

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Stad Muiden - Weesperstraat 82

Gemeente Gooise Meren

Datum: 10 maart 2020

INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Voorliggend ontwerpbestemmingsplan	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Behandeling zienswijze	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Bespreking zienswijzen	8
3	Ambtshalve wijzigingen	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingplan 'Stad Muiden – Weesperstraat 82' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BP2016B001002-on01 heeft met ingang van 29 oktober 2019 voor een periode van zes weken (tot en met 9 december 2019) voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn 75 zienswijzen ingediend.

Ontvankelijk

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Daarnaast zijn er wel ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht.

In deze nota van zienswijzen worden alle binnengekomen reacties voorzien van een beantwoording en worden de ambtshalve wijzigingen besproken.

1.2 Voorliggend ontwerpbestemmingsplan

Tussen de Weesperstraat en de Singelstraat in Muiden staat het oude stadscafé "Gieling". Een historisch pand aan de Weesperstraat 82 met meer recentere uitbreidingen aan de achterzijde met terras aan de zijkant en parkeerruimte aan de achterzijde (Singelstraatzijde). Vanaf 2001 is voor het gehele perceel een bouwplan ontwikkeld dat aanvankelijk bestond uit 13 woningen. Na heroverwegingen in 2005 is een nieuw uitgangspunt geformuleerd. Voor dit plan is in 2016 een ontwerp bestemmingsplan opgesteld waarbij het aantal woningen naar 6 was bijgesteld. Het hiervoor opgestelde stedenbouwkundige plan is in

2018 wat betreft de situering van de woningen enigszins gewijzigd. Het aantal woningen is hetzelfde gebleven als het eerdere ontwerp bestemmingsplan. Het nieuwe stedenbouwkundige plan wordt juridisch-planologisch vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

Het café-restaurant met het openbare terras blijft als functie gehandhaafd. Wat betreft de bebouwing van het café-restaurant geldt dat het plan bestaat uit interne verbouw van het hoofdgebouw en sloop van de toegevoegde zalen en aanbouwen. Hiervoor is in het verleden een afzonderlijke sloop- en bouwvergunning aangevraagd en afgegeven op basis van het thans vigerende bestemmingsplan. Aan de zijde van de Singelstraat ontstaat door de sloop van de zalen ruimte voor woningen.

Het belangrijkste doel van het voorliggende bestemmingsplan is het verkrijgen van een bouwtitel voor de te bouwen woningen. Het plan is uiteraard ook een beheerkader voor de toekomstige situatie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen besproken. In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve wijzigingen besproken. Hoofdstuk 4 sluit af met een overzicht van de doorgevoerde wijzigingen aan het bestemmingsplan.

2 Behandeling zienswijze

Tegen het ontwerp van het ontwerp bestemmingsplan zijn 75 zienswijzen ingediend.

2.1 Algemeen

De ingediende zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op de stedenbouwkundige opzet van het plan en de aantasting van historische waarden. In de volgende paragraaf zal de beargumentatie, waarom het beoogde plan passend wordt gehad op de hoek van de Weesperstraat/Singelstraat.

De gemeente en de Commissie Ruimtelijke kwaliteit is van mening, dat het plan passend is in dit gebied.

Het plangebied ligt in het beschermd stadsgezicht van Muiden. In paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitvoerig toegelicht op welke wijze het plan ingepast wordt in het beschermde stadsgezicht zonder dat de te beschermen waarden worden geschaad. De regels borgen dat geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht. Hieronder volgt een uiteenzetting van het plan, een analyse en inpassing in het beschermd stadgezicht van Muiden.

2.1.1 Het plan

Het plan bestaat uit de bouw van zes woningen aan de zijde van de Singelstraat; vier rijwoningen en een twee onder één kap woning. De vier rijwoningen hebben elk een figuratief thema, variërend van atelier, winkel tot woonpanden. De twee onder één kap woning heeft het karakter van een werkplaats. Hierbij zal de bestaande berging aan de Singelstraat worden gesloopt, maar de bebouwing ten zuiden hiervan, buiten het plangebied, blijft behouden. De bebouwing zal aansluiten op deze rooilijn. Verder ontstaat door de discontinuïteit van de bebouwing een zichtrelatie met de Weesperstraat. De Weesperstraat en Singelstraat komen samen in een punt. Hiertoe heeft de Singelstraat een sterke kromming. De nieuwbouw volgt en accentueert daarmee de rooilijn van de Singelstraat met lichte verspringen. Een steeg onderbreekt het bebouwingsvoorstel. Deze maakt het achtererf toegankelijk. Door de positie achter het terras van het restaurant is er een zichtlijn vanuit de Weesperstraat naar de stadswal.

