfdienstbaarheid.

De eigendomspositie is, ook volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, in het kader van een bestemmingsplan in beginsel niet van belang. Dat betekent echter niet dat dit aspect niet bij de besluitvorming is en zal worden betrokken conform het bepaalde in artikel 3:4 Algemene wet bestuursrecht..

Er is hier ons inziens namelijk geen sprake van een geval waarin het op voorhand duidelijk is dat het bestemmingsplan op dit punt niet uitvoerbaar is. De bestemming kan worden gerealiseerd. Dit kan als volgt worden toegelicht.

Het Sluishuis is een voor Muiden waardevol gebouw en het is van groot belang voor het rijksmonument dat het herbestemd wordt. In Nota Cultuurhistorie en Landschap is dan ook bepaald dat voor de herbestemming van een waardevol pand (het Sluishuis staat in de Nota ook als zodanig aangeduid) kan worden afgeweken van de parkeernorm. Hoewel het uiteraard wenselijk is dat op het erf wordt geparkeerd, zal bij het ontbreken van overeenstemming hieromtrent geen onevenredige extra parkeerdruk ontstaan. Het pand het Sluishuis is voor voetgangers via de voordeur aan de noordzijde te bereiken. Het is derhalve voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen vereiste dat overeenstemming is over het (gebruik van het) recht van overpad.

1.2 Het plan staat een verdere verzwaring van het recht van overpad toe door beroep aan huis toe te staan.

Het vigerend bestemmingsplan Stad Muiden staat het uitbreiden van het hoofdgebouw reeds toe en er zijn ook geen regels die het maken van een uitgang in de zuidelijke gevel verbieden (en dit brengt ook niet noodzakelijkerwijs mee dat men zich over het erf van appellanten zal begeven). De extra uitgang zorgt er daarnaast voor dat men het (eigen) perceel 2169 te voet ook via het pand kan bereiken. Nu moet men zich noodzakelijkerwijs over het perceel van appellant begeven. Zou de functie niet wonen zijn, dan zou de uitbouw voldoen aan het bestemmingsplan. Verder brengt het verkeer voor één woning (al dan niet met beroep aan huis) geen zware verkeersbelasting met zich mee. Wij achten het dan ook niet redelijk om grond daarvan de woonfunctie niet toe te staan.

Verder staat het vigerend bestemmingsplan functies toe die meer 'belasting' van het erf of overlast in algemene zin met zich mee (zouden kunnen) brengen, zoals horeca en detailhandel. Ook voor deze functies zouden er voertuigen zich via het perceel van appellanten naar het perceel 2169 kunnen gaan begeven. Daarnaast is het Sluishuis tot circa 1984 ook als woonhuis gebruikt. Het bewonen van Sluisstraat 1a is reeds toegestaan op basis van de verleende vrijstelling. Daarnaast is het perceel 2169 voor de overdracht aan initiatiefnemer informeel in gebruik geweest als parkeergelegenheid voor een nabijgelegen makelaarskantoor.

Een erfdienstbaarheid is van toepassing op een erf dat ingesloten is en niet op opstal (hier een woning). Het recht van overpad is daarom nu reeds van toepassing op perceel 2169. Appellant heeft binnen de beperkingen van de gesloten overeenkomst en het van toepassing zijnde recht in het Burgerlijk Wetboek middelen om misbruik van de erfdienstbaarheid tegen te gaan en eventuele zekerheden of vergoedingen af te dwingen. Het toestaan van een woonbestemming brengt hier geen fundamentele verandering in.

Het is derhalve zeer de vraag of het voorliggende bestemmingsplan een 'oneigenlijke verzwaring van het recht van overpad' mogelijk maakt, zoals appellanten stellen. Wij zijn in ieder geval niet van oordeel dat de belangen van appellant onevenredig worden benadeeld als gevolg van het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft daarom geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.