

**Nota van beantwoording Vooroverleg en Zienswijzen**  
Ontwerpbestemmingsplan Muiden Zuidwest

Gemeente Gooise Meren

3 september 2020

- 1 Inleiding**
  - 1.1. Aanleiding
  - 1.2. Voorliggend bestemmingsplan
  - 1.3. Leeswijzer
- 2 Behandeling zienswijzen**
  - 2.1. Bespreking zienswijzen
- 3 Ambtshalve wijzigingen**
- 4 Wijzigingen aan het bestemmingsplan**

## **1. Inleiding**

### **1.1. Aanleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan ' (met identificatienummer **NL.IMRO.1942.BPMuidenZuidwest-ONo1**) heeft met ingang van 25 juni 2020 voor een periode van zes weken (tot en met 5 augustus 2020) voor een ieder ter inzage gelegen.

Daarnaast is in het kader van het vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1. Bro het ontwerpbestemmingsplan op 24 juni 2020 bij de diverse vooroverlegpartners onder de aandacht gebracht.

Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Er is 1 vooroverlegreactie ontvangen.

Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht.

In deze nota van zienswijzen worden alle binnengekomen zienswijzen en vooroverlegreacties voorzien van een beantwoording en worden de ambtshalve wijzigingen besproken. De zienswijzen zijn geanonimiseerd.

### **1.2. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Muiden Zuidwest' maakt deel uit van het programma 'Verder met de Vesting Muiden'. Het doel van dit programma is de versterking van de groene, recreatieve en cultuurhistorische waarden van Muiden. De vesting moet meer zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar worden. Voor Muiden Zuidwest zijn eind 2019 de kaders voor de ontwikkeling vastgelegd in de 'Visie Muiden Zuidwest'. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een uitwerking daarvan. De aanleiding hiervoor is dat de huidige brandweerkazerne niet meer aan de bouw- en gebruiksnormen voldoet. Het planvoornemen betreft de verplaatsing van de brandweerkazerne naar de locatie naast parkeerplaats P1. In samenhang hiermee wordt de huidige locatie van de brandweer en een makelaarskantoor aan de Weesperweg herontwikkeld; hier wordt een nieuw kantoor beoogd en wordt het openbare gebied eromheen heringericht. Om dit initiatief mogelijk te maken is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarmee wordt voorzien in een passend planologisch kader voor de gewenste wijziging.

### **1.3. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen besproken. In hoofdstuk 3 komen de vooroverlegreacties aan bod, terwijl in hoofdstuk 4 de ambtshalve wijzigingen worden besproken. Hoofdstuk 5 sluit af met een overzicht van de doorgevoerde wijzigingen aan het bestemmingsplan.

## 2.      **Behandeling zienswijzen**

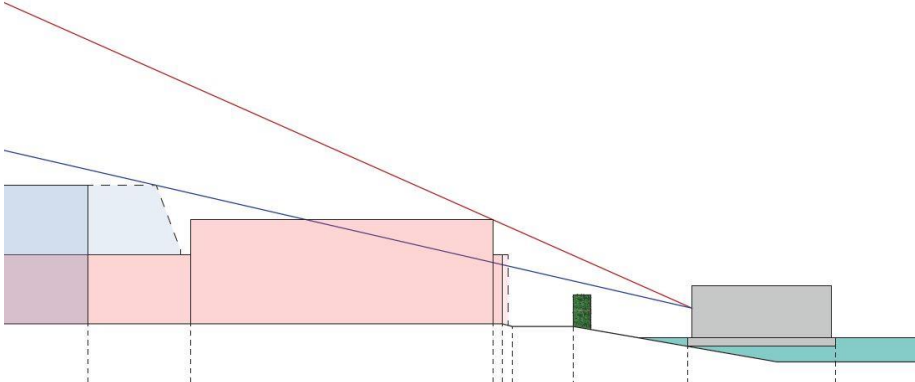
Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend.