Het hoogteverschil tussen de Weesperstraat en Singelstraat is ingezet om de woningen die voor de parkeerplekken aan de Singelstraat liggen een hoger gelegen woonkamer mee te geven zodat de bewoners daar over geparkeerde auto's heen kunnen kijken.

De vier woningen volgen de rooilijn met lichte verspringen. Dit versterkt de individuele uitstraling per pand. De entrees van de hoekwoningen liggen aan de zijkanten. De tussenwoningen hebben de entree aan de straat.

Wat betreft het bestaande horecapand wordt de mogelijkheid geboden om dit gebouw om te zetten naar maximaal 2 wooneenheden. Tevens kan het horecapand, na het eventueel beëindigen van haar activiteiten, herbestemd worden naar een functie met minder ruimtelijke impact. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel, dienstverlening, kantoor, ateliers en maatschappelijke functies.

In de nieuwe stedenbouwkundige configuratie wordt het café-restaurant met het terras aan de Weesperstraat afgescheiden van het binnenhof van de woningen aan de Singelstraat door middel van beplanting.

De bestaande bomen langs het terras blijven gehandhaafd. Voor het horecadeel van het plan (interne verbouw en sloop van de zalen aan de achterzijde) geldt dat in het verleden een afzonderlijke sloop- en bouwvergunning is aangevraagd en is afgegeven op basis van het thans vigerende bestemmingsplan.

Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien, zijn reeds nieuwe parkeerplaatsen aangelegd ter plaatse van de hoek bij de Vechtkade, nabij het Fer-manplantsoen op de vestingwal.

Inpassing in beschermd stadsgezicht Vesting Muiden

De inpassing in het beschermd stadsgezicht is op deze locatie uiteraard van groot belang. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt toegelicht hoe dit gebied zich historisch heeft ontwikkeld (op basis van de beschrijving van het beschermd stadsgezicht, de Nota Cultuurhistorie en Landschap en de Welstandsnota) en vervolgens hoe dit zich vertaalt naar het bouwplan.

Analyse gebied

Van oudsher is in de vesting bewoning aan de weerskanten van de Vecht. Op de kaart uit 1560 is duidelijk te zien dat de westelijke Vechtdijk eenzijdig is bebouwd en dat aan de oostzijde al tweezijdige bebouwing ter hoogte van de sluis is.

In de 16e eeuw bestond het gedeelte tussen de Weesperstraat en de Vecht uit onbebouwbaar rietland. Dit land was voorerf van de eigenaren van de woningen aan de westelijke zijde van de Weesperstraat (rechterkant vanaf de Sluisstraat gezien). Aan deze zijde is daarom ook de oudste bebouwing van de Weesperstraat te vinden. Met de verschuiving van de oude burgwal in westelijke richting ontstaat de Amsterdamsestraat, die vanaf halverwege de 17e

eeuw wordt bebouwd. Voor het nieuwe land tussen de Weesperstraat/Hellingstraat en de vestingwal is geen belangstelling en deze zone zal nog lange tijd voor (volks)tuinen worden gebruikt.

In 1923 worden de westelijke wallen vrijgegeven voor bebouwing. Door particuliere projectontwikkelaars en aannemers wordt in de jaren daarna de Singelstraat, Zeestraat, Schoolstraat en Burgemeester de Raadsingel (zuidelijk deel) gebouwd.

Aan beide zijden van de Vecht zijn de straatwanden pandsgewijs opgebouwd met individuele en afwisselende woningen langs smalle straten. Ze staan in een rooilijn met kleine verspringingen met de vaak representatieve top- of langsgewel naar de weg. Voortuinen komen weinig voor. De meest statige panden staan aan de hoofdroutes en langs de Vecht, panden aan achterliggende straten zijn veelal meer bescheiden in massa. Klassieke panden hebben vaak een symmetrische gevel en een plint.

Arbeiderswoningen staan in korte rijtjes, zoals aan de Weesperstraat en de Singelstraat. De panden zijn in de regel opgebouwd uit één of twee lagen met variërende kappen. Naast de overwegend pandsgewijze straatwanden zijn er ook meerdere woonensembles uit diverse tijdsperiodes. Deze woningen hebben samenhang en staan in rijen. Enkele ensembles, zoals aan de Burgemeester de Raadsingel, hebben het karakter van een tuindorp met onder meer nadrukkelijke kappen en massa-accenten op de hoeken.

