

17/1



DER 01
plan is ingetrok-
ken
Gemeente Muiden

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

[Redacted]

Postbus 1001

3700 BA ZEIST

RS-2001-93

001

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk

2001/dv/4.10

Behandeld door:

[Redacted]

Muiden, 9 FEB. 2001

Onderwerp

actualisering stedenbouwkundige visie ontwikkeling Van der Vlietterrein

Geachte [Redacted],






In 1999 hebben wij met u overleg gepleegd over het actualiseren van een stedenbouwkundige visie voor het Van der Vlietterrein aan de Hellingstraat in Muiden. Hierna is het nodige gebeurd zonder dat het tot afronding van deze actualisatie (door Zandvoort Ordening & Advies) is gekomen. Wij moesten concluderen in een patstelling te zijn gekomen. Om hierin een doorbraak te forceren en om de eigen positie van de gemeente te kunnen bepalen, hebben wij in september 2000 aan Grontmij opdracht verleend een stedenbouwkundige visie op te stellen. De visie is afgerond in november. Met deze brief wordt deze visie aan u toegezonden waarbij wij u vragen deze visie (voorlopig) te beoordelen. Indien het enigszins mogelijk is, zouden wij uw beoordeling graag op korte termijn willen ontvangen. Wij willen ons verzoek hier kort toelichten.

In augustus 2000 moesten wij concluderen dat de door Zandvoort gestarte actualisatie nog altijd niet tot een voor ons bevredigend resultaat had geleid. Aangezien de eigenaar van het terrein dreigde het terrein in delen te verkopen en een integrale toekomstige visie voor het hele terrein onmogelijk dreigde te worden, hebben wij Grontmij met grote spoed gevraagd een visie op te stellen. Grontmij heeft vervolgens drie modellen ontwikkeld. Deze hadden tot doel de bandbreedte aan te geven voor de ruimtelijke ontwikkeling van het terrein, waarbij tevens is gekeken naar de financiële haalbaarheid van de modellen.


Aan projectontwikkelaar Nelis Project Maatschappij is deze visie voorgehouden als basis voor een te ontwikkelen plan. In de loop van januari bleek echter dat deze uiteindelijk geen overeenstemming kon bereiken met Van der Vliet Maritiem BV (overigens is formeel de grond eigendom van Scheepswerf Schouten BV) over de verkoop van de grond. De laatste is daarom bezig een nieuwe koper (of meerdere kopers) voor het terrein te vinden.

Om deze reden vinden wij het van groot belang dat de gemeenteraad zich op korte termijn uitspreekt over de voorliggende stedenbouwkundige visie. Hiermee kan naar buiten toe duidelijk worden gemaakt wat er maximaal haalbaar is op het terrein.

Het voorgaande maakte het ons niet mogelijk met u uitvoerig overleg te plegen over de visie. Wij betreuren dit, maar vragen u begrip voor de situatie en hopen dat u alsnog in staat zult zijn op korte termijn aan ons verzoek gehoor te geven. Uiteraard zijn wij bereid in een gesprek het een en ander nog eens mondeling toe te lichten. Voor het overige volstaan wij hier met een verwijzing naar het rapport van Grontmij en het raadsvoorstel zoals dit in maart in de gemeenteraad zal worden behandeld.

Als u nog vragen of opmerkingen hebt, kunt u hierover contact opnemen met  . Hij is telefonisch bereikbaar onder nummer   .

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders



G. Aalten
secretaris

H.A. Smith
burgemeester

Bijlagen:
kopie rapport Grontmij
kopie raadsvoorstel





RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

Broedersplein 41 - 3703 CD Zeist 02

Postbus 1001 - 3700 BA Zeist

☎ 030 - 698 32 11

fax 030 - 691 61 89

Rabobank 1923 21 757

Gemeente Muiden
College van Burgemeester en Wethouders
[redacted]
Postbus 3
1398 ZG Muiden

uw brief/kenmerk

Ons nummer
RS-2003-974

behandeld door
[redacted]

Onderwerp
Planvorming Van der Vlietterrein te
Muiden

Bijlage

datum
3 december 2003

31 DEC. 2003

Geacht College,

Op 4 november jl. heeft een bespreking plaatsgevonden over de plannen voor het Van der Vlietterrein te Muiden. Het betreft hier de modelstudies van BAM/NMB Vastgoed. In het kader van de ligging van het terrein binnen de begrenzing van het Beschermd Stadsgezicht van Muiden is de RDMZ uitgenodigd aan de bespreking deel te nemen. Helaas was de consultant stedenbouw van regio west, [redacted] [redacted] verhinderd deel te nemen aan deze bespreking. De plannen zijn op 18 november jl. door u toegelicht aan [redacted] [redacted]. Hierbij op uw verzoek de schriftelijke reactie ten aanzien van de plannen voor het van der Vlietterrein.

Algemeen

Het Van de Vlietterrein ligt beeldbepalend aan de westoever van de Vecht, nabij het sluizencomplex en de historische kern van de voormalige vesting. Karakteristiek is de open structuur vanaf de waterkant met de relatief grote, prominent aanwezige loods in het midden van het plangebied. Naar het noorden toe, buiten het plangebied, bevinden zich meerdere grote loodsen met werffuncties. De westzijde van het terrein wordt afgegrensd met gesloten, deels industriële bebouwing aan de Hellingstraat (oude dijktracé). Met uitzondering van de loods sluit de bebouwing aan de Hellingstraat qua hoogte en materiaalgebruik goed aan op de bebouwing in de kern van Muiden. De open en werfachtige structuur gelegen aan de Vecht is historisch gegroeid en daarmee karakteristiek en kwaliteitsbepalend voor het gebied en directe omgeving. De open structuur, het werf karakter en de bebouwingsschaal dienen bij ontwikkelingsplannen dan ook zo veel mogelijk als uitgangspunten te dienen voor een kwalitatieve planvorming.

Plan Grontmij

De planvisie van de Grontmij, die de stedenbouwkundige basis vormt voor de plannen, wordt onderbouwd door een heldere analyse van het gebied. Tevens worden belangrijke randvoorwaarden in de planvorming meegenomen, waaronder ligging van het terrein binnen

het beschermd gezicht van Muiden. Het resultaat is daardoor enigszins behoudend, maar daarmee wel goed in aansluiting op de hierboven genoemde kwalitatieve uitgangspunten. Overigens bieden de voorstellen en presentatiekeuze van Grontmij nog voldoende mogelijkheden op nader uitwerkingsniveau. De visie van Grontmij is weergegeven met een drietal modellen, waarvan twee met een openbaar karakter aan de Vechtzijde. Het verdient aanbeveling om te kiezen voor een openbaar karakter omdat dit de meeste waarborgen biedt voor het daadwerkelijk openhouden van de Vechtoever.

BAM/NMB Vastgoed - GDA

De visie is deels gebaseerd op de stedenbouwkundige visie van Grontmij en laat een forse intensivering van de planomgeving zien. Deze intensivering komt vooral tot uiting in een aantal voorziene appartementengebouwen die zowel een verandering in bebouwingsvorm als schaalsprong in relatie tot de omgeving tot gevolg hebben. In plan 1 betreft dit met name de zgn. 'Brandaris' en de twee appartementengebouwen aan de Vechtoever, waarvan er één gebaseerd is op de bestaande loods, zij het met een forse uitbouw aan weerszijden. In plan 2 is de 'Brandaris' vervangen door een eivormig appartementengebouw aan de Vechtoever. Voor zowel plan 1 als plan 2 geldt dat de appartementen een zeer grote schaalsprong tot gevolg hebben, die niet goed aansluit bij de bestaande bebouwingsschaal van de kern van Muiden. Zowel de 'Brandaris' uit plan 1 als het 'Ei' uit plan 2 zijn daarbij gebiedsvreemde, uitbundige vormen van bebouwing die niet tot gevolg hebben dat er een verrijking van het bebouwingsbeeld ontstaat, hetgeen ogenschijnlijk is bedoeld. Hoewel met name plan 2 een goede basis kan bieden voor nadere uitwerking zou enige ingetogenheid ten aanzien van de maatvoering van de bebouwing aan de Vechtoever en minder frivole uitbundigheid in vormkeuze tot een wezenlijke verbetering kunnen leiden. Hetzelfde geldt voor de inrichting van de openbare ruimte. Aandachtspunt hierbij is ook qua materialisering aansluiting zoeken bij reeds aanwezige materialen (bijvoorbeeld geen gebiedsvreemde basaltkeien gebruiken voor de kades).

Ten aanzien van de Hellingstraat verdient het aanbeveling om zoveel mogelijk de bestaande profilering (verhouding straat, wand en dakopbouw) en het industriële, werfachtige karakter aan te houden.

Hoewel ik geen voorkeur uit wil spreken over bovengenoemde plannen – deze taak wil ik graag voorbehouden laten aan de gemeente – wil ik wel benadrukken dat een te grote vorm- en schaalsprong in de bebouwing, zoals het 'Ei' en de 'Brandaris' niet op mijn instemming in de verdere planvorming kunnen rekenen.

De Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg,
Voor deze,

Het Hoofd van de Regio West,



(Ir. Tj. Visser)





Rijksdienst voor Cultuur Erfgoed
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ingekomen

nummer
code RW 2010 97

220

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk

2010/ht/uit-13191

Muiden,

VERZONDEN 1 9 APR. 2010

Behandeld door:

Onderwerp:

Voorontwerp Bestemmingsplan Schoutenwerf
(Artikel 3.1.1 Bro overleg)

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij berichten wij u dat het Voorontwerp Bestemmingsplan Schoutenwerf in het kader van de inspraakprocedure ter visie ligt met het verzoek om, in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, hierover uw advies uit te brengen. De inspraakprocedure van genoemd voorontwerp is inmiddels gestart.

Met inachtneming van het artikel 3:6 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gestelde, verzoek ik u binnen 4 weken na verzending hiervan uw advies uit te brengen.

Een kopie van het Voorontwerp Bestemmingsplan Schoutenwerf is bijgevoegd aan deze brief. U kunt het Voorontwerp en onderliggende stukken tevens downloaden via www.muiden.nl. Klik vervolgens op bestuur en beleid / verordeningen en beleid / bestemmingsplannen / Voorontwerp bestemmingsplan Schoutenwerf.

Mocht u naar aanleiding van bovengenoemde stukken vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [redacted], telefoonnummer [redacted] of per e-mail [redacted]@muiden.nl).

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
namens dezen,

[redacted]
mr. drs. M.A.A. Di Bucchianico-Bakker
Hoofd van de afdeling Gebieds - en Beheerzaken,

Bijlage: Voorontwerp Bestemmingsplan Schoutenwerf

DEP

04

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 21 mei 2010 17:54
Aan: 'vinw-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl'
CC: [REDACTED]@muiden.nl
Bijlagen: Art 311 Bro vobp Schoutenwerf.doc

L.s,

Bijgevoegd de art 3.3.1 reactie t.a.v. het v.o. bestemmingsplan Schoutenwerf te Muiden

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Consulent, Planvorming en Ruimtelijke Ordening

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort | kamernummer 3.52
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort
.....

[REDACTED]
[REDACTED]@cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl
.....

Stadtbauwerk planm.
Munde.

Geachte heer, mevrouw,

Ten aanzien van bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan heb ik de volgende opmerkingen:

Het plangebied is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht van Muiden. Ter voldoening aan de vereiste uit artikel 36 van de Monumentenwet 1988 dient voor het gebied een beschermend bestemmingsplan te worden opgesteld.

Door de Rijksdienst is per brief in december 2003 aangegeven welke algemene uitgangspunten op het gebied van stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden voor het gebied van toepassing zijn (brief RS-2003-974, d.d. 3 december 2003). In een later stadium is tevens ingestemd door de Rijksdienst met het stedenbouwkundig plan, zoals in de bijlage van het voorontwerp op pagina 19 weergegeven als bebouwingsvoorstel, als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan.

In dit bebouwingsvoorstel zijn het aantal bouwlagen, al dan niet voorzien van een kap, aangeduid. Omdat het terrein naar de Vecht toe aflopend is, zijn in de verbeelding de bouwhoogtes aangegeven vanaf N.A.P.. Hierbij ga ik ervan uit dat met het peil 0 N.A.P. wordt bedoeld. In de wijze van meten is dit niet aangeduid.

Om misverstanden over de bouwhoogtes te voorkomen, zoals aangeduid op de verbeelding, wil ik u verzoeken om naast de bouwhoogtes, tevens het aantal bouwlagen, al dan niet voorzien van een kap, op de verbeelding of in de regelgeving op te nemen voor elk afzonderlijk woonblok. Dit overeenkomstig het bebouwingsvoorstel uit het beeldkwaliteitsplan.

Omdat, vanwege de aflopende oeverhoogte, niet duidelijk is of de weergegeven bouwhoogtes in de verbeelding overeenkomen met het bebouwingsvoorstel uit het beeldkwaliteitsplan, vallen een aantal bouwhoogtes nu niet goed te beoordelen. Een maximale hoogte van de bebouwing is echter cruciaal om het historische karakter van het gebied te behouden, mede in relatie tot zichtlijnen en concurrerende hoogtes met het Muiderslot. In elk geval acht ik de bouwhoogtes voor de gebouwen K en L nu beide bijna twee bouwlagen (ca. 5 meter) te hoog. Daarnaast ontbreekt een kapaanduiding voor een aantal bouwblokken, bij voorbeeld bij G en H. Ik doe u hierbij dringend het verzoek om de bouwhoogtes op de verbeelding in overeenstemming te brengen met het eerder overeengekomen bebouwingsvoorstel, zoals weergegeven in het beeldkwaliteitsplan in de bijlage.

De directeur van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,
namens deze,
de consulent Planvorming en Ruimtelijke Ordening,

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: RE: verzoek om advies inzake herontwikkeling Schoutenwerf
Datum: woensdag 29 april 2015 13:18:14

Dag [REDACTED]

Bedankt voor het toesturen van de stukken en de toelichting inzake de herontwikkelingen van de Schoutenwerf. Eind volgende week zijn [REDACTED] en [REDACTED] terug van vakantie, dan zullen we het intern bespreken en z.s.m. een reactie/advies geven.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 Adviseur instandhouding regio west

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
 Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort |
 Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

.....
 T [REDACTED]
 [REDACTED]
 m. [REDACTED] [cultureelerfgoed.nl](mailto:[REDACTED]@cultureelerfgoed.nl)
www.cultureelerfgoed.nl

Van: [REDACTED] van [mailto:[REDACTED]@muiden.nl]
Verzonden: vrijdag 24 april 2015 12:17
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: verzoek om advies inzake herontwikkeling Schoutenwerf

Geachte mevrouw [REDACTED] beste [REDACTED]

In 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf vastgesteld (http://www.muiden.nl/wonen-leven/bestemmingsplannen_3767/item/bestemmingsplan-schoutenwerf_13963.html).

Dit plan voorziet in de transformatie van een voormalige scheepswerf naar een woongebied.

