

Kaders herontwikkeling Schoutenwerf 2016

1. Visie op de ontwikkeling:

Aan de ontwikkeling van de Schoutenwerf ligt het beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf (2006) ten grondslag. Het plan gaat uit van een herontwikkeling waarin de typische sfeer van de voormalige scheepswerven terugkomt in het gebied maar dan in de vorm van bebouwing voor wonen en gemengde doeleinden. De specifieke historie van de Schoutenwerf is hierbij de belangrijkste bron van inspiratie. In het licht van de ontwikkelingen in de 10 jaar na het opstellen van het beeldkwaliteitsplan en 6 jaar na vaststellen van het bestemmingsplan (2010) worden hieronder kaders gesteld om af te wijken van het bestemmingsplan. Ook in 2016 is de basisgedachte van deze visie nog steeds het uitgangspunt.

2. Specifieke stedenbouwkundige eisen

In het beeldkwaliteitsplan is een opzet vastgesteld voor onder meer de plaatsing en het aantal lagen van de bebouwing (zie onder).¹



bebouwingsvoorstel woningen, haven en openbare ruimten

woningtype	type	aantal lagen	aantal woningen
A (2 stuks)	grondgebonden	2 lagen + kap	2
B	appartementen	3 lagen + kap	7
C	grondgebonden	2 lagen + kap	2
D	appartementen	3 lagen + kap	7
E	grondgebonden	2 lagen + kap	1
F	appartementen	4 lagen	7
G	grondgebonden	2 lagen + kap	1
H	grondgebonden	2 lagen + kap	1
K	watergebonden	2 lagen + kap	4
L	appartementen	3 lagen + kap	6
M	appartementen	3 lagen	9
N	grondgebonden	2 lagen + kap	1
O	grondgebonden	2 lagen + kap	2

Deze opzet is in het bestemmingsplan vertaald naar bouwvlakken (zie onder een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan) en bouwhoogten:

¹ Een gebouw tussen K en L wordt hierna 'gebouw KL' genoemd.



uitsnede Verbeelding (plankaart) bestemmingsplan Schoutenwerf 2010

Er zijn wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet denkbaar, bijvoorbeeld als verplichte onderdelen uit het bestemmingsplan onmogelijk- en/of wijzigingen wenselijk blijken. Bij wijzigingen gelden de volgende voorwaarden:

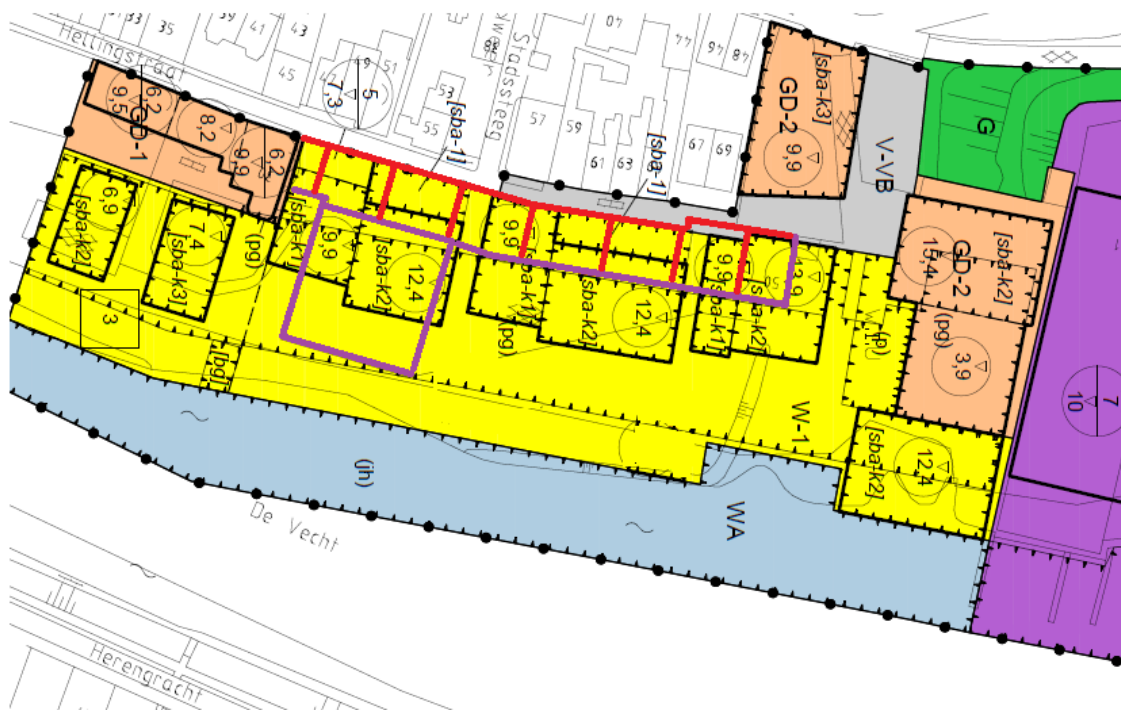
2.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