Aan het einde van de Weesperstraat is in 1983 appartementencomplex gebouwd tegenover het plangebied.

De locatie ligt nabij de vestingwerken aan de zuidwestkant van Muiden. Deze bestaan uit een vestingwal met bastion (Bastion X is nu een parkeerplaats aan het eind van de Weesperstraat) en een ravelijn in de vestinggracht. Toen de vestingwerken aan deze zijde werden vrijgegeven, heeft de gemeente de vestingwal veranderd in een stadspark. Het gemeentelijk streefbeeld voor dit deel van de vesting, op basis van het ontwikkelplan 'Verder met de Vesting Muiden', gaat uit van het respecteren van de historisch gegroeide situatie in de periode na 1926. Hierbij is herkenbaarheid van de contouren en het karakter van de vestingwal van belang en wordt een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit nagestreefd. De gemeente zet sterk in op het herstel en de ontwikkeling van de vestingwerken. Zo zijn de voormalige vestingwallen nabij de Singelstraat ontdaan van opgeschoten beplanting en is de entree naar deze hoek van de vesting heringericht. Deze entree van de vesting zou baat hebben bij een kwalitatief betere invulling.

Op locatie van het bouwplan heeft, behalve de huidige bebouwing, hoogstwaarschijnlijk nooit bebouwing gestaan. In de waarderingskaart bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht (1986) is dit gedeelte van de Singelstraat beoordeeld als een niet-historische ruimtebegrenzing.

Vertaling naar voorwaarden voor het bouwplan

Het bouwplan voorziet in zes grondgebonden woningen die zijn gericht op de Singelstraat. Het gedeelte van het horecapand langs de Weesperstraat blijft behouden. Hierdoor blijft de historische rooilijn en bebouwingskarakteristiek van de Weesperstraat in stand. Het past in de bebouwingsgeschiedenis van de vesting en de ontwikkeling van dit deel dat er verdichting plaatsvindt op een locatie als deze. Kwalitatief hoogstaande bebouwing op dit erf kan ervoor zorgen dat de Singelstraat hier een meer representatief beeld krijgt. Er worden verder mogelijkheden opgenomen om het karakteristieke pand aan de Weesperstraat een nieuwe functie te geven als de horecafunctie wordt beëindigd.

Om aan te sluiten bij het algemene bebouwingsbeeld van de vesting is gekozen voor een pandsgewijze uitstraling van de woningen. De goothoogte van individuele panden in de Weesperstraat en Singelstraat varieert blijkens het bestemmingsplan Stad Muiden tussen de 3 en 6,5 meter. In het vigerende bestemmingsplan uit 1985 voor dit perceel is op het horecagedeelte een goothoogte van maximaal 5,5 meter toegestaan. Er grenst één woning aan het plangebied, Weesperstraat 84, waar een toegestane goothoogte van 4 meter voor geldt (dit erf ligt wel circa 0,5 meter hoger). Aan de noordzijde van het plangebied staan woningen langs de Weesperstraat met achtertuinen aan de Singelstraat.

Voor de 4 rijwoningen wordt aansluiting gezocht bij de toegestane bouwhoogte op de bestaande horecabestemming en wordt maximaal 2 bouwlagen toegestaan, waarbij de kap onderdeel uit maakt van de 2e bouwlaag. De dakhellingen van de puntkappen variëren van 50° - 55°. De goothoogte wordt, in het licht van de gewijzigde bouwrichtlijnen sinds 1985, op maximaal 6 m vastgesteld (in plaats van 5,5 m). De gootlijn loopt vanaf 1,5 - 1,8 m op naar de nok. Door de kromming in de straat zal vanzelf een verspringende voorgevelrooilijn ontstaan, wat de pandsgewijze uitstraling bevordert.

Om trapsgewijs aan te sluiten bij de woning Weesperstraat 84 krijgen de zuidelijk gelegen twee onder één kap woningen een maximale bouwhoogte van 9 meter. Door de mansarde kap van 23° - 60° verschilt de hoogte van de goot beperkt met die van de van de zuidelijk gelegen schuur.

In de kappenkaart bij het vigerend bestemmingsplan en het bestemmingsplan Stad Muiden is voor de bestaande grote zaal een schilddak voorgeschreven. In de rest van de Singelstraat geldt alleen de verplichting om de gebouwen met een kap af te dekken. Voor de woningen wordt dan ook slechts een verplichte kap opgenomen.