[REDACTED] heeft in februari 2014 weer contact gezocht met de vraag of het plan aangepast kon worden. Ambtelijk is toen uitgelegd wat de randvoorwaarden van het bestemmingsplan zijn. Zo is de ondergrondse parkeergarage als verplichting opgenomen.

Op 21 februari 2015 heeft [REDACTED] een overleg gevoerd op ambtelijk niveau over een voorstel waarin de eerste contouren van een nieuwe versie van het plan duidelijk worden. [REDACTED] heeft gevraagd om een positieve reactie van het college zodat hij met vertrouwen deze plannen kan uitwerken. Wij hebben een eerste positieve reactie gegeven, mede naar aanleiding van een kort vooroverleg met

de RCE op de hoofdlijnen.

Het nieuwe plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan omdat de ondergrondse parkeergarage is komen te vervallen. De situering van de gebouwen schuift op richting de Vecht en valt daarmee buiten de bestaande bouwvlakken. Daar staat tegenover de woongebouwen 10% hoger worden (1,5 tot 2 meter). Wel neemt het aantal woningen (44) en de bebouwde oppervlakte af. Ook wordt een extra uitgang voor auto's via de Hellingstraat mogelijk gemaakt. Omdat in de gebouwen wordt geparkeerd, kan er niet gewoond worden op de begane grond, wat een mogelijk een andere uitstraling van de gebouwen tot gevolg heeft. In het huidige plan zouden de bestaande gebouwen worden gesloopt (hooguit zou een muur geïntegreerd worden in de muur van een woongebouw). In het nieuwe plan blijft de muur van het gebouw staan langs de Hellingstraat, het wordt dus een soort 'schutting'.

Bijgaand treft u het voorstel aan. Ik merk daarbij op dat op p. 24 (27 in de pdf) de bouwhoogtes van het huidige bestemmingsplan staan vermeld. Het verzoek is dus deze met 10% te verhogen.

Alleen al voor het vervallen van de ondergrondse garage is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Bij een herziening van een bestemmingsplan kan uiteraard worden teruggevallen op het vigerend plan, maar dient wel te worden voldaan aan huidige wet- en regelgeving. Voor de Schoutenwerf is met name van belang dat moet worden voldaan aan de eisen ter bescherming van het beschermd stadsgezicht Vesting Muiden.

Vanwege de intensieve betrokkenheid van de RCE bij het huidige plan in 2010, de bijzondere ligging en de specifieke kennis van de RCE met betrekking tot de mogelijkheden van het bestaande gebouw (van de mogelijkheden/wenselijkheid tot het laten staan van een muur tot de mogelijkheden tot hergebruik), zou ik graag de RCE in een vroeg stadium om advies willen vragen. Wij hebben de eigenaar ook vermeld dat wij de reactie van de RCE van groot belang vinden. Wij hopen dat u in de gelegenheid bent om ter plaatse een overleg te kunnen voeren.

Met vriendelijke groet,

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
beleidsmedewerker ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Gemeente Muiden
■■■■■■■■■■

Dit e-mail bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Indien u niet de geadresseerde bent wordt u verzocht de afzender hiervan in kennis te stellen, het e-mail bericht naar de juiste persoon door te sturen of dit bericht te retourneren. De gemeente Muiden aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de schade door of als gevolg van de informatie uit dit bericht. Het bericht geldt niet als officieel besluit maar is informatief van aard. Om uw bezwaar of aanvraag rechtsgeldig te laten zijn, dient u dit schriftelijk in te dienen.

De beantwoording zal altijd schriftelijk plaatsvinden. U wordt erop gewezen dat aan toezeggingen van ambtenaren die niet beslissingsbevoegd zijn, in welke vorm dan ook, geen rechten kunnen worden ontleend. De gemeente Muiden betracht de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij het voorkomen van virussen in de bijlage(n) bij dit bericht. Desondanks dient u zelf de bijlage(n) te controleren op de aanwezigheid van virussen en kan de gemeente Muiden niet aansprakelijk worden gehouden indien bijlage(n) schade veroorzaken, waaronder schade aan computer(systeem).

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: verzoek om advies inzake herontwikkeling Schoutenwerf
Datum: vrijdag 8 mei 2015 14:49:00

Ha mooi! (en ik kan dan vast gebruik maken van de VIP-parkeerplaats?)

Groeten, [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 8 mei 2015 11:14
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: Re: verzoek om advies inzake herontwikkeling Schoutenwerf

Kan er bij zijn tot uiterlijk 13.30uur....

vertrek dan voor een cultureel weekje toeren door England :-)

Groeten [REDACTED]
 Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 8 mei 2015 om 10:46 heeft '[REDACTED] <[REDACTED]>' het volgende geschreven:

Dag [REDACTED]

[REDACTED] kan er bij zijn en van [REDACTED] horen we het nog wel maandag.
 10.30 op het gemeentehuis is okee, maar het vooroverleg hoeft geen uur te
 duren, dis ik stel voor om Fort H dan om 11.00 uur te doen (of nog eerder)
 en de Schoutenwerf uiterlijk om 12.00 uur.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 Erfgoed & Ruimte, regio West
 VER Herbestemming als gebiedsopgave

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
 Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
 Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

T [REDACTED]
 [REDACTED]
cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl

.....
 Werkdagen: ma, di, do, vr.

Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: verzoek om advies inzake herontwikkeling Schoutenwerf

Ik laat je eea nog weten als ik iets van [redacted] heb gehoord. Die is pas maandag weer terug van verlof.

Mvg [redacted]

Van: [redacted] van [mailto:[redacted]@muiden.nl]

Verzonden: donderdag 7 mei 2015 15:37

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: verzoek om advies inzake herontwikkeling Schoutenwerf

Hoi [redacted]

Ik wou net de 22^e bevestigen. En ik heb net met [redacted] overlegd. Dat kan nu allemaal via mij. Hij kan de 22^e ook en de architect van Fort H gaf aan tijd te maken.
Dus graag eea combineren.

Misschien 10:30 op het gemeentehuis en dan 11:30 uur Fort H laten komen en 12:30 uur [redacted]? Zoiets?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleidsmedewerker ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Gemeente Muiden

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@cultureelerfgoed.nl]

Verzonden: donderdag 7 mei 2015 15:34

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: verzoek om advies inzake herontwikkeling Schoutenwerf

Hoi [redacted] en [redacted]

[redacted] heeft ook net een verzoek gekregen van de Gemeente ([redacted]) om een overleg te plannen over Fort H, Mogelijk kunnen we dit combineren op 22 mei?

Groeten [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 7 mei 2015 15:28

Aan: [redacted] van [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: verzoek om advies inzake herontwikkeling Schoutenwerf

Dag [redacted] Zullen we dan de 22^e reserveren? (de 26^e is inmiddels ook gereserveerd voor iets anders) Ik heb nog niets van [redacted] gehoord, jij neem ik aan ook niet. Is 10.30 op het gemeentehuis okee? (ik weet alleen niet of [redacted] en of [redacted] er bij moeten/kunnen zijn, niet voor de Schoutenwerf, maar voor Fort H vind ik dat wel van belang.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Erfgoed & Ruimte, regio West
VER Herbestemming als gebiedsopgave

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort
.....

[redacted]
cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl
.....

Werkdagen: ma, di, do, vr.

Van: [redacted] van [mailto:[redacted]@muiden.nl]
Verzonden: donderdag 7 mei 2015 15:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: verzoek om advies inzake herontwikkeling Schoutenwerf

Beste [redacted]

Dat lijkt me heel goed, fijn dat je daartoe bereid bent. Omdat het zo'n cruciaal punt in de vesting is, hebben wij aan [redacted] aangegeven dat wij de effecten van het wijzigen van het plan met de RCE willen bespreken.

Het lijkt me prima dat we dit gesprek met [redacted] voeren, al is het inderdaad wel handig om dit even voor te bespreken.

Er spelen op dit moment nog twee ontwikkelingen in de vesting. Allereerst heeft Fort H gevraagd om een uitbreiding. Daar heeft de RCE (brief [redacted]) negatief op geadviseerd. Wij gaan ook graag in op haar aanbod om met de aanvrager te bespreken wat de beste manier is om een dergelijk fortgebouw en ravelijn uit te breiden. De aanvrager wil dit ook graag, dat is mooi.

In 2011 hebben wij een voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak gehad voor 8 woningen aan het eind van de Weesperstraat/Singelstraat 82. Dit is de zuidwestelijke punt van de bebouwing in de vesting (waar je via de afgezaagde beer de vesting in loopt).

De buurt heeft massaal geageerd. Dit ging met name om het aspect 'beschermde gezicht'. Het plan gaat uit van een goothoogte van 8,5 meter (bouwhoogte ca 12). De buurt vond dit te massaal vergeleken bij de omliggende bebouwing die eerder 6 a 7 meter aan nokhoogte heeft.

Het plan is daarna stilgefallen, maar de initiatiefnemer wil er nu verder mee. De argumenten van de buurt zijn op het punt van de hoogte wellicht best valide. Ook valt het plan nu formeel volgens de provincie buiten BBG. Graag zou ik ook dit plan nog eens met jullie tegen het licht houden.

Misschien is het mogelijk om dit alles te combineren. De 22^e zouden wij de hele dag in de gelegenheid zijn (ik heb een principeafpraak maar die kan ik verzetten als ik het snel weet). De 26^e ligt lastiger, maar zou na 14:00 uur ook kunnen.

Mochten we het niet kunnen combineren, laten we de 22^e wel met van [redacted] afspreken.

Met vriendelijke groet,

Met vriendelijke groet,

■■■■■ ■■■■■
Adviseur instandhouding regio west

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort |
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

.....
■■■■■ ■■■■■
■■■■■ cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl
.....

Van: ■■■■■ ■■■■■ van [mailto:■■■■■.■■■■■@muiden.nl]

Verzonden: vrijdag 24 april 2015 12:17

Aan: ■■■■■ ■■■■■

Onderwerp: verzoek om advies inzake herontwikkeling Schoutenwerf

Geachte mevrouw ■■■■■ beste ■■■■■

In 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf vastgesteld (http://www.muiden.nl/wonen-leven/bestemmingsplannen_3767/item/bestemmingsplan-schoutenwerf_13963.html). Dit plan voorziet in de transformatie van een voormalige scheepswerf naar een woongebied.

■■■■■ heeft in februari 2014 weer contact gezocht met de vraag of het plan aangepast kon worden. Ambtelijk is toen uitgelegd wat de randvoorwaarden van het bestemmingsplan zijn. Zo is de ondergrondse parkeergarage als verplichting opgenomen. Op 21 februari 2015 heeft ■■■■■ een overleg gevoerd op ambtelijk niveau over een voorstel waarin de eerste contouren van een nieuwe versie van het plan duidelijk worden. ■■■■■ heeft gevraagd om een positieve reactie van het college zodat hij met vertrouwen deze plannen kan uitwerken. Wij hebben een eerste positieve reactie gegeven, mede naar aanleiding van een kort vooroverleg met de RCE op de hoofdlijnen.

Het nieuwe plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan omdat de ondergrondse parkeergarage is komen te vervallen. De situering van de gebouwen schuift op richting de Vecht en valt daarmee buiten de bestaande bouwvlakken. Daar staat tegenover de woongebouwen 10% hoger worden (1,5 tot 2 meter). Wel neemt het aantal woningen (44) en de bebouwde oppervlakte af. Ook wordt een extra uitgang voor auto's via de Hellingstraat mogelijk gemaakt. Omdat in de gebouwen wordt geparkeerd, kan er niet gewoond worden op de begane grond, wat een mogelijk een andere uitstraling van de gebouwen tot gevolg heeft. In het huidige plan zouden de bestaande gebouwen worden gesloopt (hooguit zou een muur geïntegreerd worden in de muur van een woongebouw). In het nieuwe plan

De gemeente Muiden aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de schade door of als gevolg van de informatie uit dit bericht. Het bericht geldt niet als officieel besluit maar is

informatief van aard. Om uw bezwaar of aanvraag rechtsgeldig te laten zijn, dient u dit schriftelijk in te dienen.
De beantwoording zal altijd schriftelijk plaatsvinden.
U wordt erop gewezen dat aan toezeggingen van ambtenaren die niet beslissingsbevoegd zijn, in welke vorm dan ook, geen rechten kunnen worden ontleend. De gemeente Muiden betracht de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij het voorkomen van virussen in de bijlage(n) bij dit bericht. Desondanks dient u zelf de bijlage(n) te controleren op de aanwezigheid van virussen en kan de gemeente Muiden niet aansprakelijk worden gehouden indien bijlage(n) schade veroorzaken, waaronder schade aan computer(systeem).

Dit e-mail bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Indien u niet de geadresseerde bent wordt u verzocht de afzender hiervan in kennis te stellen, het e-mail bericht naar de juiste persoon door te sturen of dit bericht te retourneren.

De gemeente Muiden aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de schade door of als gevolg van de informatie uit dit bericht. Het bericht geldt niet als officieel besluit maar is informatief van aard. Om uw bezwaar of aanvraag rechtsgeldig te laten zijn, dient u dit schriftelijk in te dienen.
De beantwoording zal altijd schriftelijk plaatsvinden.
U wordt erop gewezen dat aan toezeggingen van ambtenaren die niet beslissingsbevoegd zijn, in welke vorm dan ook, geen rechten kunnen worden ontleend. De gemeente Muiden betracht de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij het voorkomen van virussen in de bijlage(n) bij dit bericht. Desondanks dient u zelf de bijlage(n) te controleren op de aanwezigheid van virussen en kan de gemeente Muiden niet aansprakelijk worden gehouden indien bijlage(n) schade veroorzaken, waaronder schade aan computer(systeem).

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED] ("cultureelerfgoed.nl")
Onderwerp: verzoek om advies Schoutenwerf
Datum: woensdag 15 juli 2015 11:30:13
Bijlagen: [Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Schoutenwerf 2010.pdf](#)
[Beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf.pdf](#)

Beste [REDACTED]

Enige tijd terug hebben wij een overleg gehad over de Schoutenwerf. [REDACTED] heeft hierna zijn plannen meer gedetailleerd. Ik stuur hieronder een link naar de versie die met jullie besproken is en de laatste uitwerking (24-06 2015).

In het nieuwe plan zijn er nog drie gebouwen (F, K, L, dat zijn de meest noordelijk gelegen panden) die 10% hoger worden.

Verder geeft het nieuwste plan meer detail over de vormgeving. Met name bij het pand langs de Zeestraat is te zien dat hoe het idee 'een huisje achter een wal' uitpakt.

De parkeergarage vervalt nog steeds en het parkeren wordt volledig in de bebouwing opgelost.

Ook is nu te zien welke delen van het bestaande gebouw blijven staan. Ook komt er een soort historische kraan langs de Vecht. Daar stond in het oude plan een woongebouw.