De basis van de stedenbouwkundige opzet blijft gelijk: pandsgewijze opzet van gebouwen, geïnspireerd op de historische opzet van de bebouwing en grotendeel georiënteerd op de Vecht. De sfeer is sober en functioneel en refereert daarmee aan de historische werf.

2.2 Rooilijnen en aanzicht van gevels

Het overschrijden van bouwgrenzen voor het schuiven van woongebouwen A t/m F richting de Vecht, het maken van trappenhuisen van woongebouwen A t/m F en ten behoeve van betere situering van gebouwen is mogelijk mits:

- gebouw G en H niet worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van deze gebouwen wel historisch (ogende) attributen van een werf (zoals een kraan) of een concert/opera podium met bijbehorende voorzieningen als een sanitaire ruimte en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogelijk zijn.
- de voorgevelrooilijnen (aan de Vechtzijde) verspringen en er voldoende afstand tussen de voorgevel en de kade overblijft, de absolute grens is de voorgevelrooilijn van het bestaande gebouw (zgn. lasloods) meest nabij de Vecht.
- voor het bestaande gebouw aan de Hellingstraat geldt: minimaal wordt de muur langs de Hellingstraat behouden terwijl ook de dakconstructie deels wordt geïntegreerd in de nieuwe bebouwing, indien dit redelijkerwijs constructief mogelijk is. Een deel van het dak wordt ook behouden of geïntegreerd in de nieuwe bebouwing. Waar nodig vinden herstelwerkzaamheden plaats gericht op instandhouding (restauratie is geen eis). Indien behoud van de muur langs de Hellingstraat en/of dakconstructie niet mogelijk is, wordt dit in dezelfde stijl herbouwd voorzover nodig om het bestaande beeld te behouden. Subtiële wijzigingen aan de gevel zoals het maken van doorkijkjes of het wijzigen van een aantal raamopeningen zijn mogelijk mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan het te behouden bestaande beeld van de Hellingstraat.



Indicatief beeld bij art. 2.2 a.h.v. de verbeelding. Te zien is zijn de bestaande gebouwen in paars en rood. De muur langs de Hellingstraat en het dak van dit gebouw is rood aangegeven. Zoals te zien, heeft dit kader als positief effect dat dit beeld behouden kan blijven. In paars is de bestaande lasloods (hoogte c.a. 13,5 meter afgebeeld). De gebouwen G en H zijn gewist. Dit is een voorwaarde voor het schuiven met de gebouwen. De bouwvlakken uit het bestemmingsplan zijn zwart.



Foto van Hellingstraat en luchtfoto Schoutenwerf.

2.3. Locaties voor parkeren

Voor parkeren blijft een uitgangspunt dat dit niet plaatsvindt aan de waterkant. Parkeren in de gebouwen is, in afwijking van het parkeren in een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk, mits:

- Dit alleen plaatsvindt op de begane grond of lager (verdiept), met uitzondering van de gebouw L en KL waar ook parkeren mogelijk is op de 1^e verdieping;
- Aan het toetsingskader voor verkeer en parkeren wordt voldaan;
- Er aandacht is besteed aan een kwalitatieve inrichting van de kade zoals bedoeld in het beeldkwaliteitsplan.