Op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' wordt specifiek getoetst aan behoud van de waarde van het beschermde gezicht. Ook is een regeling opgenomen die behoud van het gedeelte van bestaande horecapand aan de Weesperstraat regelt.

Het bouwplan wordt getoetst aan de welstandsnota van de gemeente Gooise Meren, waarin het actuele beleid van de voormalige gemeente Muiden is verwerkt, bijvoorbeeld op het gebied van historiserend bouwen in de vesting. In het kader van de beoordeling op grond van de welstandsnota zal de pandsgewijze uitstraling, historiserend beeld en kwalitatieve infrastructuur ook moeten worden onderbouwd.

2.1.2 Verkeer en parkeren

Voorliggend plan betreft sloop van een deel van een bestaand horecapand en de bouw van 6 woningen en het mogelijk herbestemmen van een horecafunctie naar maximaal 2 nieuwe wooneenheden of een andere functie met minder ruimtelijke impact.

Situatie plangebied

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

De nieuwe woningen komen aan de Singelstraat te liggen. In de directe omgeving van het plangebied verandert er niets aan de bestaande wegenstructuur, de verkeersveiligheid zal niet veranderen. De wegen in de omgeving van het plangebied (Singelstraat en Weesperstraat) worden geacht voldoende capaciteit te hebben om eventueel extra verkeer dat ontstaat door de 6 nieuwe woningen af te wikkelen. Bij eventuele herbestemming van het horecapand aan de Weesperstraat is er ruimte om ter plaatse van het huidige terras in parkeerplaatsen te voorzien.

Parkeren

Over het parkeren heeft in de planvormingsfase overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de gemeente. In 2007 is het volgende geconstateerd: De parkeerdruk in de Vesting neemt door de verbouwing van het café-restaurant Gieling niet toe, omdat dat onderdeel van het plan nauwelijks verschilt ten opzichte van de bestaande situatie. Wel vergroot de parkeerdruk door de bouw van 6 woningen. Aanvankelijk was de eis dat parkeervoorzieningen op eigen terrein moesten worden gerealiseerd. Omdat dit om financiële redenen niet haalbaar bleek, is gezocht naar een andere oplossing, namelijk de realisatie van extra parkeerplaatsen buiten het plangebied. Destijds gold dat de bewoners recht hadden op 1 gratis parkeervergunning en tegen betaling meerdere vergunningen konden worden verkregen. Voor het voorzien in de parkeerbehoefte wordt in dit bestemmingsplan onderscheid gemaakt in:

- Bouw van 6 nieuwe woningen;
- Functiewijziging van de bestaande horecabebouw.

Plandeel - bouw van 6 nieuwe woningen

Op basis van de parkeerkencijfers van de CROW zoals weergegeven in de CROW-publicatie 317 “kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” is berekend wat de verwachte parkeerbehoefte is voor dit plan. Met het plan worden 4 rijwoningen en een twee-onder-één-kap woning mogelijk gemaakt. Conform de CROW-publicatie gelden voor de locatie en het plan zoals beschreven in hoofdstuk 4 de parameters “Niet stedelijk”, “Centrum” en “Woning goedkoop”. In de richtlijnen wordt bij de 4 rijwoningen uitgegaan van “koop, tussen/hoek” waarbij de parkeernorm minimaal 1,1 parkeerplaats en maximaal 1,9 parkeerplaats per woning betreft. De gemiddelde parkeerbehoefte bedraagt 1,5 parkeerplaats voor de rijwoningen, met een totaal van 6 voor de 4 woningen. Voor de “twee-onder-één-kap” woningen geldt een parkeernorm van minimaal 1,3 en maximaal 2,1, waardoor de gemiddelde parkeerbehoefte voor de twee woningen op 3,4 uitkomt. Om in de verwachte parkeerbehoefte te kunnen voorzien is de verwachting dat de parkeerbehoefte van de 6 nieuw te bouwen woningen minimaal 7 parkeerplaatsen bedraagt. Uitgaande van de gemiddelde kengetallen, bedraagt de parkeerbehoefte van de 6 nieuwe woningen 10 parkeerplaatsen.