Ik heb even teruggezocht naar de oude adviezen. Uit de nota van inspraak bij het bestemmingsplan Schoutenwerf uit 2010 (bijgevoegd) maak ik op dat de RCE heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan zoals weergegeven in het Beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf (let op: in het BKP staan de hoogtes ten opzichte van NAP. In het bestemmingsplan zijn de hoogtes ten opzichte van de Hellingstraat genomen, die ligt 2 meter hoger).

Gelet op de locatie en de impact op de Vesting, in het bijzonder in het licht van de UNESCO status (precies ten noorden van het plangebied ligt het laatste restant van bastion XII van de vesting, aan het begin van de zeedijk), willen wij graag jullie advies vragen.

Dit spitst zich toe op de volgende vragen:

- hoe beoordeelt de RCE het verhogen van de bouwhoogte met 10% van de drie gebouwen?
- hoe beoordeelt de RCE de vormgeving en in het bijzonder de gebouwen langs de Zeestraat nabij de oude vestingwal en entree van de vesting?
- hoe beoordeelt de RCE het laten vervallen van de ondergrondse parkeergarage en met name de effecten die dit heeft op de uitstraling van de gebouwen (de begane grond wordt in de meeste gebouwen nu niet meer voor wonen gebruikt en de plinten van de gebouwen zijn daarom vrij hoog)?
- hoe beoordeelt de RCE de omgang met het bestaande pand langs de Hellingstraat?
- welke overige adviezen kan de RCE eventueel meegeven?

[REDACTED] vraagt ons om in te stemmen met het plan zoals laatst gewijzigd (versie juni).

Er is altijd een herziening van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk vanwege het vervallen van de parkeergarage.

Ik hoop dat jullie aan deze informatie voldoende hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: WeTransfer [mailto:noreply@wetransfer.com]

Verzonden: woensdag 15 juli 2015 10:55

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: [REDACTED] muiden.nl heeft je een bestand gestuurd via WeTransfer.

 [muiden.nl](mailto:plannen@muiden.nl)

heeft je enkele bestanden gestuurd

'Plannen Schoutenwerf'

[Download](#)

Bestanden (15,2 MB totaal)

eerste schets nieuw plan 2015.pdf

Schoutenwerf_Boek 24 06 2015.pdf

Verkrijgbaar tot

22 juli 2015

Haal meer uit WeTransfer met [Plus](#)

[Over WeTransfer](#)

[Contact](#)

[Juridisch](#)

[Powered by Amazon Web Services](#)



Nota inspraak en overleg Voorontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf

Gemeente Muiden

In verband met de Wet Bescherming Persoonsgegevens zijn de NAW gegevens van insprekers in de digitale versie deze Nota geanonimiseerd. In de analoge versie die ter inzage ligt op het gemeentehuis zijn deze gegevens wel opgenomen; de nummers van de inspraakreacties corresponderen met deze versie.

Datum: 14 september 2010

Projectnummer: 90382

ID: NL.IMRO.

INHOUD

1	Inspraakreacties	3
2	Overleg ex art 3.1.1 Bro	15
3	Ambtshalve wijzigingen	22

1 Inspraakreacties

Het *voorontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf* heeft vanaf 15 april 2010, gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens heeft op 18 mei 2010 een informatieavond plaatsgevonden. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties in te dienen.

Door de volgende personen zijn schriftelijke inspraakreacties ingediend:

- 1 (brief d.d. 25-05-2010);
- 2 (brief d.d. 25-05-2010);
- 3 (brief d.d. 25-05-2010);
- 4 (brief d.d. 23-05-2010);
- 5 (brief d.d. 23-05-2010);
- 6 (brief d.d. 03-05-2010 en 24-8-2007);
- 7 (brief d.d. 25-05-2010 en 06-06-2010);

De inspraakreacties zijn hieronder samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien.

1 (brief d.d. 25-05-2010)

- 1.1** Het bestemmingsplan laat veel ruimte over aan de aannemer/bouwer v.w.b. de hoogte van de gebouwen aan de Hellingstraat. De hoge appartementen kunnen hoger en dichterbij komen dan in het huidige beeldkwaliteitplan staat (9,9 m t.o.v. straatniveau). Dit zal leiden tot een verlies aan lichtinval, privacy aantasting en planschade. Verzocht wordt:
- de bebouwingslijn aan de Hellingstraatzijde vast te leggen in het bestemmingsplan en daarbij rekening te houden met de bestaande hoogte van de werfmuur (4,8 m t.o.v. straatniveau);
 - de bestaande goothoogte van 4,8 m t.o.v. straatniveau van de werfmuur vast te leggen als maximale goothoogte aan de Hellingstraat;
 - De kap en nokrichting van de gebouwen aan de Hellingstraat bindend voor te schrijven;
 - De kappen zo te oriënteren dat de lichtinval in de huizen van de nauwe Hellingstraat niet verslechterd en er geen sociaal onveilig gevoel ontstaat in de Hellingstraat zelf.
 - De minimale en maximale dakhelling bindend voor te schrijven;
 - In aansluiting op hetgeen op de inloopavond is aangegeven, vastleggen dat geen balkons aan de Hellingstraat zijde mogen worden gerealiseerd;
 - Geen uitbreiding van de gebouwen, bijgebouwen en aanbouwen aan de Hellingstraat zijde toestaan;
 - Behoudens trappenhuizen en gevelliften, de aan- of uitbouwen tot 2,8 meter voorbij de bouwvlakgrens aan de Hellingstraat zijde niet tot de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw toe te staan. Verzocht wordt aan te sluiten bij de regeling voor Gemengd-1, dat wil zeggen, goothoogte maximaal 3 meter en dakhelling maximaal 60 graden.

Beantwoording gemeente

Het voorontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. In hoofdstuk 3 van dat plan is de ruimtelijke onderbouwing van de situering van de bouwvlakken en hoogten aan de Hellingstraat als volgt weergegeven:

"De transformatie van werfterrein naar woongebied wordt in het stedenbouwkundig plan ontwikkeld als een karaktervolle toevoeging aan het riviergezicht binnen de monumentale stedenbouwkundige condities van de vestingstad Muiden. Het kenmerkende asymmetrische profiel van de rivierdoorsnede met zijn tegenstelling tussen een formele recheroever met de pandsgewijze bebouwing aan de Herengracht en de informele linkeroever met bebouwing in hoofdzaak georiënteerd op de Hellingstraat wordt dan ook in de planvorming doorgezet. In de massaopbouw van het stedenbouwkundig plan wordt een sterke overeenkomst gezocht met de kleinschalige en ruimtelijk gedifferentieerde karakteristieken van de bestaande stedelijke bebouwing. Dit streven naar overeenkomsten komt ook tot uiting in de pandsgewijze opbouw van de gevelwanden. De voortzetting van de bebouwing langs de Hellingstraat vormt de basis van het plan."

Voor de gebouwen die direct aan de Hellingstraat komen te staan is in het voorontwerpbestemmingsplan een kap van één of meer hellende dakvlakken voorgeschreven. De helling, kaprichting en kapvorm waren in het voorontwerpbestemmingsplan echter niet voorgeschreven. Dit was ingegeven door de flexibiliteitswens om de architecten bij uitwerking in bouwplannen, enige ontwerpvrijheid te geven. Als gevolg van de inspraakreacties en de reactie van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed (zie overlegreactie 1.3 van de Rijksdienst), is deze regeling nu aangepast. In het beeldkwaliteitsplan is voor de kapvormen van de als "grondgebonden woningen" aangeduide gebouwen (dit zijn de gebouwen die direct aan de Hellingstraat grenzen) aangegeven dat deze worden afgedekt met zadeldaken en dat de kaprichting haaks op de Vecht is. Omdat het beeldkwaliteitsplan de stedenbouwkundige onderbouwing voor het nieuwe bestemmingsregime vormt, is het logisch om de kapvorm en kaprichting zoals in het beeldkwaliteitsplan zijn bepaald, nu ook als zodanig voor te schrijven in het bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan wat dat betreft aangepast zal worden.

De woning van de opsteller van deze inspraakreactie (Hellingstraat 51) is gelegen direct tegenover de bebouwing die in het beeldkwaliteitsplan is aangegeven met "woningtype A". Het voorontwerpbestemmingsplan laat hier een gebouwdeel toe met een kap en een maximale bouwhoogte van 9.9 meter t.o.v. het peil van de Hellingstraat.

Naar aanleiding van de inspraakreactie en de reactie van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed, wordt dit aangepast. De nieuwe regeling zoals die wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan regelt dat het gebouw met de aanduiding 'woningtype A' aan de Hellingstraat niet hoger mag worden dan de bestaande bouwhoogte van circa 7 meter met de mogelijkheid om daarachter (teruggelegen) een gebouwdeel te realiseren met een bouwhoogte (inclusief de kap) van maximaal 9,9 meter. Voor dat teruggelegen deel geldt verder dat het voorzien moet zijn van een dwarskap (een kaprichting dwars op de Hellingstraat). Het huidige bestemmingsplan biedt daar overigens ruimte voor een gebouw met een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Op deze wijze wordt recht gedaan aan de gemaakte afspraken met de initiatiefnemer, alsmede de inspraakreacties en overlegreactie van de Rijksdienst. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook de kappenregeling van de andere gebouwen wordt aangepast (zie overlegreactie 1.3 van de Rijksdienst).

Voor wat betreft de "balkons" geldt dat voor de op bladzijde 11 van het beeldkwaliteitsplan aangeduide "grondgebonden woningen", op bladzijde 12 van het beeldkwaliteitsplan is bepaald dat balkons uitsluitend geïntegreerd mogen zijn in de hoofdbouwmassa of als dakterras. Voor de gebouwen die direct aan de Hellingstraat grenzen, geldt dat balkons volgens het voorontwerpbestemmingsplan niet mogen uitsteken boven de straat. De straat heeft een verkeersbestemming en gebouwen of delen van gebouwen ten dienste van de woonbestemming zijn hierin niet toegestaan. Het bestemmingsplan hoeft voor dat gedeelte dan ook niet aangepast te worden. Voor de op bladzijde 11 van het beeldkwaliteitsplan als "appartementen" aangeduide gebouwen geldt dat balkons volgens het voorontwerpbestemmingsplan wel zouden zijn toegestaan. De voorhoven hebben immers een woonbestemming. In navolging van het beeldkwaliteitsplan en naar aanleiding van de inspraakreactie zal het bestemmingsplan op dat onderdeel dus aangepast moeten worden.

In het beeldkwaliteitsplan is op bladzijde 12 aangegeven dat twee van de vier appartementen terugliggen ten opzichte van de rooilijn en een ommuurde voorhof hebben. Dit is in het voorontwerpbestemmingsplan vertaald naar een regeling waarin de bouwvlakgrenzen van de hoofdgebouwen zijn overgenomen uit het beeldkwaliteitsplan. Aan- en uitbouwen zijn toegestaan zolang er nog steeds sprake is van het "terugliggen" van de appartementen. De regeling zoals in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen voldoet hieraan omdat de aan- en uitbouwen in de voorhof maximaal 2,8 meter voorbij de bouwvlakgrens mogen worden gerealiseerd. Om dit aspect nog meer te benadrukken, wordt deze maat naar aanleiding van de inspraakreactie voor wat betreft de voorhoven, teruggebracht naar maximaal 1,5 meter. De bouwvlakgrens van de "terugliggende gebouwen" ligt tussen de 5 meter en 7,5 meter van de Hellingstraat. Met deze aanpassing blijft voldoende ruimte over voor de voorhof.

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, burgemeester en wethouders op aanvraag een tegemoetkoming toekennen aan degene die in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder meer een bepaling van een bestemmingsplan en voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Hiervoor wordt een vergelijking gemaakt tussen het huidige bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan.

Aanpassingen

- De juridische regeling ten aanzien van "gebouw A", dat tegenover Hellingstraat 51 ligt, wordt aangepast en aangescherpt.
- Balkons aan de zijde van de Hellingstraat worden uitgesloten;
- De aan- en uitbouwenregeling ter plaatse van de voorhoven ("gebouw B en D") wordt aangepast zodat daar maximaal 1,5 meter voorbij de bouwvlakgrens mag worden gebouwd ten behoeve van trappenhuizen en/of gevel liften.

- 1.2** Gevraagd wordt wat de reden is van het scheiden van de ontwikkeling in twee projectgebieden (en Schouten) en of het projectgebied Schouten als losstaand gebied doorverkocht wordt of ontwikkeld wordt door een andere partij dan het gebied. Zijn dan de toezegging, bijvoorbeeld dat de oude muur blijft bestaan, niet meer van kracht?

Beantwoording gemeente

De ontwikkeling is gescheiden vanwege de huidige en toekomstige eigendomssituatie van de gronden. De ontwikkeling van de beide deelgebieden kan onafhankelijk van elkaar plaats vinden. Tussen de gemeente en de eigenaren zijn afspraken gemaakt over de voorwaarden ten aanzien van de herontwikkeling. Bij overdracht aan derden, geldt het bestemmingsplan als juridisch kader voor de herontwikkeling. Mondelinge toezeggingen hebben dan geen rechtskracht.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.3** Gevraagd wordt wat de gemeente heeft gedaan om planschade als gevolg van hoge bebouwing in Hellingstraat te voorkomen? Planschade is weliswaar voor rekening van de initiatiefnemer, maar dit ontslaat de gemeente niet van haar plicht om zorgvuldig met planschaderisico's om te gaan en daar beheersmaatregelen tegen te nemen.

Beantwoording gemeente

Zoals onder inspraakreactie 1.1 is weergegeven, zijn zorgvuldige afwegingen gemaakt door meerdere aspecten en verschillende belangen mee te wegen in de keuzen die voor het nieuwe bestemmingsplanregime zijn gemaakt.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.4** De bouwhoogte wordt in meters t.o.v. N.A.P. aangeduid. Dit levert een uitvoeringsrisico op. Een bouwer kan zich vergissen en per ongeluk op de hoogte t.o.v. maai-veld bouwen.

Beantwoording gemeente

Een bouwer bouwt op basis van een bouwvergunning met bouwtekeningen. Als de ingediende bouwaanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan, dan wordt de bouwvergunning niet verleend. De gemeente is zich bewust van het feit dat bouwplantoetsing zorgvuldig dient plaats te vinden.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.5** Het ontbreken van stoepen in een deel van de Hellingstraat maakt de Hellingstraat verkeersonveilig omdat een deel van de woningen direct aan de rijbaan grenst. Dit geldt straks ook voor een deel van de nieuwbouw. Gevraagd wordt de Hellingstraat alleen toegankelijk te laten zijn voor bestemmingsverkeer en het voetgangersgebied uit te breiden tot aan de bedrijfspanden van

Beantwoording gemeente

De Hellingstraat maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht. Zoals in de toelichting op het voorstel tot aanwijzing van beschermd stadsgezicht d.d. 19-02-1982 is aangegeven, is het historische karakter in sterke mate aanwezig, onder meer door de profilering en inrichting van de openbare ruimte. Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw is de aaneengesloten wijze van bouwen direct aan de straat. De straat is smal en nodigt hierdoor niet uit om met hoge snelheid te rijden. Het uitbreiden van het voetgangersgebied is in principe niet gewenst omdat de Hellingstraat weliswaar een woonstraat is, maar tevens een functie heeft in de ontsluiting van dit deel van Muiden. Deze aspecten zijn in het beeldkwaliteitsplan / stedenbouwkundig plan meegenomen.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.6** Indien de muur niet gerestaureerd kan worden en opnieuw moet worden opgebouwd, dan dient de mogelijkheid zich aan om de verkeerveiligheid te vergroten. Door de muur ter hoogte van de Stadssteeg 1 meter terug te zetten, ontstaat de ruimte om in voor de nieuwe bewoners een stoep aan te leggen zodat men vanuit een hofje niet direct op straat stapt.