2.4 Bouwhoogten

- a. De bouwhoogten uit het bestemmingsplan² en beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf worden niet overschreden, tenzij hierna onder 2.4b t/m 2.4g anders is aangegeven en er geen ondergrondse parkeervoorziening wordt gebouwd zoals bedoeld in het bestemmingsplan.
- b. Voor gebouw F staat in het bestemmingsplan als vastgestelde hoogte 13,9 meter. Afwijking hiervan met maximaal 10% tot een nokhoogte van maximaal 15,3 meter is mogelijk mits het gebouw wordt afgedekt met een kap of schaaldak(en).
- c. Voor gebouw K staat in het bestemmingsplan als vastgestelde hoogte 12,45 meter. Afwijking met 10% tot een nokhoogte van maximaal 13,65 meter is mogelijk mits het gebouw wordt afgedekt met zadeldak(en).
- d. Voor gebouw KL geldt als vastgestelde bouwhoogte 3,9 meter. Dit gebouw tussen K en L mag worden verhoogd tot een bouwhoogte van maximaal 6 meter, mits dit noodzakelijk is om de gewenste parkeernorm te halen.
- e. Voor gebouw L staat in het bestemmingsplan als vastgestelde hoogte 15,4 meter. Afwijking met 10% tot een nokhoogte van maximaal 16,9 meter is mogelijk. In het bijzonder voor dit gebouw dient een specifieke onderbouwing te worden gegeven waarbij wordt aangetoond dat dit past binnen de visie op de Schoutenwerf en het beschermd stadsgezicht. Het college kan hier extern, onafhankelijk advies over inwinnen.³
- f. Gebouw L en KL worden in samenhang beoordeeld.
- g. Ondergronds bouwen is toegestaan tbv parkeren of liften tot -4.00 meter NAP (i.p.v. -2.00 NAP) mits in ieder geval het Waterschap en de water(kering)beheerder, indien dit niet het Waterschap betreft, hiermee instemt, de aanwezigheid van (eventuele) bodemverontreiniging hier geen belemmering voor is en de stabiliteit van de kade en omringende gebouwen is verzekerd. Het bepaalde in bestemmingsplan inzake archeologie blijft ook onverminderd van toepassing en er dient bij de ruimtelijke onderbouwing specifiek te worden ingegaan op deze maatregel.

3. Specifieke architectonische eisen

Het beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf is vastgesteld als aanvullend welstandskader bij de welstandsnota Gooise Meren (net als in de voormalige nota van de Gemeente Muiden). De 'ingetogen en sobere werfsfeer', die in het beeldkwaliteitsplan wordt beschreven, is nog steeds de doelstelling. Voor de Vesting Muiden heeft de gemeenteraad een duidelijke richting gekozen voor bebouwing met een historische uitstraling geënt op de robuuste scheepswerfsfeer. Hier past het beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf goed bij en hier zal ook specifiek op worden getoetst. Verder zijn de volgende specifieke aandachtspunten van toepassing:

3.1 Behoud van samenhang binnen het werfgebied is van essentieel belang. Dat houdt in dat elk onderdeel zich op eigen wijze voegt naar het geheel, een sobere en functionele en industriële expressie heeft, zonder pretentie (eenheid in verscheidenheid). Bovendien is van belang dat het complex zich naar buiten voegt in het beschermd gebied, zowel naar de Hellingstraat als naar de bebouwing op de oostoever.

3.2 Indien op de begane grondlaag wordt geparkeerd, wordt bijzondere aandacht besteed aan de vormgeving van de plint. Verkeerstoegegangssystemen (waaronder een autolift) uitgezonderd zijn installaties ten behoeve van parkeren niet prominent zichtbaar vanaf de openbare weg (ook: Vecht en Westzeedijk) is ook openbare weg).

3.3 Indien een gebouw hoger wordt of meer bouwlagen bevat dan het beeldkwaliteitsplan, wordt in het bijzonder aandacht besteed aan een ingetogen werfsfeer van het geheel.

² Bij de wijze van meten wordt het bepaalde in het bestemmingsplan Schoutenwerf toegepast.

³ Gebouw L wordt het hoogste gebouw op de locatie, waarbij bijvoorbeeld ook het zicht uit het noorden van belang is. Naast de beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed, kan het college daarom besluiten advies te vragen aan onafhankelijke deskundigen om zeker te stellen dat er geen aantasting van het beschermd gezicht en de UNESCO-status plaatsvindt.

3.4 De vormgeving van gebouw M vormt de sluitsteen van de bebouwing in de Zeestraat en is passend bij zowel de bestaande bebouwing in de Vesting als het karakter van de werf, waaronder de mogelijkheid om af te dekken met een kap.⁴

3.5 De vormgeving van de kade heeft een industriële afwerking die past bij het historisch beeld van een scheepswerf.

3.6 De vormgeving van gebouw L en KL is op elkaar afgestemd. De gebouwen dienen te passen bij het beeld van typische bebouwing op de scheepswerf.

3.7 Er is bijzondere aandacht voor het beeld van de gebouwen M, L, KL en K vanaf het noorden (IJmeer, Vecht, Westzeedijk) en westen (Zeestraat, Julianastraat), waar rekening wordt gehouden met het scenario waarbij de bestaande werven ten noorden van de Schoutenwerf verdwijnen en/of herontwikkeld worden.