Bij brief van 25-2-2003 heeft het college aan de initiatiefnemer meegedeeld dat er de herinrichting van de hoek bij de Vechtkade, nabij het Fermanplantsoen op de vestingwal voldoende parkeerplaatsen (10 parkeerplaatsen) gerealiseerd zouden kunnen worden. De brief is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Een gedeelte van de totale aanleg is door de initiatiefnemer bekostigd. De parkeerplaatsen zijn inmiddels gerealiseerd

2.2 Bespreking zienswijzen

NUMMER	
R1,	<p>Particulieren;</p> <p>Kloosterstraat 15</p> <p>Vechtkade 2, 3, 8, 16</p> <p>Singelstraat 33, 30, 1, 2, 3, 25, 16, 14</p> <p>B. de Raadsingel 17, 3, 4, 5, 13, 2, 1</p> <p>Weesperstraat 127, 48, 157, 107, 97, 26, 12, 64, 101, 13, 7, 76, 49, 84, 43, 3, 52, 41, 161, 173, 145, 127, 9, 8, 125, 171, 21, 28, 169, 105, 43, 95, 10, 27, 20, 159, 155, 163, 78, 65, 81, 177, 137, 57, 71, 50, 37, 70, 87, 66, 85, 93, 105,</p>

R2	Particulier, Singelstraat 22
R3	Particulier, Singelstraat 20
R4	Particulier, B. de Raadsingel 7
R5	Particulier, Weesperstraat 72