Beantwoording gemeente

Uitgangspunt voor de herontwikkeling blijft het behoud van de muur.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 1.7** Op de zondagen met gesloten sluis rijdt geïrriteerd verkeer een stukje harder door de Hellingstraat. Hierin kan verbetering worden behaald door ook bij het begin van de Amsterdamsestraatweg een verkeersbord met alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer, te plaatsen.

Beantwoording gemeente

De Hellingstraat heeft een historisch karakter en is daardoor onderdeel van het beschermde stadsgezicht. Het is dan ook een feit dat de Hellingstraat zowel een smalle woonstraat is als een straat met een ontsluitingsfunctie. De straat is smal en nodigt hierdoor niet uit om met hoge snelheid te rijden. Het plaatsen van verkeersborden die verband houden met een dichte sluis, valt buiten de kaders van de herontwikkeling van het Schoutenterrein. Volledigheidshalve kan hierover wel worden aangegeven dat er momenteel gewerkt wordt aan plannen voor de verbetering van de ontsluiting van Muiden. Doelstelling is een nieuwe brug over de Vecht waardoor het verkeer in de toekomst niet meer over de sluis hoeft te rijden.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

2 (brief d.d. 25-05-2010)

- 2.1** Aangegeven wordt dat de situatie van de insprekers vergelijkbaar is met de situatie van insprekers 1. De ingediende reactiepunten zijn exact dezelfde.

Beantwoording gemeente:

Verwezen wordt naar de beantwoording van de inspraakreacties van insprekers 1.

3 (brief d.d. 25-05-2010) (4x)

- 3.1** Aangegeven wordt dat het huidige voorstel niet past binnen het van rijkswege beschermde stadsgezicht van Muiden. Het plan zal het stadsgezicht Muiden aantasten en ingrijpend veranderen omdat, afgezien van het Muiderslot en de hervormde kerk, het historische Muiden geen gebouwen heeft met het nu voorgestelde massale karakter en hoogte toenemend tot 17,5 m.

Beantwoording gemeente:

Het beeldkwaliteitsplan met stedenbouwkundig plan is destijds vanwege het van rijkswege beschermde stadsgezicht voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Rijksdienst voor de Monumentenzorg). Het beeldkwaliteitsplan met stedenbouwkundig plan is in het voorontwerpbestemmingsplan vertaald naar juridische regels. Het voorontwerp is voor overleg verzonden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De inspraakreactie raakt aan de overlegreactie van de Rijksdienst. Voor de beantwoording van de inspraakreactie wordt verwezen naar overlegreactie 1 van de Rijksdienst.

- 3.2** In het plan wordt het industriële verleden op de locatie Schoutenwerf als belangrijke bouwsteen gezien. Inspreker vindt dat de voorgestelde bouwvormen fors en niet bij de historische, kleinschalige Muidense werf passen terwijl er van de nog bestaande oude beeldbepalende bebouwing vrijwel niets over blijft. Het zou meer voor de hand hebben gelegen om de bestaande oude beeldbepalende bebouwing centraal te stellen. Dit zou op vrij natuurlijke wijze uit hebben kunnen monden in een plan dat geen inbreuk maakt op het beschermde stadsgezicht.

Beantwoording gemeente:

Het is juist dat het industriële verleden op de locatie Schoutenwerf als belangrijke bouwsteen wordt gezien. De voorgestelde bouwvormen zijn destijds in het ontwerpproces van het stedenbouwkundig plan / beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen. In dat proces zijn meerdere ruimtelijke aspecten afgewogen. Dit is onder inspraakreactie 1.1 uiteengezet. Voor de beantwoording van de inspraakreactie wordt dan ook verwezen naar hetgeen onder inspraakreactie 1.1 is weergegeven.

- 3.3** In het beeldkwaliteitplan ontbreekt een weergave van de effecten van het plan op de directe omgeving, inclusief de historische havenmonding.

Beantwoording gemeente:

Voor een indruk van het effect van het plan op de directe omgeving inclusief de havenmonding wordt verwezen naar de impressie op de kaart van het beeldkwaliteitsplan.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

4 (brief d.d. 23-05-2010)

- 4.1** Gevraagd wordt of het gebied Schouten door een andere partij dan [REDACTED] wordt ontwikkeld en zo ja, zijn daarmee de toezeggingen van [REDACTED] niet meer van kracht?

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 1.2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.2.

- 4.2** Gebouw "M" kan volgens het bestemmingsplan 12 meter hoog worden en mag gebouwd worden op de erfgrens van het perceel van de insprekers (Hellingstraat 69). Het huis van de insprekers heeft aan die zijde diverse ramen. Lichtinval, uitzicht en privacy gaan verloren. Insprekers hebben dan ook zeer ernstige bezwaren tegen deze plannen. De suggestie wordt gedaan om de afstand tot de erfgrens te vergroten en gevraagd wordt waarom er op deze plek niet een ontwerp gemaakt wordt met maximale goothoogtes en dakhellingen.

Beantwoording gemeente:

Voor het nieuwe bestemmingsplan geldt dat sprake zal moeten zijn van goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is vanuit stedenbouwkundig oogpunt bepaald op welke wijze nieuwbouw op deze locatie, rekening houdend met de omgevingskarakteristieken, ingepast kan worden in de bestaande omgeving. De gemaakte afwegingen hierin voor wat betreft de situering en de bouwhoogte van de bebouwing hebben geresulteerd in het stedenbouwkundig plan zoals weergegeven op bladzijde 5 van het beeldkwaliteitsplan. In hoofdstuk 3 van het beeldkwaliteitsplan is de ruimtelijke onderbouwing van de situering van de bouwvlakken en hoogten aan de kop van de Hellingstraat en Zeestraat als volgt weergegeven:

"De bebouwing aan de stadsrand markeert de overgang van stad naar buitengebied. De bebouwing ingeklemd door de kop van de Hellingstraat en de Zeestraat vormt een "sluitsteen" als beëindiging van het door bestaande bebouwing gevormd bouwblok". In het stedenbouwkundig plan zoals weergegeven op bladzijde 5 van het beeldkwaliteitsplan is dit vertaald naar een grote bouwmassa met een bouwhoogte van maximaal 12 meter ten opzichte van N.A.P. Ten opzichte van de hoogte van de Hellingstraat (2,1 meter + N.A.P.) wordt de nieuwbouw maximaal 9,9 meter hoog aan de zijde van de Hellingstraat en ten opzichte van de hoogte van de Zeestraat (1,9 meter + N.A.P.) wordt de nieuwbouw maximaal 10,1 meter hoog. De woning Hellingstraat 69 en Zeestraat 48 bestaat uit 1 bouwlaag met hoge kap. De bouwhoogte bedraagt circa 9 meter. De nieuwbouw naast deze woningen zal weliswaar dus circa 1 meter hoger worden, maar het verschil van 1 meter heeft ruimtelijk gezien geen verstorend effect op het bebouwingsbeeld in dit deel van Muiden. Verder geldt dat het huidige bestemmingsplan Vesting Muiden, eveneens bebouwing toelaat tot op de erfgrens. Tevens vond hier ten tijde van de scheepswerfactiviteiten opslag plaats van schepen en materialen en was in die tijd derhalve ook geen sprake was van een open terrein.

Hoewel het beeldkwaliteitsplan voor gebouw M dus toeziet op een plat dak, heeft

de initiatiefnemer naar aanleiding van inspraakreactie er voor heeft gekozen om ook voor gebouw M minimale bepalingen voor een kap op te nemen in het bestemmingsplan, namelijk dat de bebouwing voorzien moet zijn van een kap bestaande uit één of meerdere dakhellingen

Aanpassingen:

Voor gebouw M regelen dat uitsluitend gebouwen zijn toegestaan die voorzien zijn van een kap met één of meerdere dakhellingen.

- 4.3** *Gevraagd wordt wat de gemeente doet om planschade als gevolg van hoge bebouwing in Hellingstraat of gebied tussen Hellingstraat en Zeestraat te voorkomen?*

Beantwoording gemeente:

De nieuwbouw in de Hellingstraat en het gebied tussen Hellingstraat en Zeestraat is onderdeel van de herstructurering van het Schoutenwerfterrein. De locatie heeft al lange tijd een bedrijfsbestemming, maar met de huidige inzichten ten aanzien van milieuhinder bij bedrijvigheid in woonkernen, is planologisch gezien, transformatie een wenselijke ontwikkeling. De gemeente staat dan ook positief tegenover het wijzigen van de bestemming. De herstructureringen van relatief groot gebied in een historische kern, vergt het afwegen van meerdere belangen. Gedurende het opstellen van het stedenbouwkundig plan / beeldkwaliteitsplan is daarom zorgvuldigheid in acht genomen. In de situaties dat desondanks sprake is van planschade, gelden de wettelijke bepalingen van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 4.4** *Bouwhoogtes zijn t.o.v. NAP. Gevraagd wordt hoe de gemeente waarborgt dat de ontwikkelaar en bouwer niet vanaf het maaiveld gaan meten.*

Beantwoording gemeente:

Als de ingediende bouwaanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan, dan wordt de bouwvergunning niet verleend. De bouwplantoetsing dient dan ook zorgvuldig plaats te vinden.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 4.5** *Gevraagd wordt de Hellingstraat verkeersveiliger te maken en het woongenot te vergroten door het voetgangersgebied uit te breiden tot aan het begin van de Hellingstraat en de Hellingstraat alleen toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer.*

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 1.5 en inspraakreactie 1.7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.5 en inspraakreactie 1.7.

- 4.6** *Omdat niet zeker is dat de huidige werfmuur gebruikt kan worden of gaat worden, kunnen hogere muren worden gebouwd tot wel 12 meter. Gevraagd wordt meer*

zekerheid te bieden door maximale goothoogte en dakhellingen vast te leggen in het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 1.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.1. Volledigheids-halve wordt hieraan toegevoegd dat een vrijstaande muur wordt aangemerkt als bouwwerk geen gebouw zijnde en dat in het bestemmingsplan voor dergelijke bouwwerken geen gebouw zijnde specifiek is bepaald dat deze niet hoger mogen zijn dan 5 meter. Deze hoogte betreft de afgeronde bouwhoogte van de beoogde huidige te behouden muur van 4,8 meter.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 4.7** Gevraagd wordt waarom de bouwgrenzen van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet veel duidelijker geregeld worden? Nu kunnen aan- en bij-bouwsels behoorlijk richting Hellingstraat komen, wat de lichtinval en privacy van de huidige bewoners meer beperkt.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 1.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.1.

5 (brief d.d. 23-05-2010)

- 5.1** Gevraagd wordt of het gebied Schouten door een andere partij dan [REDACTED] wordt ontwikkeld en zo ja, zijn daarmee de toezeggingen van [REDACTED] niet meer van kracht?

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 1.2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 1.2.

- 5.2** Gebouw "M" kan volgens het bestemmingsplan een kolos van een gebouw worden, heel massief en dus ingrijpend voor het uitzicht van de bewoners van de Zeestraat en het Beschermende Stadsgezicht vanaf de Zeedijk. Gevraagd wordt waarom er op deze plek niet een ontwerp gemaakt wordt puntdaken en met maximale goot-hoogtes en dakhellingen.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 4.2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 4.2.

- 5.3** Gevraagd wordt wat de gemeente doet om planschade als gevolg van hoge bebouwing in Hellingstraat of gebied tussen Hellingstraat en Zeestraat te voorkomen?

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 4.3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 4.3.

- 5.4** Bouwhoogtes zijn t.o.v. NAP. Gevraagd wordt de gemeente waarborgt dat de ontwikkelaar en bouwer niet vanaf het maaiveld gaan meten.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 4.4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 4.4.

- 5.5** Gevraagd wordt de Hellingstraat verkeersveiliger te maken en het woongenot te vergroten door het voetgangersgebied uit te breiden tot aan het begin van de Hellingstraat en de Hellingstraat alleen toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 4.5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 4.5.

- 5.6** Omdat niet zeker is dat de huidige werfmuur gebruikt kan worden of gaat worden, kunnen hogere muren worden gebouwd tot wel 12 meter. Gevraagd wordt meer zekerheid te bieden door maximale goothoogte en dakhellingen vast te leggen in het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 4.6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 4.6.

- 5.7** Gevraagd wordt waarom de bouwgrenzen van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet veel duidelijker geregeld worden? Nu kunnen aan- en bijbouwsels behoorlijk richting Hellingstraat komen, wat de lichtinval en privacy van de huidige bewoners meer beperkt.

Beantwoording gemeente:

De inspraakreactie komt overeen met inspraakreactie 4.7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder inspraakreactie 4.7.

6 (brief d.d. 03-05-2010)

- 6.1** [REDACTED] heeft op 24 augustus 2007 bezwaar aangetekend tegen de voorgenomen bouw van 50 woningen/appartementen. Insprekers blijven bij het eerdere bezwaarschrift met argumentatie zoals verwoord in het schrijven van [REDACTED] d.d. 21 september 2007. In de brief van 24 augustus 2007 is aangegeven dat de inspreker bezwaar heeft tegen de voorgenomen bouw om de volgende redenen:
- 6.2** Het bouwverkeer zal enorme overlast veroorzaken voor de mensen die in de smalle Zeestraat wonen.

Beantwoording gemeente:

De gemeente is het met de inspreker eens dat ieder bouwplan tot onvermijdelijke

tijdelijke transportbewegingen leidt. Daarom is met de initiatiefnemer afgesproken dat ten behoeve van sloop- en bouwwerkzaamheden, zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van vervoer over water, teneinde het centrum zoveel mogelijk van zwaar bouwverkeer te ontzien.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 6.3** Het huidige tekort aan parkeerplaatsen zal nog meer toenemen. Weliswaar wordt er voor de bewoners van de nieuwe woningen parkeerplaatsen geregeld, maar de bezoekers van die woningen moeten hun auto elders in de straat/wijk parkeren.