4. Toetsingskader verkeer en parkeren

Een zeer belangrijk onderdeel voor een succesvolle ontwikkeling van de Schoutenwerf is een verantwoorde wijze van omgang met verkeer en parkeren. In het bestemmingsplan wordt een ondergrondse parkeervoorziening⁵ verplicht gesteld, met één ingang/uitgang op de Zeestraat. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is en blijft dat er geen verkeersoverlast mag ontstaan in de vesting, e.e.a. zoals beschreven in het verkeersonderzoek bij het bestemmingsplan Schoutenwerf. Parkeren dient volledig op eigen terrein wordt voorzien op een wijze dat er geen risico bestaat dat toch in de vesting wordt geparkeerd. Uit oogpunt van beeldkwaliteit is het niet toegestaan om in het zicht langs de Vecht te parkeren.

Als een nieuw plan wordt ingediend, wordt in het kader van verkeer en parkeren aan de volgende aspecten getoetst:

1.Bereikbaarheid: van het gehele terrein, van de verschillende parkeer“terreinen” per gebouw of van de individuele parkeerplaatsen. Doorstroming is vooral van toepassing op de rijroute van fietsers/ auto's over het terrein. Is de route breed genoeg, duidelijk genoeg?

2.Verkeersveiligheid is van toepassing omdat overal op het terrein auto's of (brom)fietsers kunnen rijden en voetgangers kunnen lopen. Van belang zijn dus zichtlijnen, stopzicht/ remafstanden, uitwijkmogelijkheden. Is het terrein openbaar toegankelijk?

3.Leefbaarheid: zijn ruimtes voldoende verlicht, is de ruimte gebruikersvriendelijk, wordt overlast geminimaliseerd?

4.Parkeren: zijn parkeernormen gehaald, zijn parkeerplaatsen bereikbaar / vindbaar/ toegankelijk? Wordt zoekverkeer geminimaliseerd? Zijn er voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig en voldoende toegankelijk / bewegwijzerd? Parkeert iedereen als vanzelf op de juiste plek? Is er een parkeerregulering? Is het terrein openbaar toegankelijk?

Voor de Schoutenwerf vertalen deze aspecten zich naar de volgende eisen:

4.1 Bereikbaarheid

a. Het terrein wordt voor autoverkeer alleen ontsloten via één in/uitrit op de Zeestraat; een uitgang via de Stadsteeg is alleen toegestaan voor langzaam verkeer en calamiteiten. De huidige toegangspoort

⁴ Op de begane grond van gebouw M wordt geparkeerd. Dit niet is typerend voor de oudere bebouwing in de Zeestraat (in de vesting zijn er enkele voorbeelden zoals Herengracht 78). Omdat het gebouw wel een afronding van de Zeestraat vormt, dient dit passend te zijn bij de bebouwingskarakteristiek van de Vesting. Ook ligt het gebouw direct achter een restant van een voormalig bastion. Anderzijds dient het gebouw ook wel te passen bij de bebouwing op de werf. Deze bijzondere ontwerpogave is met deze bepaling benoemd.

⁵ Zoals onder meer in artikel 9 van het bestemmingsplan Schoutenwerf is genoemd.

onder het kantoor in de Hellingstraat mag alleen worden gebruikt voor bestaande woning/panden en het huidige kantoor en toekomstig gebouw N. Dit laatste is tevens van toepassing voor een eventuele toekomstige in/uitrit van het bestaande (witte) gebouw ten zuiden van de huidige toegangspoort in de Hellingstraat en het daarachter gelegen toekomstig gebouw O.

b. Het terrein is zonder maatregelen een “voor het openbaar verkeer toegankelijke weg” (Wegenverkeerswet). Dit betekent dat iedereen in dat geval vrij in mag rijden en ook overal mag parkeren, immers er is geen verplichting om in de vakken te parkeren. Er worden maatregelen genomen zodat alleen op de daartoe aangewezen plaatsen wordt geparkeerd en alleen door bewoners en specifieke bezoekers van het terrein. Openbaarheid van het terrein is geen vereiste. Indien het terrein niet openbaar is, dan wordt dit ingevolge de Wegenverkeerswet ook als zodanig aangeduid of de vereiste maatregelen daartoe genomen. In het plan wordt dan duidelijk gemaakt hoe wordt voorkomen dat derden ongewenst gebruik van het gebied maken.

c. Op het terrein wordt een routing ingericht voor het verkeer. Deze route is tenminste circa 3,5 meter breed bij éénrichtingverkeer en tenminste circa 4,5 meter breed bij tweerichtingsverkeer.⁶

d. De bergingen voor fietsers dienen goed bereikbaar te zijn.

e. Parkeren aan de waterkant wordt niet toegestaan.

f. Als er gebruik wordt gemaakt van een autolift, dient er een permanent parate storingsdienst te zijn.

g. Er moeten verkeeregels worden gesteld zodat men zich houdt aan de rijrichting, enz.

h. Het gehele terrein dient bereikbaar te zijn voor hulpdiensten.