		ZIENSWIJZEN	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
R1	1	Reclamant is van mening dat de gekozen procedure onjuist is aangezien het niet wenselijk is dat een bouwplan de aanleiding is van het wijzigen van het bestemmingsplan.	<p>Als een initiatiefnemer de gronden anders wil gebruiken dan wel bebouwen dan in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd is het mogelijk van een bestemmingsplan af te wijken door middel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan waarin de haalbaarheid van het beoogde plan wordt aangetoond.</p> <p>De boogde ontwikkeling wordt juridisch-planologisch vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. De gemeenteraad zal het bestemmingsplan beoordelen en ermee instemmen, indien zij achten dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	Reclamant betoogt dat het beschermd stadsgezicht van het centrum van Muiden in het geding komt. Mede gezien het feit dat onderhavig perceel gelegen is in de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.	Zie paragraaf 2.1.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	3	Reclamant heeft bezwaar tegen de stedenbouwkundige opzet. Met name de relatie met omliggende bebouwing (Singelstraat), het te bebouwen oppervlakte en de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 meter. Reclamant betoogt dat de beoogde bebouwing <i>'de historisch, open, groene plek'</i> zal tenietdoen.	De maximale bouwhoogte die in het bestemmingsplan wordt toegestaan is 10 meter. Deze hoogte sluit aan op de bestaande bebouwing in de omgeving. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 2.1.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	4	Reclamant betoogt dat de noodzaak voor beoogde bebouwing ontbreekt, omdat er op	Als een initiatiefnemer anders wil bouwen dan in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd biedt de wet	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		ZIENSWIJZEN	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
		ander plekken binnen de gemeente ook wordt gebouwd.	de mogelijkheid om van een bestemmingsplan af te wijken. Er is in dit geval sprake van woningbouw dat stedenbouwkundig passend wordt geacht in deze omgeving, hetgeen ook nader wordt onderbouwd in de plantoelichting. Uit de regionale woonvisie blijkt dat de komende jaren behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad gezien de vraag. Dit wordt ook in de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd. Dat er op meerdere plekken binnen de gemeente al gebouwd wordt doet hieraan niet af. Daarnaast wordt het plan dat mogelijk gemaakt kan worden met het bestemmingsplan stedenbouwkundig passend geacht, zoals ook blijkt uit de onderbouwing in de plantoelichting. Bij de opzet van het plan is uitvoerig naar de omgeving gekeken en er is naar ons oordeel sprake van een ruimtelijke verbetering, die niet hoeft te leiden tot aantasting van het woongenot van omwonenden.	
	5	Reclamant betoogt dat er parkeerplaatsen verloren gaan door de beoogde bebouwing en volgens reclamant moet initiatiefnemer voorzien in 25 extra parkeerplaatsen.	Zie 2.1.2	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	6	Reclamant geeft aan, dat de realisatie van 10 parkeerplaatsen aan de Fermanplantsoen hen bevreemd, aangezien dit op gemeentegrond is gerealiseerd.	Zie 2.1.2	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	7	Reclamant betoogt dat het ongewenst is, dat de horecagelegenheid en hiermee een 'sociale' voorziening verdwijnt.	De horecagelegenheid kan onder het toekomstige planologische regime blijven voortbestaan. De mogelijkheden voor het terrein zijn enkel binnen de regels	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		ZIENSWIJZEN	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
			van het ontwerpbestemmingsplan verruimd.	
	8	Reclamant vraagt zich af of er voldoende rekening is gehouden ten aanzien van Pfas, stikstof en fijnstof.	<p>Er is een Aeries berekening uitgevoerd op 18 oktober 2019. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van verhoogde depositiewaardes op Natura 2000-gebieden. De volledige berekening wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt onder het milieu-aspect luchtkwaliteit ook fijnstof beoordeeld. De grenswaarden die zijn vastgesteld voor fijnstof voor de omgeving van het plangebied worden niet overschreden wanneer het plan mogelijk wordt gemaakt.</p> <p>Als het aan de orde is, zal uiteraard worden voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van PFAS. Het vaststellen van het bestemmingsplan kan niet worden belemmerd door PFAS.</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	9	Reclamant vreest voor schade als gevolg van bouw en bouwverkeer.	<p>Hoewel de zorgen omtrent (de route van) het bouwverkeer begrijpelijk zijn, moet worden opgemerkt dat die aspecten niet kunnen worden geregeld in een bestemmingsplan. De route van bouwverkeer is namelijk een uitvoeringsaspect. Dergelijke aspecten kunnen niet in de regels van een bestemmingsplan worden opgenomen. De feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar c.q. de aannemer van de bouw. In de komende fase zal de uitvoeringsmethode door ontwikkelaar c.q. aannemer verder uitgewerkt worden, waarbij voorkomen dient te worden dat er ten gevolge van de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt aan de omliggende woningen en wegen. Bij schade ligt ook daar de aansprakelijkheid. Ontwikkelaar zal tijdig met bewoners in overleg treden</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		ZIENSWIJZEN	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
			over de (on)mogelijkheden omtrent (de route van) het bouwverkeer en waar mogelijk rekening houden met de wensen van de bewoners.	