Beantwoording gemeente:

In de parkeernorm voor de nieuwe woningen is rekening gehouden met bezoekers-parkeren. Daarbij geldt dat bezoekers geen vergunning hebben om in de straat/wijk te parkeren.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

- 6.4** Verminderd uitzicht van de woningen aan de Zeestraat

Beantwoording gemeente:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is bepaald op welke wijze nieuwbouw op deze locatie, rekening houdend met de omgevingskarakteristieken, ingepast kan worden in de bestaande omgeving. De gemaakte afwegingen hierin voor wat betreft de situering en de bouwhoogte van de bebouwing hebben geresulteerd in het stedenbouwkundig plan zoals weergegeven op bladzijde 5 van het beeldkwaliteitsplan. In hoofdstuk 3 van het beeldkwaliteitsplan is de ruimtelijke onderbouwing van de situering van de bouwvlakken en hoogten in het noorden van het projectgebied als volgt weergegeven: De bebouwing aan de stadsrand markeert de overgang van stad naar buitengebied. De bebouwing ingeklemd door de kop van de Hellingstraat en de Zeestraat vormt een "sluitsteen" als beëindiging van het door bestaande bebouwing gevormd bouwblok. Voor de vermindering van het uitzicht van de woningen aan de Zeestraat geldt voorts dat het huidige bestemmingsplan Vesting Muiden herziening 1985, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 oktober 1986 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 12 juni 1987, op deze locatie ook bebouwing toelaat. Die bebouwing heeft daar in het verleden ook gestaan (botenloods). Bovendien vond op het terrein ten tijde van de scheepswerfactiviteiten, opslag plaats van schepen en materialen. In die tijd was derhalve ook geen sprake was van een open terrein. Mocht er desondanks sprake zijn van planschade, dan ziet artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening er op toe dat, burgemeester en wethouders op aanvraag een tegemoetkoming toekennen aan degene die in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder meer een bepaling van een bestemmingsplan en voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

7 (brief d.d. 25-05-2010 en 06-06-2010)

- 7.1** De Stichting geeft aan dat de nieuwbouw maximaal 17 meter hoog wordt en dat dit niet aansluit bij de huizenbouw in de omgeving. Vanaf de gracht wordt dit gezichtsbepalend gebied in de directe omgeving van het Muiderslot. Insprekers zouden niet hoger willen gaan dan de huidige bebouwing(hal) op het terrein.

Beantwoording gemeente:

Insprekers verwijzen naar huizenbouw in de omgeving van het plangebied. In dit geval betreft het huizenbouw in de Hellingstraat. In het voorontwerpbestemmingsplan en in het stedenbouwkundig plan zijn de hoogten bepaald ten opzichte van N.A.P. De Hellingstraat heeft ter hoogte van het projectgebiedsdeel "Schouten" een hoogte van 2,1 m + N.A.P. Dit betekent dat de hoogte van de panden met een maximale bouwhoogte aanduiding van 17,5 meter, ten opzichte van de Hellingstraat, 15,4 meter bedraagt. Deze hoogte zoals bepaald in het beeldkwaliteitsplan met stedenbouwkundig plan, is destijds vanwege het van rijkswege beschermde stadsgezicht voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Rijksdienst voor de Monumentenzorg). Het beeldkwaliteitsplan met stedenbouwkundig plan is in het voorontwerpbestemmingsplan vertaald naar juridische regels. Het voorontwerp is voor overleg verzonden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De inspraakreactie raakt aan de overlegreactie van de Rijksdienst. Voor de beantwoording van de inspraakreactie wordt verwezen naar overlegreactie 1 van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

- 7.2** De Stichting heeft als bezwaar dat er in de documentatie geen duidelijke tekening is te zien die de hoogte verschillen tussen de huidige bebouwing en de nieuwbouw toont, zodat er een niet juist beeld geschetst wordt. Ook is er geen duidelijke tekening van de profielen van de daken van de nieuwbouw

Beantwoording gemeente:

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het bestemmingsplan maakt nu het stedenbouwkundig plan mogelijk zoals weergegeven in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is een bijlage bij het bestemmingsplan. Voor dwarsprofiel en kapvormen van de daken wordt verwezen naar bladzijde 9 van het beeldkwaliteitsplan. Nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond, volgt de bouwplanfase. Bouwtekeningen zijn pas in die fase aan de orde en zijn nu dan ook nog niet gemaakt.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

2 Overleg ex art 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de volgende overleg-instanties:

- 1 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- 2 VROM-Inspectie;
- 3 Provincie Noord-Holland;
- 4 Gasunie;
- 5 Brandweer;
- 6 Waternet;

Hieronder zijn de ontvangen overlegreacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

1 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

- 1.1** Destijds heeft de Rijksdienst ingestemd met het stedenbouwkundig plan zoals als "bebouwingsvoorstel" op bladzijde 19 van het beeldkwaliteitsplan is weergegeven. Om misverstanden over de bouwhoogtes te voorkomen wordt verzocht om naast de bouwhoogtes, tevens het aantal bouwlagen, al dan niet voorzien van een kap, op de verbeelding of in de regelgeving op te nemen voor elk afzonderlijk woonblok. Dit overeenkomstig het bebouwingsvoorstel uit het beeldkwaliteitsplan.

Beantwoording gemeente:

De reactie is, in samenhang met de inspraakreacties, aanleiding voor nader overleg met de Rijksdienst. Dit nadere overleg heeft plaatsgevonden op 13-06-2010. Uit het overleg is het volgende gebleken:

In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan is duidelijk aangegeven dat de bouwhoogten gelden ten opzichte van NAP. Dit geldt ook voor de hoogten zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan uit het beeldkwaliteitsplan. Uit de vergelijking van de hoogten van het stedenbouwkundig plan uit het beeldkwaliteitsplan en de hoogten zoals geregeld in het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat daarin geen verschil zit. Alle hoogten uit het stedenbouwkundig plan zijn zonder enige wijziging overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Schoutenwerf. Hierover kan dan ook geen misverstand bestaan.

Voor het beeldkwaliteitsplan en het daarin opgenomen stedenbouwkundig plan geldt weliswaar dat sprake is van een schaalsprong in het plan Schoutenwerf, maar die schaalsprong is hier vanuit cultuurhistorisch oogpunt juist aanvaardbaar. Dit gezien de referentie die in het plan wordt gelegd met het industriële verleden met de daarbij behorende industriële loodsen die de locatie altijd hebben gekenmerkt. Na het overleg van 13-06-2010 is de overweging van de Rijksdienst om het aantal bouwlagen op te nemen, komen te vervallen omdat dit niet nodig is ten aanzien van de stedenbouwkundige verschijningsvorm en dit tot onnodige beperkingen zou leiden. Wel adviseert de Rijksdienst om de typen en vormen kappen in het juridische deel van het bestemmingsplan te borgen.

Aanpassingen:

De reactie is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft bouwhoogten en het aantal bouwlagen. Wel wordt de kappenregeling aangepast. Zie overlegreactie 1.3.

- 1.2** Een maximale hoogte van de bebouwing is cruciaal om het historische karakter van het gebied te behouden, mede in relatie tot zichtlijnen en concurrerende hoogtes van het Muiderslot. Vanwege de aflopende oeverhoogte, is het niet duidelijk of de weergegeven bouwhoogten in de verbeelding overeenkomen met het bebouwingsvoorstel uit het beeldkwaliteitsplan. De bouwhoogten voor de gebouwen K en L worden nu beide bijna twee bouwlagen te hoog geacht.

*Beantwoording gemeente:
Zie overlegreactie 1.1.*

- 1.3** Kapaanduidingen van een aantal gebouwen ontbreken.

*Beantwoording gemeente:
De kaprichting en kapvorm waren in het voorontwerpbestemmingsplan niet voorgescreven. Dit was ingegeven door de flexibiliteitswens van de ontwikkelaar om de architecten bij uitwerking van de bouwplannen, nog enige ontwerpvrijheid te geven. Als gevolg van de inspraakreactie en de reactie van de Rijksdienst voor het Culturele erfgoed, is die regeling heroverwogen.*

In het beeldkwaliteitsplan zijn bepalingen opgenomen voor wat betreft de kapvormen en kaprichtingen. Naar aanleiding van de overlegreactie van de Rijksdienst en de resultaten van de inspraak, worden deze bepalingen nu ook vastgelegd in het bestemmingsplan.

Er wordt onderscheid gemaakt in de panden waarvoor een zadeldak, mansardekap of schilddak wordt voorgeschreven en panden die naast deze dakvormen ook mogen worden voorzien van een zogenaamd 'industrieel' dak. Het eerste geldt voor de panden die direct aan de Hellingstraat grenzen (gebouw A, C, E). Het tweede geldt voor de overige gebouwen (gebouw B, D, F, G, H, K, L, N en O). Voor die gebouwen geldt dat het beeldkwaliteitsplan vanuit cultuurhistorisch oogpunt een combinatie van industriële dakvormen voorstaat, alsmede getoogde dakvormen en zadeldaken, maar ook variatie in dakvormen. Dit betekent dat de kappenregeling voor die panden flexibeler dient te zijn en het bestemmingsplan, in navolging van de ruimtelijke overwegingen die zijn gehanteerd voor het beeldkwaliteitsplan, derhalve meerdere varianten in dakvormen zal moeten toelaten. Industriële dakvormen zijn er in velerlei varianten, zoals hol- of bolgebogen daken, parabooldaken, spitsboogdaken, tondaken, golvende daken, zaagtanddaken, lessenaardsdaken, verspringende lessenaardsdaken en/of combinaties van deze dakvormen of daarvan afgeleide dakvormen.

Voor gebouw M geldt dat het beeldkwaliteitsplan toeziet op een plat dak, maar dat de initiatiefnemer naar aanleiding van inspraakreacties 4.2 en 5.2, er voor heeft gekozen om ook daar minimale bepalingen voor een kap op te nemen, namelijk dat de bebouwing voorzien moet zijn van een kap bestaande uit één of meerdere dakhellingen.

Aanpassingen:

Voor alle panden een kappenregeling opnemen. Hierin wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- Gebouw A: Het voorste deel van het gebouw (dit is het deel grenzend aan de Hellingstraat) wordt niet hoger dan de huidige bebouwing op deze locatie. Dit deel is op bladzijde 19 van het beeldkwaliteitsplan als "wit dakvlak" ingetekend. Voor de rest van "gebouw A" wordt een zadeldak, schilddak of mansardekap voorgeschreven met kaprichting haaks op de Hellingstraat (zie ook inspraakreactie 1).*
- Gebouw C en E: zadeldak, schilddak of mansardekap met kaprichting haaks op de Hellingstraat.*
- Gebouw B, D, F, G, H, K, L, N en O: hol- of bolgebogen daken, parabooldaken, spitsboogdaken, tondaken, golvende daken, zaagtaandaken, lessenaardaken, verspringende lessenaarsdaken, afgeknotte tentdaken, tentdaken, afgeknotte zadeldaken, zadeldaken, schilddaken, mansardekappen en/of combinaties van deze dakvormen. Aanvullend wordt voor de afgeknotte tentdaken en afgeknotte zadeldaken specifiek geregeld dat het platte dakdeel van een afgeknotte tent- en/of zadeldak niet meer mag zijn dan 65% van het deel van het bouwvlak waarop de kap is voorzien.*
- Gebouw M: één of meer hellende dakvlakken.*

2 VROM-inspectie

- 2.1** Geattendeerd wordt op de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen die met ingang van 1 januari 2010 is gewijzigd. Uit bijlage 5 van deze circulaire blijkt dat voor het baanvak Diemen – Knooppunt Muiderberg een PR 10-6 contour geldt van nul. Voor de bepaling van GR moet in principe worden uitgegaan van de in daarvoor in de tabel genoemde cijfers.

Beantwoording gemeente:

De externe veiligheidsparagraaf zal hierop worden aangepast.

Aanpassingen:

De onderbouwing van de conclusie dat de PR 10-6 contour nul is en het groepsrisico niet worden overschreden actualiseren aan de hand van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

- 2.2** In het voorontwerp is aangegeven dat het plangebied binnen het onderzoeksgebied (600 m) van de A1 ligt, maar dat onderzoek niet nodig is, gelet op het feit dat de A1 in de toekomst in zuidelijke richting verlegd wordt. De besluitvorming daarover is nog niet afgerond, waardoor de VROM-inspectie het noodzakelijk acht dat een hogere-waardeprocedure wordt ingezet voor de woningen op het deelgebied [REDACTED] die binnen de 600 m strook vallen.

Beantwoording gemeente:

Naar aanleiding van een nadere beschouwing is besloten om voor 3 woningen een hogere waarde vast te stellen. Het ontwerpbesluit hiervoor zal tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Aanpassingen:

In de geluidsparagraaf van de toelichting de resultaten van de akoestische beoordeling aanpassen aan de hand van de nadere beoordeling.

- 2.3** De geluidssituatie ten gevolge van 30 km/uur wegen vergt een nadere beschouwing vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording gemeente:

Bestemmingsplan wordt aangevuld.

Aanpassingen:

De toelichting wordt aangevuld met de afwegingen ten aanzien van de geluidssituatie ten gevolge van de 30 km/uur wegen.

- 2.4** Een beschrijving van het relevante Europees beleid, namelijk het de Europese Kaderrichtlijn Water ontbreekt, alsmede de beschrijving van het rijksbeleid zoals bepaald in het Nationaal Waterplan en de Nota Mobiliteit.

Beantwoording gemeente:

Bestemmingsplan wordt aangevuld.

Aanpassingen:

De beleidbeschrijving in de toelichting aanvullen met de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan en de Nota Mobiliteit zoals weergegeven in de brief van de VROM-inspectie.

- 2.5** In paragraaf 3.7 is aangegeven dat de gemeente nog onderzoek uitvoert naar bepaalde verkeerskundige consequenties. Geadviseerd wordt de resultaten van dat verkeersonderzoek te beschrijven en op basis daarvan inzicht te geven in de maatregelen die nodig zijn om de ontsluiting van het plangebied in de bestaande situatie in te passen zodat de verkeersveiligheid voldoende is gewaarborgd.

Beantwoording gemeente:

Zoals in paragraaf 3.7 al is aangegeven, wordt het bestemmingsplan aangevuld.

Aanpassingen:

Verkeersparagraaf aanvullen met de resultaten van het onderzoek dat de gemeente uitvoert om de dijk kruising van de Westzeedijk in noordelijke richting te verplaatsen.

- 2.6** Het plangebied ligt binnen het beschermde stadsgezicht Muiden. Ter voldoening aan de vereiste uit artikel 36 van de Monumentenwet 1988 dient voor het gebied een beschermend bestemmingsplan te worden opgesteld. De reactie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is door de VROM-inspectie overgenomen.

Beantwoording gemeente:

Verwezen wordt naar de beantwoording onder de overlegreacties 1.1, 1.2 en 1.3 van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

3 Provincie Noord-Holland

- 3.1** Afgesproken is dat de Waterkerende functie van de westoever van de Vecht intact blijft, waarbij een maaiveldhoogte van 2,5 meter boven N.A.P. de voorkeur heeft. Dit is in de toelichting correct weergegeven. De provincie mist een juridische vertaling hiervan op de plankaart en planregels.