NUMMER	
R 1 particulier (Het Karveel 1)	
R 2 particulier (Singelgracht 1)	
R 3 particulier (Singelgracht 1A)	

## 2.1. Bespreking zienswijzen

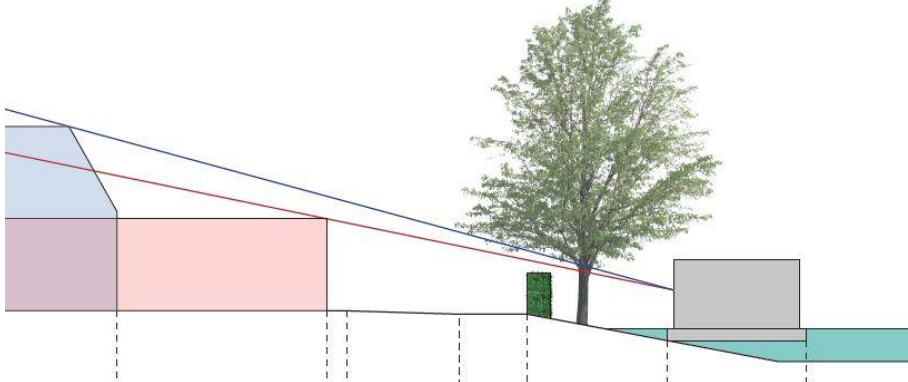
ZIENSWIJZE R1	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
<p>1. Op de informatieavond van d.d. 2 juli 2020 werd aangegeven dat het beoogde kantoor op dezelfde plek als de brandweerkazerne zal worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 8 m. Dit zou niet blijken uit de plannen. Reclamant ziet graag dat de hoogte en locatie van de huidige brandweerkazerne gehandhaafd wordt voor het toekomstige kantoor van Streefkerk.</p>	<p>1.1: Het nieuwe kantoor wordt nagenoeg geheel binnen het bestemmings- en bouwvlak van het geldende bestemmingsplan 'Stad Muiden' geprojecteerd. Ter plaatse is bebouwing toegelaten met een bouwhoogte van 4 meter. Een deel van het bouwvlak (van de kazerne zelf) heeft een toegelaten bouwhoogte van 6 meter. Het nieuwe bestemmingsplan maakt weliswaar wat hogere bebouwing mogelijk (goothoogte 4,3 m en bouwhoogte 8 m, waarbij de 10%-afwijking hier niet is toegestaan), maar dat houdt verband met de wens om te komen tot compacte bebouwing (maximale footprint 600 m²) met een kapvorm die refereert aan Genieloodsen, zoals bedoeld in de 'Visie Muiden Zuidwest'.</p>	<p>Geen</p>
<p>2. Reclamant twijfelt of het verleggen van het fietspad ten oosten van de Weesperweg het aantal fietsoversteken zal verminderen. Reclamant lijkt het veiliger als het fietspad vanuit Weesp aan de kant van het Muiderbos in richtingen wordt aangelegd en langs de Singelgracht een voetpad wordt aangelegd.</p>	<p>1.2: Het onderhavige bestemmingsplan respecteert de bestaande infrastructuur direct nabij het plangebied. Zowel de Weesperweg en het langzaamverkeerspad aan de Singelgracht maken geen deel uit van dit bestemmingsplan. De eventuele verkeerskundige aanpassingen worden in breder verband nog nader onderzocht. Maar dat gebeurt buiten de context van dit bestemmingsplan.</p>	<p>Geen</p>
<p>3. Er wordt gesproken over een nog aan te leggen veilige oversteekplaats van de Fluit naar de Singelgracht. Aangezien het huidige pad wordt gebruikt door zowel voetgangers, fietsers, brommers en motors is dit een zeer onveilige situatie. Reclamant geeft voorstander te zijn van een veilige oversteekplaats.</p>	<p>1.3: Zoals reeds vermeld in 1.2 komt dit buiten de context van dit bestemmingsplan nader aan bod, waarbij uiteraard aandacht is voor een verkeersveilige situatie voor alle verkeersdeelnemers.</p>	<p>Geen</p>
<p>4. Voor handhaving van de 30-km zone langs de Weesperweg geeft reclamant aan dat een</p>	<p>1.4: Dit heeft verder geen relatie met het voorliggende bestemmingsplan. Als een herinrichting van de Weesperweg aan de</p>	<p>Geen</p>