4.2 Verkeersveiligheid

a. Er dient goed rijzicht te zijn om veilig bijzondere manoeuvres met het voertuig te kunnen uitvoeren, met name vanwege de veiligheid van fietsers en voetgangers.

b. Waar nodig worden verkeersspiegels gemonteerd.

c. De deur naar de Stadssteeg wordt zodanig gemaakt dat zowel de interne routing als het verkeer langs de Hellingstraat niet wordt belemmerd.

d. Als er gebruik wordt gemaakt van een autolift wordt in het bijzonder extra aandacht besteed aan veilig in- en uitrijden in relatie tot omgevingsverkeer en worden desnoods daartoe maatregelen genomen.

4.3 Leefbaarheid/sociale veiligheid

a. Er dient heldere verlichting aanwezig te zijn. Bewegwijzering naar een trappenhuis en/of uitgang en/of vluchtroute dient onder alle omstandigheden duidelijk te zijn.

4 Parkeren

a. Er kan worden besloten om geen ondergrondse parkeervoorziening te maken, mits aan de overige eisen in dit hoofdstuk wordt voldaan.

b. Het moet duidelijk zijn waar fietsers moeten parkeren. Er wordt voorkomen dat fietsers ‘overal en nergens’ gaan staan.

c. Fietsparkeerplaatsen langs de waterkant zijn niet toegestaan;

d. Parkeren langs de waterkant is niet toegestaan;

e. De parkeernorm uit het bestemmingsplan van 2 parkeerplaatsen (inclusief 0,3 per bezoekers) per woning of gemengde bestemming blijft van toepassing.

f. Om te voldoen aan de normen voor parkeerplaats geldt dat deze bereikbaar, vindbaar en toegankelijk zijn.

⁶ De entree naar gebouw A (twee parkeerplaatsen) kan voldoen aan de eisen met minimaal 3,5 meter.

- g. Een parkeerplaats voldoet aan de minimale afmetingen (CROW-publicatie).
- h. Er is een bewegwijzering of heldere duiding naar de bezoekersplaatsen.
- i. In het plan wordt expliciet duidelijk gemaakt hoe en waar bewoners en bezoekers moeten parkeren, zodat zoekverkeer wordt geminimaliseerd.
- j. Per gebouw is het voor bewoners duidelijk waar men moet parkeren, in elk geval voor gebouwen die te weinig parkeerplaatsen hebben voor de eigen bewoners.
- k. Parkeerplaatsen mogen door eigenaren niet (onderling) worden verhandeld zodat er een tekort aan parkeerplaatsen kan ontstaan; Parkeerplaatsen blijven woning gebonden.
- l. De gemeenteraad kan besluiten om bewoners van de Schoutenwerf voor de 1^e twee auto's uit te sluiten van de mogelijkheid om een parkeervergunning te krijgen.

5. Overige zaken

Aan de waterkant komen ligplaatsen. Deze ligplaatsen zijn woning gebonden of voor inwoners Muiden of klanten van de Schoutenhaven. De eigenaar zorgt voor een adequaat beheer en onderhoud van de bebouwing, de buitenruimte en de ligplaatsen. Stallen van boten of uitvoeren van werkzaamheden aan vaartuigen op de kade wordt niet toegestaan.⁷

Niet alle genoemde eisen zijn te borgen middels een voorwaarde in een vergunning. Voorafgaand aan het verlenen van een vergunning wordt daarom middels een (anterieure) overeenkomst met een kettingbeding geregeld dat de eisen worden nageleefd door de toekomstige (vereniging van) eigenaren. Het betreft hier bijvoorbeeld zaken als het parkeren langs de Vecht. Deze kaders laten onverlet dat bij een vergunningprocedure moet worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, bouwkundige eisen, enz. Daartoe moet een onderbouwing worden aangeleverd bij een vergunningaanvraag. Een aanvraag om vergunning wordt voor de beoordeling van welstand en beschermd stadsgezicht voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed.

⁷ Hieronder valt niet het incidenteel en voor een kortere periode plaatsen van zogenaamde open recreatiebootjes, passend is bij de werfsfeer.