Beantwoording gemeente:

De gemeente is het met de provincie eens dat er voldoende maatregelen moeten worden getroffen om de waterkerende functie van de westoever intact te laten. Daarom is het uitvoeren van de maatregelen die voortvloeien uit de onderzoeksresultaten geregeld in de overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

Aanpassingen:

De overlegreactie is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- 3.2** De provincie geeft aan dat een aanduiding voor de "primaire waterkering" ontbreekt op de plankaart en een specifieke bestemming in de voorschriften. Verzocht wordt het plan hier op aan te passen.

Beantwoording gemeente:

De bescherming van de waterkering vindt plaats op grond van de keur van de waterbeheerder. Als die zelfde bescherming van de waterkering ook geregeld moet worden met een bestemmingsplan, ontstaat een dubbel beschermingsregime voor het zelfde onderwerp, maar waarbij twee verschillende bestuursorganen over het zelfde moeten beslissen. Dit getuigt niet van efficiënte regelgeving. Desondanks zal tegemoet worden gekomen aan het provinciale verzoek. De op te nemen dubbelbestemming ziet er op toe dat voor het ontgraven en vergraven een aanlegvergunning nodig is en dat deze wordt verleend nadat de waterbeheerder om advies is gevraagd.

4 Gasunie

- 4.1** Het plan is door de Gasunie getoetst. Geconcludeerd wordt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens valt van de dichtst bij gelegen leiding en dat die leiding geen invloed heeft op de planontwikkeling.

Beantwoording gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5 Brandweer

- 5.1** Aangegeven wordt dat externe veiligheid bij een besluit op basis van dit plan op dit moment geen directe rol speelt.

Beantwoording gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- 5.2** Wel vergt de bereikbaarheid van het plangebied de nodige aandacht. Aangezien het een oude binnenstad betreft, adviseert de brandweer het plangebied via 2 zijden te kunnen bereiken. Dit is mogelijk als de Hellingstraat wordt doorgetrokken richting de Zeestraat. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de uitgangspunten van de handreiking bluswater en bereikbaarheid.

Beantwoording gemeente:

Het plangebied is voor de brandweer bereikbaar via de route Burgemeester de Raadt-singel – Koningin Julianalaan en als tweede optionele route via de Stadssteeg.

- 5.3** De drie woningen aan de Vecht dienen voor de brandweer goed bereikbaar te zijn via de openbare weg.

Beantwoording gemeente:

Verwezen wordt naar de beantwoording onder de overlegreactie 5.2.

6 Waternet

- 6.1** Waternet geeft aan dat zij nu niet instemt met het bestemmingsplan omdat zij nog niet in kan stemmen met:

1. de gewenste activiteiten en
2. het verleggen van de primaire waterkering.

Als reden wordt aangegeven dat AGV / Waternet verantwoordelijk is om de waterkering zodanig te beheren en te onderhouden dat deze ook in de toekomst aan de veiligheidseisen voldoet. Daartoe is door AGV de legger en afwegingskader vastgesteld voor nieuwe activiteiten in, op en rond waterkeringen.

Beantwoording gemeente:

Omdat in het voortraject (periode 2005-2007) de ligging van de waterkering voor dit project, alsmede het project met parkeerkelder en de ligging van de beschermingszone, reeds zijn besproken en de plannen zijn opgesteld op basis van de destijds uitgedragen randvoorwaarden, is de huidige overlegreactie aanleiding voor nader overleg met Waternet.

Het aanvullende wateroverleg met Waternet heeft plaatsgevonden op 8-7-2010. Besproken zijn de ligging van de waterkering en beschermingszone en de beoogde ondergrondse en bovengrondse bouwactiviteiten. De resultaten van dat overleg zijn hieronder als 6.2 en 6.3 weergegeven:

- 6.2** Onderzoek naar de eventuele dijkkruising in de nabijheid van het projectgebied Schoutenwerf:

In het voorontwerp is aangegeven dat de gemeente de mogelijkheid onderzoekt om de dijkkruising van de Zeedijk in noordelijke richting te verplaatsen. Dit onderzoek staat los van de ontwikkeling Schoutenwerf, maar Waternet wil de gemeente er op wijzen dat voor de gemeente voor de verplaatsing van de dijkkruising moet aantonen dat een nieuw tracé van de waterkering voldoet aan de eisen die Waternet hieraan stelt. Daarvoor dient de gemeente een aantal onderzoeken te laten uitvoeren.

ren. Met een startnotitie en variantenanalyse moet aan het bestuur van AGV worden aangetoond dat de nieuwe kering gelijk is aan of een verbetering is van de huidige situatie. Nadat het bestuur van AGV heeft gekozen voor één variant, zal de gemeente een dijkverleggingsplan moeten opstellen waarin de veiligheid van de nieuwe waterkering wordt aangetoond. Over dat dijkverleggingsplan zal het bestuur van AGV een besluit nemen.

Beantwoording gemeente / Aanpassing:

Het verplaatsen van de dijk kruising is een plan dat door de gemeente wordt onderzocht, maar dat los staat van de ontwikkelingen op het Schoutenwerfterrein. De reactie is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan voor Schoutenwerf aan te passen.

Resultaten aanvullend wateroverleg d.d. 8-7-2010

Ligging parkeerkelder: Waternet vraagt om de situering van de parkeerkelder te regelen zodat Waternet kan beoordelen of in de beschermingszone wordt gebouwd.

Beantwoording gemeente / Aanpassing:

De situering van de parkeerkelder wordt op de verbeelding ingetekend en in de regels voorzien van een bijbehorende regeling.

- 6.3** *Ligging waterkering:* Waternet geeft aan dat de parkeerkelder in de beschermingszone van de primaire waterkering van hun legger is geprojecteerd en dat het zonder vergunning niet is toegestaan om te graven, grond te verwijderen, werken aan te brengen, te hebben, of te verwijderen, die op een diepte van meer dan 0,5 meter in de ondergrond zijn verankerd of gelegen zijn en dat hun interne protocollen er op zijn gericht dat vergunningen in principe niet worden afgegeven.

Beantwoording gemeente:

Door Waternet is aangegeven dat het overleg van 8-7-2010 aanleiding is om het voorontwerpbestemmingsplan en hetgeen hierover in het verleden reeds besproken en afgestemd is, opnieuw intern te gaan beoordelen. Omdat het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld op basis van hetgeen in het verleden met Waternet (en de provincie) is besproken en het plan derhalve bekend zou moeten zijn bij de waterbeherende instantie(s), gaat de gemeente ervan uit dat er weliswaar technische randvoorwaarden zullen gelden voor wat betreft de uitvoering en het ontwerp van de ondergrondse parkeerkelder, maar dat die technische randvoorwaarden het continueren van het bestemmingsplanproces niet in de weg hoeft te staan. Ook omdat hierover in het verleden al afstemming over heeft plaatsgevonden en het bestemmingsplan op basis van de resultaten van die afstemmingsmomenten is opgesteld. Indien er bij de uitvoering van de bouwplannen, bepaalde technische randvoorwaarden aan de orde zullen zijn, dan zal daarvoor in het kader van de keur door het Waternet op gestuurd kunnen worden in de fase van de bouwvergunningverlening.

Aanpassing:

De overlegreactie is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3 Ambtshalve wijzigingen

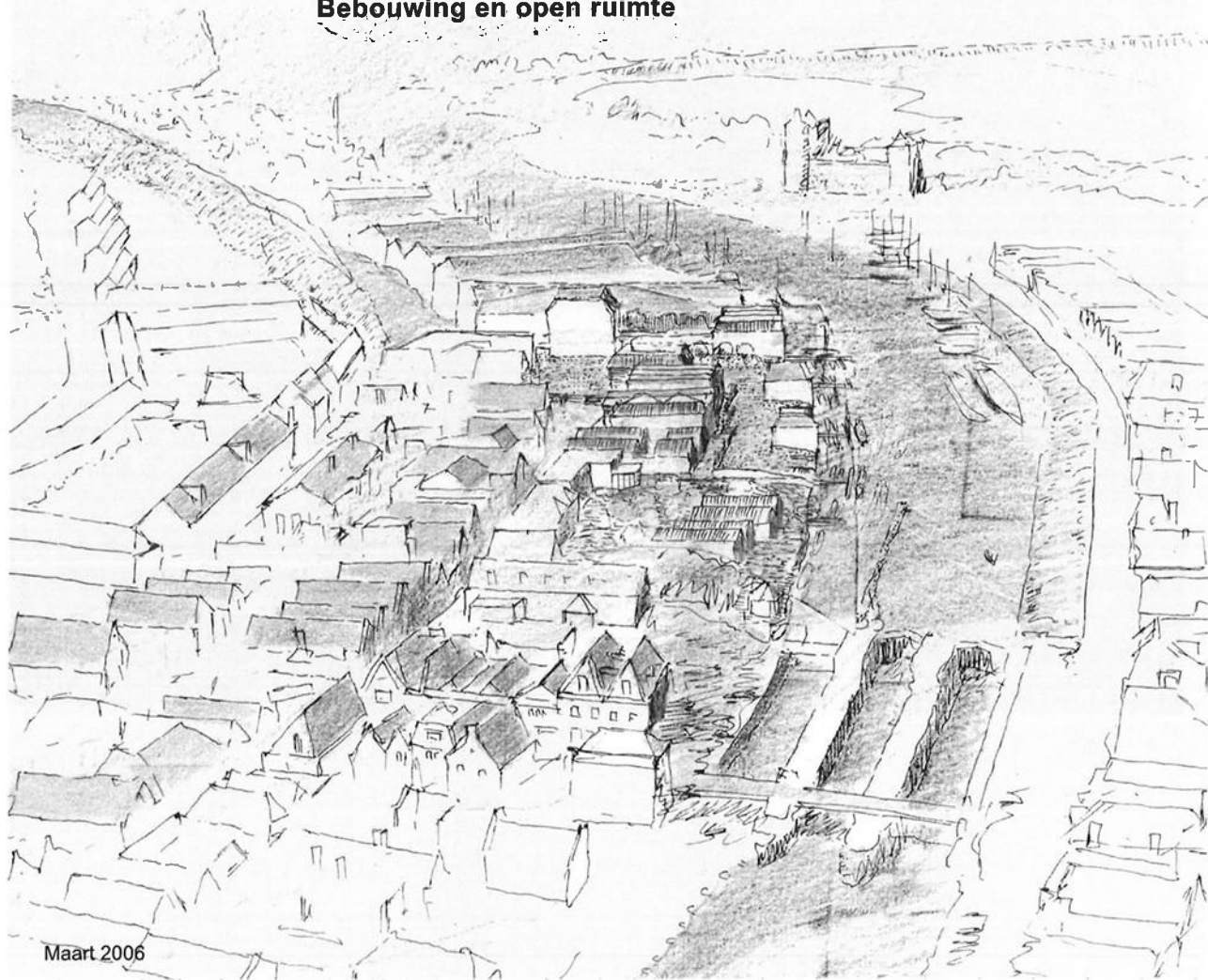
In het ontwerpbestemmingsplan zijn ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan als gevolg van voortschrijdend inzicht, de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- 1 De gronden aan de noordzijde en westzijde van gebouw L en K behoren bij die gebouwen en dienen derhalve dezelfde bestemming te krijgen;
- 2 De "aan-, uit- en bijgebouwen - regeling" voor wat betreft de bestemming Gemengd – 1 was in het voorontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf overgenomen en afgestemd op "aan-, uit- en bijgebouwen - regeling" van het voorontwerpbestemmingsplan Stad Muiden. Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Stad Muiden, wordt die regeling aangepast in het ontwerpbestemmingsplan. Omwille van het behoud van de uniformiteit, wordt de aangepaste regeling ook doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf. Dit betekent dat het bebouwingspercentage van 40% in artikel 3.2.2 van het voorontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd in 30%;
- 3 In artikel 7.1 lid c, tweede aandachtsstreepje aanvullen met de regeling die behoort bij de aanduiding "parkeerterrein". Deze aanduiding was in het voorontwerp al wel op de verbeelding opgenomen om aan te geven waar parkeren op het maaiveld is toegestaan, maar de bijbehorende regeling ontbrak nog.
- 4 Resultaten van onderzoek naar de milieuzonering verwerken in toelichting, regels en verbeelding;
- 5 Resultaten van ecologisch onderzoek verwerken in toelichting;
- 6 Plangebied is uitgebreid met de buurlocaties West Zeedijk 1, 3, 5. Op deze locaties zijn een tweetal scheepswerven gevestigd. Op een deel van de locatie West Zeedijk 1, 3 wordt een wijziging in de gebruiksmogelijkheden doorgevoerd om de nieuwbouw van woningen op het Schoutenwerfterrein mogelijk te maken. De toelichting in de paragraaf "milieuzonering" aangevuld met de afwegingen die gemaakt zijn voor de gedeeltelijke gebruikswijziging op de locatie West Zeedijk 1, 3.

Schoutenwerf Muiden

Beeldkwaliteitsplan

Bebouwing en open ruimte



Maart 2006



luchtfoto Muiden

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	2
	Aanleiding en doel	2
	Ligging en begrenzing plangebied	2
	Opbouw beeldkwaliteitsplan	2
Hoofdstuk 2	Uitgangspunten	4
	Ruimtelijk kader	4
	- context	
	- karakteristiek van de omgeving	
	- karakteristiek van het plangebied	
	Historische waarden vestingstad Muiden in relatie tot het plan op de Schoutenwerf	4
	- asymmetrisch profiel	
	- Industrieel verleden	
	- stadsgrens	
Hoofdstuk 3	Stedenbouwkundig plan	6
	Algemeen	6
	Programma	6
	De haven	8
	Privé versus toegankelijk	8
	Beheersaspecten	8
Hoofdstuk 4	Beeldkwaliteit van de bebouwing	10
	Algemeen	10
	Uitwerking per deelgebied	12
	Deelgebied I	12
	Deelgebied II	14
	Deelgebied III	16
Hoofdstuk 5	Beeldkwaliteit van de open ruimte	18
	Algemeen	18
	Beeldkwaliteit in onderdelen	20





ligging en begrenzing plangebied



plangebied Schoutenwerf



Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding en doel

De Schoutenwerf in Muiden wordt herontwikkeld tot woonomgeving. Architect Cees Nagelkerke heeft de plannen voor de Schoutenwerf vervaardigd. In een later stadium werd landschapsarchitect Niek Roozen benaderd om ideeën voor de vormgeving van de open ruimte aan te geven.

Bij de planontwikkeling zijn eveneens omwonenden betrokken, terwijl de Schoutencommissie, een representatieve groep geïnteresseerden vanuit de 'kern' van Muiden, de planontwikkeling een aantal malen kritisch heeft beschouwd.

Na uitvoerig overleg werd goedkeuring aan het stedenbouwkundig plan verleend door de stedenbouwkundig adviseur van de Gemeente Muiden en door de Rijksdienst voor Monumentenzorg, waarbij de inpassing van de nieuwe bebouwing binnen de kern van Muiden en de vormgeving van de open ruimte en de Vechtoever zijn afgewogen.