<p>verkeersdrempel niet zorgt voor handhaving maar zorgt voor schade aan diverse panden. Een betere optie zou een chicane zijn.</p>	<p>orde is, zal daarover apart worden gecommuniceerd, waarbij dan ook de diverse verkeerskundige maatregelen aan bod zullen komen.</p>	
<p>5. Met het beoogde plan wordt het aantal betaalde parkeerplaatsen gehandhaafd langs de Weesperweg. Doordat de huidige parkeerplaats meestal overvol is geeft reclamant aan dat het aantal parkeerplaatsen beter kan worden uitgebreid.</p>	<p>1.5: De bestaande parkeerplaatsen voor vergunninghouders vallen buiten het plangebied. Met het bestemmingsplan 'Muiden Zuidwest' wordt het beschikbare terrein ten oosten en ten noorden van het beoogde kantoorgebouw optimaal ingevuld met parkeerplaatsen, maar wel rekening houdend met de overige in het geding zijnde belangen. Hierbij komen de huidige 29 betaalde parkeerplaatsen en plaatsen voor vergunninghouders in de zelfde verhoudingen terug. In aanvulling daarop worden 14 parkeerplaatsen toegevoegd ten behoeve van het makelaarskantoor (voor personeel en bezoekers). Daarmee zijn de mogelijkheden maximaal benut. Het plangebied maakt onderdeel uit van het UNESCO-gebied de 'Stelling van Amsterdam', waardoor een verdere uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen ruimtelijk hier niet wenselijk is. In breder verband wordt gekeken naar een optimale parkeersituatie van de vesting Muiden. Voorts wordt er op gewezen dat er, net als in de huidige situatie, sprake is van een algemene overloop naar P1, waar gratis parkeren mogelijk is op korte afstand tot de kern.</p>	<p>Geen</p>
<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>		

ZIENSWIJZE R2	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
<p>1. Reclamant geeft aan dat de bouw- en goothoogte van respectievelijk 8 en 4 m van het beoogde kantoor van makelaar Streefkerk kan leiden tot inbreuk van de privacy. Mede in combinatie met de maximale toelaatbaarheid van 2 m als erfscheiding en de vaarroute van de bootjes vanuit de nieuwe wijk Krijgsman via de Singelgracht, zou dit betekenen dat de privacy van de woonboot aan twee zijden behoorlijk geschonden wordt. Hier wordt bezwaar tegen gemaakt.</p>	<p>2.1: Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Stad Muiden' is ter plaatse bebouwing toegelaten met een bouwhoogte van deels 4 meter en deels 6 meter (de kazerne). Het nieuwe bestemmingsplan maakt weliswaar wat hogere bebouwing mogelijk (goothoogte 4,3 m en bouwhoogte 8 m), maar dat houdt verband met de wens om te komen tot compacte bebouwing met een kapvorm die refereert aan Genieloodsen, zoals bedoeld in de 'Visie Muiden Zuidwest'. Daarbij is de bebouwing verder weg gepland ten opzichte van reclamant. Uit onderstaande dwarsdoorsnede 1, waarin de huidige (planologische) situatie ter hoogte van reclamant wordt vergeleken met de nieuwe planologische situatie, blijkt dat geen sprake is van een verdere aantasting van de privacy en het woongenot.</p>  <p><i>Dwarsdoorsnede 1. ter plaatse van reclamant R2. Bestaande situatie in roze en de beoogde nieuwe situatie in blauw (bron: Buro SRO, 24-08-2020)</i></p> <p>Voor wat betreft de situatie op de Singelgracht: dat valt buiten de context van het onderhavige bestemmingsplan. In breder verband zal dat aspect gezien moeten worden.</p>	<p>Geen</p>
<p>2. Reclamant vraagt zich af of de inbreuk op de privacy leidt tot planschade.</p>	<p>2.2 Voor eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een afzonderlijke procedure. Indien reclamant van mening is dat zijn onroerende</p>	<p>Geen</p>

	<p>zaak minder waard wordt als gevolg van de planologische wijziging, dan kan reclamant ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade indienen. De planschadeprocedure staat los van de bestemmingsplanprocedure. Nadere informatie omtrent de planschadeprocedure is te vinden op de site van de gemeente.</p>	
<p>3. Reclamant geeft aan dat er onduidelijkheid heerst over het aantal parkeerplaatsen voor vergunninghouders aan de voorzijde van de huidige locatie van de brandweerkazerne. Graag verneemt reclamant duidelijkheid omtrent het aantal parkeerplaatsen.</p>	<p>2.3 Het gaat om 5 parkeerplaatsen voor vergunninghouders. Deze komen in ieder geval terug in de nieuwe situatie. Zoals ook aangegeven in de 'Visie Muiden Zuidwest' worden de 29 bestaande betaalde/vergunde parkeerplaatsen gehandhaafd. Deze komen in de zelfde verhoudingen terug. In aanvulling daarop worden 14 parkeerplaatsen toegevoegd ten behoeve van het makelaarskantoor (voor personeel en bezoekers).</p>	Geen
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		