	10	Reclamant voorziet derving van woon- en leefgenot als gevolg van zon- en ruimte beperking.	Er is in dit geval sprake van woningbouw dat stedenbouwkundig passend wordt geacht in deze omgeving, hetgeen ook nader wordt onderbouwd in de plan-toelichting. Bij de opzet van het plan is uitvoerig naar de omgeving gekeken en er is naar ons oordeel sprake van een ruimtelijke winst die niet hoeft te leiden tot aantasting van het woongenot van omwonenden. In dit soort situaties kan een eigenaar van een perceel niet uitgaan van het recht van blijvend uitzicht en is het een normaal maatschappelijk risico dat er in de directe omgeving (gewijzigde) bebouwing kan komen. Voor zover reclamanten van mening zijn dat er sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro die los staat van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen op basis van het vastgestelde bestemmingsplan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	11	Reclamant geeft aan dat de privacy in het geding komt door inkijk in woningen, balkons, slaapkamer en tuinpercelen.	Ten aanzien van het aspect 'privacy' kan worden gesteld dat door initiatiefnemer alle mogelijke maatregelen worden getroffen om het eventuele verlies aan privacy zo klein mogelijk te houden. Op deze wijze wordt de privacy van de huidige bewoners niet onevenredig geschaad. Overigens bestaat er geen recht op een vrijblijvend vrij uitzicht. Het belang van de omwonenden is voldoende betrokken bij de belangenafweging. Voor zover reclamanten van mening zijn dat er sprake is van	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		ZIENSWIJZEN	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
			planschade dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro die los staat van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen op basis van het vastgestelde bestemmingsplan.	
	12	Reclamant geeft aan dat de financiële motieven van 1 inwoner zwaarder wegen dan het belang van Muiden in het algemeen en de directbetrokkenen in Muiden oud-zuid, in het bijzonder.	Als een initiatiefnemer anders wilt bouwen dan in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd is het mogelijk van een bestemmingsplan af te wijken. Er is in dit geval sprake van woningbouw dat stedenbouwkundig passend wordt geacht in deze omgeving, hetgeen ook nader wordt onderbouwd in de plantoelichting. Bij de opzet van het plan is uitvoerig naar de omgeving gekeken. Wanneer de betreffende locatie vanaf de Singelstraat wordt bekeken, is er sprake van een rommelig beeld. Wij zijn van mening dat de beoogde ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeterd. De ontwikkeling hoeft niet te leiden tot aantasting van het woongenot van omwonenden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	13	Reclamant geeft aan dat het participatieproces niet naar wens is verlopen.	De initiatiefnemer heeft het bestemmingsplan aan omwonenden en andere belangstellende voorgelegd in een informatiebijeenkomst. Dat deze niet naar wens is verlopen, vinden wij spijtig, maar wordt voor kennisname aangenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
R2	1	Reclamant betoogt dat de parkeernorm niet voldoet.	Zie 2.1.2	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		ZIENSWIJZEN	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
	2	Reclamant uit zijn zorgen met betrekking tot zwaar bouwverkeer, met name in de Singelstraat.	Hoewel de zorgen omtrent (de route van) het bouwverkeer begrijpelijk zijn, moet worden opgemerkt dat die aspecten niet kunnen worden geregeld in een bestemmingsplan. De route van bouwverkeer is namelijk een uitvoeringsaspect. Dergelijke aspecten kunnen niet in de regels van een bestemmingsplan worden opgenomen. De feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar c.q. de aannemer van de bouw. In de komende fase zal de uitvoeringsmethode door ontwikkelaar c.q. aannemer verder uitgewerkt worden, waarbij voorkomen dient te worden dat er ten gevolge van de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt aan de omliggende woningen en wegen. Bij schade ligt ook daar de aansprakelijkheid. Ontwikkelaar zal tijdig met bewoners in overleg treden over de (on)mogelijkheden omtrent (de route van) het bouwverkeer en waar mogelijk rekening houden met de wensen van de bewoners.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	3	Reclamant maakt bezwaar tegen de stedenbouwkundige opzet van het plan. Met name de hoogte in relatie tot de bebouwing in de Singelstraat.	Zie paragraaf 2.1	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
R3	4	Reclamant uit zijn zorgen met betrekking tot zwaar bouwverkeer.	Hoewel de zorgen omtrent (de route van) het bouwverkeer begrijpelijk zijn, moet worden opgemerkt dat die aspecten niet kunnen worden geregeld in een bestemmingsplan. De route van bouwverkeer is namelijk een uitvoeringsaspect. Dergelijke aspecten kunnen niet in de regels van een bestemmingsplan worden opgenomen. De feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden is	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		ZIENSWIJZEN	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
			een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar c.q. de aannemer van de bouw. In de komende fase zal de uitvoeringsmethode door ontwikkelaar c.q. aannemer verder uitgewerkt worden, waarbij voorkomen dient te worden dat er ten gevolge van de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt aan de omliggende woningen en wegen. Bij schade ligt ook daar de aansprakelijkheid. Ontwikkelaar zal tijdig met bewoners in overleg treden over de (on)mogelijkheden omtrent (de route van) het bouwverkeer en waar mogelijk rekening houden met de wensen van de bewoners.	