Het nieuw ontwikkelde stedenbouwkundig plan bevat een visie op de transformatie van het werfsterrein tot woonomgeving.

Gezien de grote cultuurhistorische waarde van de vestingstad Muiden is een toetsingskader voor verdere architectonische uitwerking op deze gezichtsbepalende locatie noodzakelijk.

Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de verdere uitwerking van gebouwen en open ruimte door middel van eisen, wensen en suggesties met als doel een overtuigende aansluiting tot stand te brengen met de karakteristieke ruimtelijke en architectonische kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht van de kern van Muiden.

Ligging en begrenzing plangebied

De Schoutenwerf ligt aan de westoever van de Vecht in de kern van de vestingstad Muiden op korte afstand van de Grootte Zeesluis. Schuin aan de overzijde van de Vecht ligt het Muider slot.

Het plangebied wordt begrensd door de Hellingstraat, de Vecht, de bestaande woonbebouwing aan de zuidzijde, de bestaande loodsen en de Westzeedijk aan de noordzijde van het gebied.

Kernelementen van de beeldkwaliteit Kern Muiden

Het beschermde stadsgezicht Muiden wordt omgeven door vestingwerken en grachten. De Vecht doorsnijdt de kern in de lengte, waarbij de meeste straten evenwijdig met de rivier lopen. De bebouwing bestaat voor het grootste deel uit woningen. De oostoever is

bebouwd met enigszins statige woongebouwen gericht op de rivier, terwijl de panden aan de zuidwestzijde met de achterkant naar de Vecht staan. Het profiel van de rivier krijgt hierdoor het kenmerkende asymmetrisch profiel.

De bebouwing is voor het grootste deel pandsgewijs opgebouwd. De individuele panden staan met de voorgevel naar de weg in een voor het grootste deel strakke en aaneensluitende rooilijn. De meeste voorkomende typen zijn een à twee lagen hoog met een kap, waarvan de gevels bestaan uit rood en donkerrood metselwerk; maar ook gestucte geveloppervlakken komen voor. Er is sprake van een afwisselend beeld, waarin vaak staande verhoudingen van de raamopeningen met daarin houten kozijnen voorkomen en de beëindiging van de gevels op uitgesproken wijze plaatsvindt door middel van geornamenteerde daklijsten, die in lichte kleuren zijn geschilderd.

Daken zijn veelal bedekt met donkere, rode en oranje keramische dakpannen. Dakkapellen, meestal vanuit de goot opgetrokken, zijn voorzien van geprofileerde omlistingen en worden in een lichte kleur geschilderd. Ook de gevels van de bebouwing in de Hellingstraat passen binnen dit omschreven beeld, zij het dat er een menging ontstaat met de sobere gemetselde gevels van de industriële scheepshallen die in dit noordwestelijk deel van de Vechtoever voorkomen. Terwijl aan de uitmonding van de Vecht meer eigentijdse industriële scheepshallen het beeld bepalen.

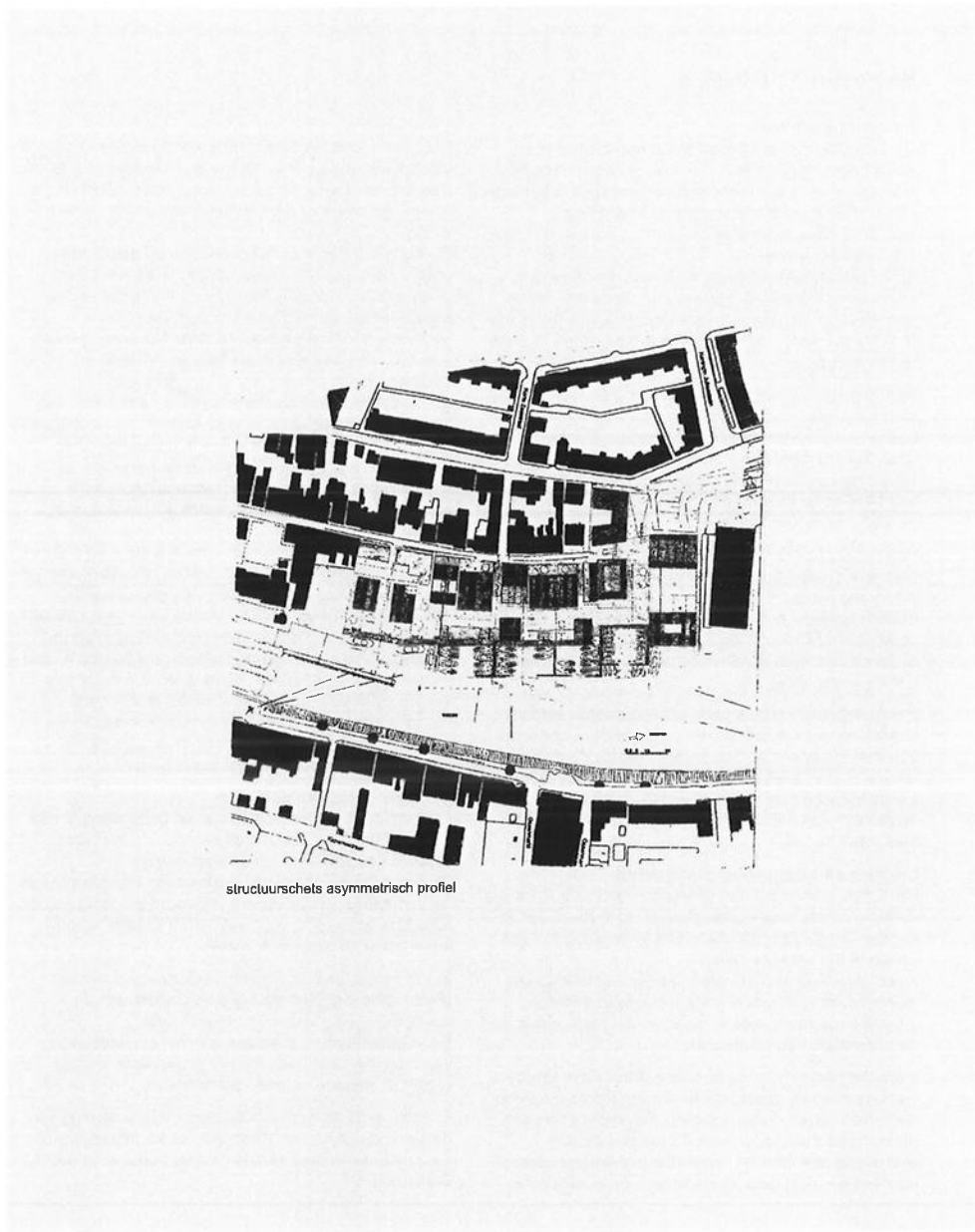
Opbouw beeldkwaliteitsplan

Het hoofdstuk beeldkwaliteit van de bebouwing brengt in woord en beeld een indruk van de drie te onderscheiden onderdelen van de bebouwing: De bebouwing aan de Hellingstraat, de bebouwing aan de Vechtoever en de bebouwing op de grens van stad naar IJsselmeerdijk, voor wat betreft volumeopbouw, kapvormen en materiaalgebruik.

In het hoofdstuk beeldkwaliteit van de open ruimte geven tekeningen en beelden een indruk van de vormgeving die zal worden nagestreefd.

De voorbeelden en schetsen vormen een indexering van mogelijkheden van waaruit in een later stadium een uitgekristalliseerd ontwerp zal ontstaan.

Evenals in de welstandsnota dient de beschrijving van de kernelementen van Kern Muiden als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de nieuwe bebouwing op de Schoutenwerf.



structuurschets asymmetrisch profiel



het monumentale sluisencomplex verbindt beide oevers



het plangebied gezien vanuit de sluisen



karacteristieke woonhuizen tegenover muren scheepswerf in de Hellingstraat



opbouw bestaande gevelwand van de voormalige scheepswerf aan de Hellingstraat.

beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf Muiden



industriële verleden



industriële verleden



industriële verleden



industriële verleden



industriële verleden

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten

Ruimtelijk kader

Context

De Schoutenwerf ligt in het centrum van de stad Muiden, net buiten de Groote Zeesluis. De werf ligt tussen de Hellingstraat en de Vecht en tussen de binnenstad van Muiden en de dijk langs de vroegere Zuiderzee.

Karakteristiek van het plangebied

De Schoutenwerf is van oorsprong een industriële scheepswerf, vernoemd naar de oprichter H. Schouten. De werf breidde zich met de tijd uit door aankoop van grond en het bijplaatsen van loodsen. Nieuwe loodsen werden opgericht als een grote opdracht werd binnengehaald waarvoor de bestaande loodsen geen ruimte meer boden. Dit tijdsaspect is duidelijk terug te vinden in de huidige verschijningsvorm en inrichting van het gebied. De bebouwing bestaat uit loodsen, een kantoor en een woning. Kenmerkend voor de loodsen zijn de horizontale raampartijen, de verticale loodsdeuren en materiaalgebruik van hout, baksteen, staal en glas.

Bepalend voor het karakter van het gebied is verder de ligging aan de Hellingstraat. Het kantoor van de werf en een aantal loodsen ligt in de rooilijn aan deze straat. De Hellingstraat eindigt op de gevel van een van de scheepswerfloodsen.

Historische waarden vestingstad Muiden in relatie tot het plan op de Schouten werf.

Asymmetrisch profiel

In de thans nog vigerende en met een raadsbesluit bekrachtigde stedenbouwkundige visie was de voortzetting van het asymmetrische profiel van de Vecht en het continueren van de bebouwing aan de Hellingstraat al uitgangspunt. De overgeleverde tegenstelling tussen de wat formeel vormgegeven en hoofdzakelijk voor woonfuncties ingerichte oostoever en de veel rommeliger westoever waar een zone met privé-tuinen grenzend aan de achtergevels van de woongebouwen overgaat in een meer industrieel karaktergebied, is een belangrijk historisch gegeven. Omdat het huidige plan echter onvoldoende ruimte bood aan bebouwbaar oppervlak om tot een haalbaar plan te komen en te weinig houvast bood in de visie op de openbare ruimte was een flinke planaanpassing noodzakelijk, zonder echter tot een duidelijke aantasting van het beginsel van het asymmetrische profiel van de Vechoevers te komen.

Ook de maat en schaal van de bestaande straten en straatwanden en de daarin toegepaste materialen binnen de historische kern reiken een historisch kader aan waarbinnen de nieuwe planvorming zich moet ontwikkelen.

Industrieel verleden

Ook het industriële verleden op de locatie van de Schoutenwerf wordt gezien als een waardevol onderdeel van de monumentale conditie van de vestingstad Muiden. De wens om de herinnering aan de scheepswerf levend te houden leeft sterk in Muiden en kan als een belangrijke bouwsteen worden gezien. De eigen expressie op deze gezichtsbepalende locatie wordt zo tot stand gebracht. Tegelijkertijd biedt het refereren aan het industriële verleden een mogelijkheid om voor de hand liggende vormen van historiserend bouwen te vermijden.

Stadsgrens

Tenslotte vormt de overgang van stad naar IJsselmeerdijk binnen het plangebied eveneens een mogelijkheid een verband te leggen met Muidense historie.

Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan

Algemeen

De transformatie van werfterrein naar woongebied wordt in het stedenbouwkundige plan ontwikkeld als een karaktervolle toevoeging aan het riviergezicht binnen de monumentale stedenbouwkundige condities van de vestingstad Muiden.

Het kenmerkende asymmetrische profiel van de rivierdoorsnede met zijn tegenstelling tussen een formele rechteroever met de pandsgewijze bebouwing aan de Herengracht en de informelere linkeroever met bebouwing in hoofdzaak georiënteerd op de Hellingstraat wordt dan ook in de planvorming doorgezet. In de massaopbouw van het stedenbouwkundig plan wordt een sterke overeenkomst gezocht met de kleinschalige en ruimtelijk gedifferentieerde karakteristieken van de bestaande stedelijke bebouwing. Dit streven naar overeenkomsten komt ook tot uiting in de pandsgewijze opbouw van de gevelwanden. De voortzetting van de bebouwing langs de Hellingstraat vormt de basis van het plan. Aan het eind van de Hellingstraat ontstaat een verwijding, die zicht biedt op de Zeedijk en het buitengebied. De bestaande kantoren van de werf worden gerenoveerd, vervolgens bestaat de bebouwing uit grondgebonden woningen en appartementengebouwen. Twee van de appartementengebouwen hebben een teruggelegde rooilijn. Er ontstaat ruimte voor een "voortof", omsloten door een muur. Deze muren worden aangesloten op de karakteristiek van de gesloten gevelwanden van de huidige scheepslodsen. De aaneengesloten gedachte gevelwand van de Hellingstraat wordt op twee plaatsen doorsneden door smalle stegen, die een doorkijk naar de rivier bieden.

Aan de rivieroever verrijzen twee vrijstaande gebouwen, die het gezicht van de Schoutenwerf vormen vanaf de rivier en de open ruimte achter de bebouwing van de Hellingstraat inkaderen.

De bebouwing aan de stadsrand markeert de overgang van stad naar buitengebied. De bebouwing ingeklemd door de kop van de Hellingstraat en de Zeestraat vormt een "sluitsteen" als beëindiging van het door bestaande bebouwing gevormd bouwblok. Een appartementengebouw, waarvan de hoofdstructuur bij wijze van uitzondering niet haaks op, maar parallel aan de richting van de rivier loopt vormt tezamen met 4 woningen aan de Vechtoever een ensemble op de beëindiging van het terrein, grenzend aan een bestaande scheepsbouwloods.

Programma

Het programma voor de Schoutenwerf gaat uit van circa 50 woningen in het duurdere segment, zowel grondgebonden woningen als appartementen.

De woningen zijn in onderling verschillende panden ondergebracht. Elk van deze panden zal door massaopbouw en materialisering een eigen gezicht moeten krijgen. Analoot aan de karakteristiek van de bebouwing binnen de historische kern kunnen tussen de panden onderling in vorm en geleding van de gevels, materiaalkeuze en detaillering aanzienlijke verschillen ontstaan. Niettemin is de vorming van een kenmerkend nieuw ensemble met een eigen specifieke sfeer een belangrijke doelstelling.

Parkeren

Het parkeren, waarbij is uitgegaan van de norm twee parkeerplaatsen per woning is voor het grootste gedeelte ondergebracht in een verdiept souterrain onder een aanzienlijk deel van de open ruimte achter de bebouwing van de Hellingstraat. Ook het deel van de begane grond verdieping van de bebouwing tussen Hellingstraat en Zeestraat en tussen Zeedijk en Vecht kan gereserveerd worden voor parkeren. De parkeerfunctie binnen deze gebouwen zal vanaf de straat gezien niet zichtbaar zijn en dus zoveel mogelijk verborgen gaan achter de woonfunctie in de plint van deze gebouwen. De parkeerboxen zijn woninggebonden en niet vervreemdbaar. De toegankelijkheid van deze afsluitbare parkeervoorzieningen geschiedt vanuit de Zeestraat, waardoor een mogelijkheid wordt geschapen de Hellingstraat als een zeer autoluwe wandelroute te bestemmen.