ZIENSWIJZE R3	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
<p>Het bezwaar heeft betrekking op de bouw- en goothoogte van respectievelijke 8 en 4 m van het beoogde kantoor van makelaar Streefkerk. Reclamant geeft aan dat door een maximale erfafscheiding van 2 m de inkijk niet voldoende kan worden afgeweerd. Hierdoor komt de privacy ernstig in het geding mede doordat de woonboot op dit moment recht tegenover het makelaarskantoor is gelegen. Gezien het feit dat er een enorme toename is ontstaan van het aantal plezierbootjes op de Singelgracht is reclamant bang dat er zowel aan de voor- als achterzijde geen privacy meer is. Reclamant vraagt zich af of hiermee rekening is gehouden in de planschadeberekening en of hierop een beroep kan worden gedaan.</p>	<p>Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Stad Muiden' is ter plaatse bebouwing toegelaten met een bouwhoogte van deels 4 meter en deels 6 meter (de kazerne). Het nieuwe bestemmingsplan maakt weliswaar wat hogere bebouwing mogelijk (goothoogte 4,3 m en bouwhoogte 8 m, waarbij de 10%-afwijking hier niet is toegestaan), maar dat houdt verband met de wens om te komen tot compacte bebouwing met een kapvorm die refereert aan Genieloodsen, zoals bedoeld in de 'Visie Muiden Zuidwest'. Daarbij is de bebouwing verder weg gepland ten opzichte van reclamant. Uit onderstaande dwarsdoorsnede 2, waarin de huidige (planologische) situatie wordt vergeleken met de nieuwe planologische situatie, blijkt dat de nieuwe bebouwing net iets meer impact heeft dan de bestaande bebouwing. Maar er is, ook gelet op de aanwezigheid van bomen en andere opgaande beplanting, geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy en het woongenot.</p>  <p><i>Dwarsdoorsnede 2 ter plaatse van reclamant R3. Bestaande situatie in roze en de beoogde nieuwe situatie in blauw (bron: Buro SRO, 24-08-2020)</i></p> <p>Voor wat betreft de situatie op de Singelgracht en planschade wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1. en 2.2.</p>	<p>Geen</p>
Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

### 3. Behandeling vooroverlegreacties

In het kader van het vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1. Bro zijn alle vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. De volgende reactie is ontvangen:

NUMMER	
R 4 Brandweer Gooi en Vechtstreek	

VOOROVERLEGREACTIE R4 Brandweer Gooi en Vechtstreek	REACTIE	AANPASSING BESTEMMINGSPLAN
In paragraaf 4.7 staat dat er op ongeveer 100 meter van de locatie aan de Oude Maxisweg een buisleiding ligt. Er staat echter niet beschreven wat de druk van de betreffende buisleiding is en hoe groot het invloedsgebied is. Bij de risicokaart staat vermeld dat de betreffende leiding een druk van 40 bar heeft met een binnen diameter van 4 inch. De brandweer kan dus niet onderschrijven of de conclusie juist is dat de locatie buiten het invloedsgebied van de buisleiding ligt. Indien de locatie binnen het invloedsgebied valt, dan is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.	In de toelichting wordt hier nader op ingegaan, waarbij geconcludeerd wordt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van de buisleiding, waardoor er geen belemmeringen zijn.	Toelichting is op dit onderdeel aangepast
Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

#### **4. Ambtshalve wijzigingen**

De bevindingen uit de rapportage 'Muiden, Weesperweg 2a-2b, Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase (Transect, 2020) zijn verwerkt in de toelichting in paragraaf 4.9 Archeologie. Naar aanleiding van dit onderzoek is op het onderzochte deel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting' komen te vervallen.

#### **5. Wijzigingen aan het bestemmingsplan**

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het vooroverleg is paragraaf 4.7 Externe veiligheid aangevuld.

Ambtshalve zijn de bevindingen uit het archeologische onderzoek voor de locatie Weesperweg 2a en 2b verwerkt in de toelichting (paragraaf 4.9 Archeologie) en op de verbeelding.