R4	1	Reclamant is van mening dat het ontwerp passend is bij het straatbeeld van de Vesting Muiden en zeker een verfraaiing van de Singelstraat zal opleveren. Met de kanttekening dat de aanvoer van bouwmaterialen, waar mogelijk, over het water zal plaatsvinden, er niet geheid zal worden, en, de maximale hoogte niet 15 meter, maar 9,60 meter wordt.	De maximale bouwhoogte die in het bestemmingsplan wordt toegestaan is 10 meter. Deze hoogte sluit aan op de bestaande bebouwing in de omgeving. Voor het overige de zienswijze ter kennisname aangenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	Reclamant doet een suggestie om het parkeerprobleem op te lossen. Te weten verminderen aantal parkeervergunningen per huishouden, buitensluiten vervuilende auto's ouder dan 10 jaar het parkeerterrein P1 voorzien van camera's.	Voor een toelichting op het aspect parkeren: zie paragraaf 2.1.2. De suggestie wordt ter kennisname aangenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	3	Reclamant geeft aan dat er door omwonenden van deur tot deur is gegaan met een zienswijzen die men kon ondertekenen.	Wordt ter kennisname aangenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		ZIENSWIJZEN	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
		Reclamant geeft aan dat enkele buurtbewoners het moeilijk vonden door de morele druk 'nee' te zeggen.		
R5	1	Reclamant geeft aan dat het plan niet gemotiveerd wordt en dat het slechts ter financiële verrijking is van de initiatiefnemer.	Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een toelichting en bijbehorende onderzoeken waar de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het plan uitvoerig wordt toegelicht.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	Het plan verhoogt parkeerdruk	Zie 2.1.2	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	3	Reclamant heeft bezwaar tegen de stedenbouwkundige opzet van het beoogde plan. Met name het volbouwen van de huidige erfbestemming.	Zie paragraaf 2.1	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	4	Reclamant geeft aan dat de motivatie van het beoogde plan ontbreekt. Er wordt betoogd dat er geen vraag is naar nieuwe koopwoningen.	De actuele regionale behoefte aan woningen is onder andere onderzocht in het kader van de provinciale woonvisie en woonagenda zoals uiteengezet in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan (paragraaf 5.2.2), alsmede het Regionaal Actieprogramma Wonen zoals uiteengezet in paragraaf 5.2.3. Daaruit is op te maken dat er een woningbouwopgave is voor dit deel van de provincie Noord-Holland, dat het plan is opgenomen in de plancapaciteit die gericht is op het voorzien in de desbetreffende woningbouwopgave.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	5	Reclamant wil dat de gemeente schriftelijk garandeert dat <i>'het concept ontwerp dat nu ter inzage is ingediend ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd'</i>	Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure kunnen belanghebbenden een zienswijzen indienen. Volgens de Algemene wet bestuursrecht bedraagt de termijn voor het indienen van een	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		ZIENSWIJZEN	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
			<p>zienswijze zes weken. De gemeenteraad beslist na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.</p> <p>Een bestemmingsplan is onherroepelijk als er geen beroep is ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dan pas is er sprake van een beheerkader voor de toekomstige situatie. Een bestemmingsplan is toelatingsplanologie. Hoewel de initiatiefnemer beoogd het voorgenomen plan te realiseren kan de gemeente de realisatie niet afdwingen. Iedereen is immers vrij wat hij binnen de regels van het bestemmingsplan wel en niet wil realiseren op eigen terrein. Het bestemmingsplan is daarvoor kaderstellend.</p>	
	6	Reclamant vreest voor schade aan bestaande woningen ten gevolge van de bouw en bouwverkeer	<p>Hoewel de zorgen omtrent (de route van) het bouwverkeer begrijpelijk zijn, moet worden opgemerkt dat die aspecten niet kunnen worden geregeld in een bestemmingsplan. De route van bouwverkeer is namelijk een uitvoeringsaspect. Dergelijke aspecten kunnen niet in de regels van een bestemmingsplan worden opgenomen. De feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar c.q. de aannemer van de bouw. In de komende fase zal de uitvoeringsmethode door ontwikkelaar c.q. aannemer verder uitgewerkt worden, waarbij voorkomen dient te worden dat er ten gevolge van de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt aan de omliggende woningen en wegen. Bij schade ligt ook daar de aansprakelijkheid. Ontwikkelaar zal tijdig met bewoners in overleg treden over de (on)mogelijkheden omtrent (de route van) het bouwverkeer en waar mogelijk rekening houden met de</p>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		ZIENSWIJZEN	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
			wensen van de bewoners.	
	7	Reclamant wijst op aspecten als veiligheid, toegankelijkheid in Weesperstraat — Singelstraat ten gevolge van bouwactiviteiten en zwaar verkeer	Hoewel de zorgen omtrent (de route van) het bouwverkeer begrijpelijk zijn, moet worden opgemerkt dat die aspecten niet kunnen worden geregeld in een bestemmingsplan. De route van bouwverkeer is namelijk een uitvoeringsaspect. Dergelijke aspecten kunnen niet in de regels van een bestemmingsplan worden opgenomen. De feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar c.q. de aannemer van de bouw. In de komende fase zal de uitvoeringsmethode door ontwikkelaar c.q. aannemer verder uitgewerkt worden, waarbij voorkomen dient te worden dat er ten gevolge van de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt aan de omliggende woningen en wegen. Bij schade ligt ook daar de aansprakelijkheid. Ontwikkelaar zal tijdig met bewoners in overleg treden over de (on)mogelijkheden omtrent (de route van) het bouwverkeer en waar mogelijk rekening houden met de wensen van de bewoners.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

	Ambtshalve wijziging	Aanpassing bestemmingsplan
1	Tijdens het bijeenkomst met omwonenden is aangegeven dat er geen schuttingen tussen de tuinen/woningen geplaatst mogen worden.	Artikel 4 Wonen wordt aangepast. de regelingen ten behoeve van erfafscheidingen onder 4.2.3 a en b worden verwijderd. Aan het voormalige 4.2.3 c wordt toegevoegd, dat erf- en terreinafscheidingen worden uitgesloten.