Vanaf de oever tot aan de achtergevels van de bebouwing aan de Hellingstraat is de terreinhoogte met 40 cm verhoogd ten opzichte van het straatpeil van de Hellingstraat. De terreinhoogte achter de bestaande kantoren blijft ongewijzigd.

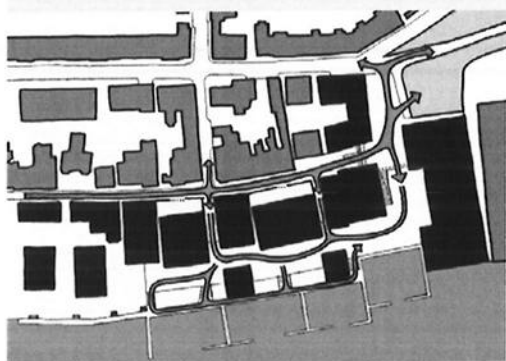
In het plan is ruimte gegeven voor nieuwe interpretatie van het historische gegeven.



■ routing auto's
 ■ privé parkeerplaatsen
 ■ parkeergarage
 auto ontsluiting



aanrijroute gaat buiten de oude stadskern om



■ routing voetgangers
 voetgangers route



■ openbaar
 ■ privé-gebied
 ■ verblijfsgebied bewoners en bezoekers
 openbaar / privé-ruimten



Industriële gebouwen in nieuwe omgeving



karacteristieke uitbouw (bazenhokje) als voorbeeld van toevoeging aan een industrieel gebouw



gesloten gemetselde gevelwand met grote raamopeningen aan de Hellingstraat



open ruimte achter de bebouwing aan de Hellingstraat als overgang naar werfterrein

De haven

De haven wordt heringericht voor kleine bootjes van bewoners en inwoners. De ligplaatsen (1 boot per bewoner) worden woninggebonden uitgegeven op naam van de eigenaar en zijn niet vervreemdbaar. Hierdoor wordt onnodig autoverkeer van niet inwonenden in de binnenstad voorkomen. Bewoners van de locatie hebben voorrang op de wachtlijst. Op de koppen van de steigers zal, op nader te bepalen plaatsen, passerende jachten tijdens winkelopeningstijden afmeer gelegenheid geboden worden om te kunnen winkelen/provianderen. Borden op de steigers zullen de schippers daarop attenderen. De beheerder zal namens de Vereniging van Eigenaren toezien op oneigenlijk gebruik en nakoming van de huisregels. De uitgifte van ligplaatsen zal verzorgd worden door de BV Scheepswerf Schouten.

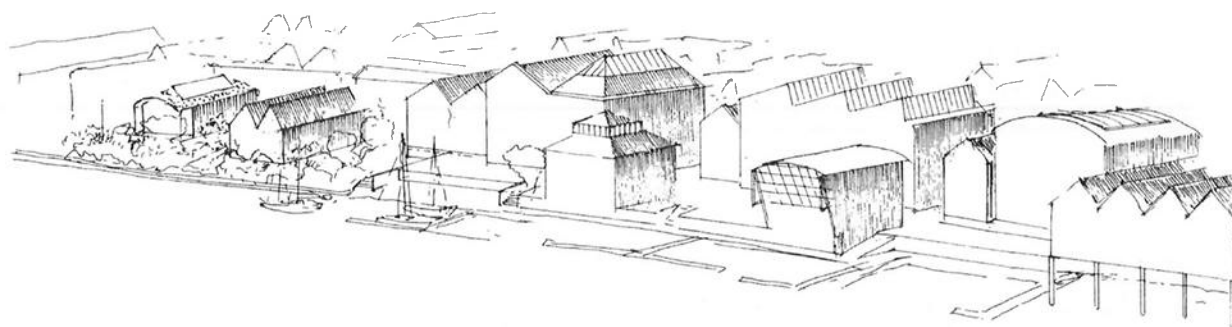
Door de beperkte schaal dient de haven zelfregelend te zijn. De haveningangen zullen daarom met een automatisch systeem afgesloten worden ter voorkoming van overlast voor de bewoners. Het is aan de Vereniging van Eigenaren om te besluiten of passanten gebruik van de ligplaatsen kunnen maken tijdens afwezigheid van de ligplaatshouder als de overige havens van Muiden overbezet zijn.

Privé versus toegankelijk

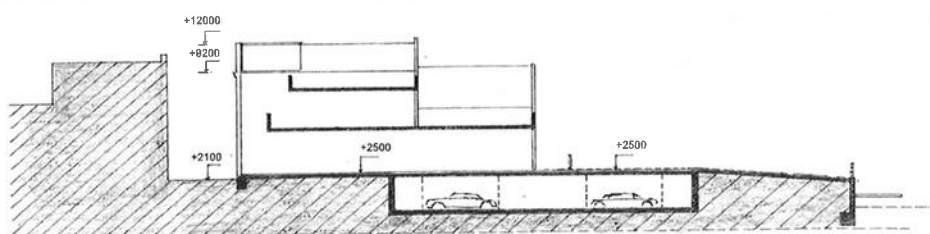
De open ruimte op de Schoutenwerf wordt uitgegeven aan de bewoners. De ruimte rondom de gebouwen valt uiteen in twee soorten gebieden; privé-gebieden, zoals tuinen en terrassen, en gebieden die voor bezoekers toegankelijk zijn. De privé-gebieden zijn uitsluitend bedoeld voor de bewoners. De toegankelijke gebieden zijn privé-gebieden die tussen bepaalde tijden (bijvoorbeeld van 08.00 tot 22.00 uur) voor derden toegankelijk zijn. De gebieden zijn gedurende die periode bedoeld voor bezoek en verblijf van zowel bewoners van de Schoutenwerf als derden. De scheiding van privé-gebied en toegankelijk gebied dient tot uitdrukking te komen in de inrichting van de open ruimte.

Beheersaspecten

Een overkoepelende Vereniging van Eigenaren draagt zorg voor de inrichting en het beheer van de Schoutenwerf. Een huismeester kan aangesteld worden om de dagelijkse beheertaken uit te voeren.



aanzicht vanaf De Vecht



doorsnede profiel



grote gevelopening in industriële hal
(voorbeeld open/ dicht verhouding die in de
nieuwe bebouwing kan worden toegepast.)



impressie van nieuwe gevelwand aan de
Hellingstraat

Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit van de bebouwing

Algemeen

Vertrekpunt voor de architectonische ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor de Schoutenwerf is de pandsgewijze opbouw van de bebouwing en de onderlinge diversiteit tussen de individuele gebouwen, zoals wordt aangetroffen in de bestaande bebouwing. Naar een referentiekader dat zich voor de planontwikkeling aandient hoeft niet lang gezocht te worden: Het plangebied ligt in het hart van de Muidense binnenstad, waarvan de kenmerkende maat en schaal, ontstaan tijdens een eeuwenoude continue ontwikkeling, de belangrijkste inspiratiebron vormt. Daarnaast speelt het industriële verleden in de uitwerking een belangrijke rol.

Bij de verder uitwerking zullen verschillende architecten worden betrokken onder de regie van een supervisor. De architecten zullen worden benaderd op hun vermogen om binnen een belangrijke historische context tot authentieke ontwerpen te kunnen komen. Het bestaande erfgoed zoals dat binnen de vestingstad Muiden wordt aangetroffen zal moeten worden gerespecteerd, maar gepoogd zal worden nieuw en potentieel toekomstig erfgoed aan het bestaande toe te voegen!

De bebouwing zal als gevolg van de gekozen uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan bestaan uit een combinatie van stadshuizen en gebouwen met een industrieel karakter. De stadshuizen volgen qua vorm en materialisering de voorbeelden van de bestaande typologieën in oudhollandse binnensteden. De Industrieel getypeerde gebouwen zullen qua vorm moeten refereren aan scheepshallen of andersoortige Industriële vormen, waarbij de aandacht gaat naar raamvormen, materiaaltoepassingen, dakvormen en buitenruimtes. Hiervan geeft dit beeldkwaliteitsplan naast omschrijvingen een aantal referentiebeelden.

De bebouwing van de Schoutenwerf bestaat uit drie deelgebieden: de bebouwing langs de Hellingstraat, de bebouwing aan de rivieroever en de bebouwing aan de stadsrand.



DEELGEBIED I / bebouwing aan de Hellingstraat



industriële dakvorm



industriële kapvormen



Industrieel karakter door stalen frame waarmee metselwerk is ingekaderd

Uitwerking per deelgebied

Deelgebied I: bebouwing aan de Hellingstraat

Aan de Hellingstraat liggen grondgebonden woningen en appartementengebouwen. Twee van de vier appartementengebouwen liggen terug ten opzichte van de rooilijn en hebben een ommuurde voorhof met hoge poorten. Zo ontstaat langs de Hellingstraat een gesloten wand die refereert aan de gemetselde gevels van de bestaande scheepshallen. De grondgebonden woningen zijn pandsgewijs gegroepeerd, overeenkomstig de typologie van de bestaande bebouwing. De hoofdentree ligt aan de Hellingstraat.

De appartementengebouwen refereren qua typologie en architectonische uitwerking aan industriële bebouwing. Zowel qua kapvormen, raamopeningen en gevelmaterialisering zal deze karakteristiek vorm moeten krijgen.

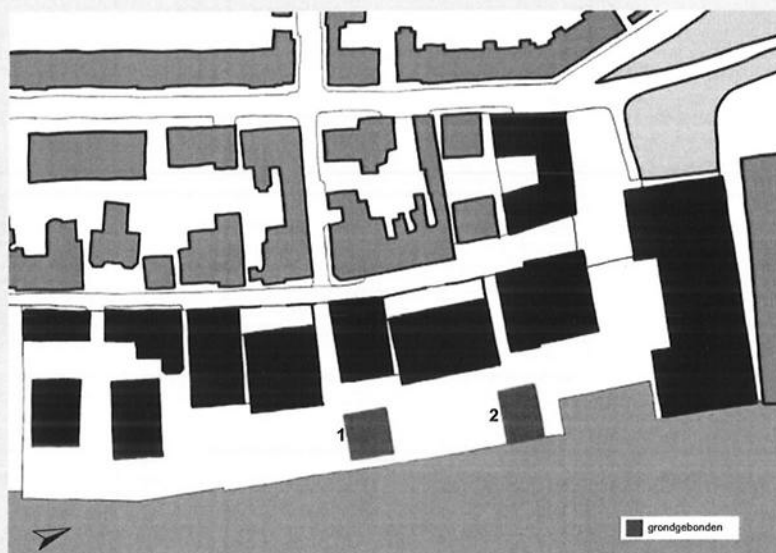
Tussen de Hellingstraat en Zeestraat bevindt zich een 'bouwblok' dat aan de kop wordt gesloten door een appartementengebouw. Een stevig, driezijdig bouwvolume dat letterlijk als sluitsteen moet worden vormgegeven.

Achter de te renoveren werfkantoren aan de Hellingstraat zijn twee nieuw te bouwen woongebouwen aangegeven. De ondergeschiktheid ten opzichte van de bestaande bouw aan de Hellingstraat moet tot stand komen door een gerinere bouwhoogte. Onderlinge verschillen tussen deze woonbouwen komen met name tot stand door verschillende dakvormen. Ook deze woongebouwen staan met de achterkant naar de Vecht.

Bouwvolume

Typologie	De bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen en vier appartementengebouwen.
Rooilijn	De woningen staan in de rooilijn, twee van de vier appartementen liggen terug ten opzichte van de rooilijn en hebben een ommuurde voorhof. Het derde appartement ligt voor de rooilijn van de Hellingstraat. De rooilijn van de Zeestraat wordt doorgezet. De kopgevel van het appartementengebouw tussen Hellingstraat/Zeestraat lijkt met de zijgevel van het laatste appartementengebouw aan de Hellingstraat.
Kapvorm	De grondgebonden woningen worden afgedekt door zadeldaken. Dakvormen met industriële referentie worden toegepast op de appartementengebouwen. Het appartementengebouw tussen de Zeestraat en de Hellingstraat is voorzien van een plat dak. De woongebouwen achter de bestaande werfkantoren verschillen onderling van dakvorm, een getoogde dakvorm voor het zuidelijk gelegen

	pand, terwijl het daarnaast gelegen pand een tweelingzadeldak verkrijgt.
Kaprichting	Haaks op de Vecht.
Gevel	
Karakteristiek van de gevel	De gevels en de ommuurde voorhoven aan de Hellingstraat hebben een gesloten karakter dat refereert aan de gemetselde gevelwanden van de voormalige werfhallen. De gevels aan de zijde van de Vecht hebben een meer open karakter. In het appartementengebouw tussen Hellingstraat en Zeestraat gemetselde gevels toepassen met een duidelijk gemarkeerde plint en een markante dakrand. De woongebouwen achter de te renoveren kantoren het karakter geven van industriële bijgebouwen achter de hoofdbebouwing aan de Hellingstraat.
Gevelindeling	Aan de Hellingstraat vrij gesloten gevelwanden met duidelijke geaccentueerde entreepartijen van de grondgebonden types en hoge poorten van de voorhoven.
Entree	Entrees tot de voorhoven in de vorm van een smeedijzeren hek. Entrees tot het achterliggend gebied in de vorm van een open stalen hekwerk.
Buitenruimtes	Tuinen achter de grondgebonden woningen. Voor twee van de vier appartementen ommuurde voorhoven. Balkons uitsluitend geïntegreerd in de hoofdbouwmassa of als dakterras.
Erfseparatie	Om de voorhoven aan de Hellingstraat een gemetselde muur. Om tuinen groene hagen.
Materiaal en kleur gebruik	
Basis-materiaal	Metselwerk al dan niet gestuct aan de Hellingstraat. Aan de zijde van de Vecht een mix van metselwerk, cortenstaal, glas, hout en zink (ook als gevelmateriaal).
Kleuren	In aansluiting op de Hellingstraat.
Dakbedekking	Keramische dakpannen. Panden met een industrieel karakter kunnen worden voorzien van stalen, zinken of koperen dakbedekking.
Kozijnen	Hout, aluminium of staal per pand te beoordelen.



DEELGEBIED II / bebouwing aan de rivier oever



voorbeeld van alzijdig woongebouw
zoals voorgesteld aan de Vechtoever



verborgen buitenruimte in woongebouw
aan het water (Amsterdam Prinseneiland)



buitenruimte als toevoeging



twee laagse houten gebouw met
overhellende kap aan de kade

Deelgebied II: bebouwing aan de rivier oever

Aan de rivier staan twee solitair geplaatste woon- gebouwen. Beide gebouwen zijn op een te onderscheiden wijze alzijdig gesitueerd en zijn beeld- bepalend voor het gezicht op de rivieroever en voor de open ruimte achter de bebouwing aan de Hellingstraat.

De meest zuidelijk gelegen woning (1) kent een compact, geometrisch volume met een zeer opengewerkte gevel.

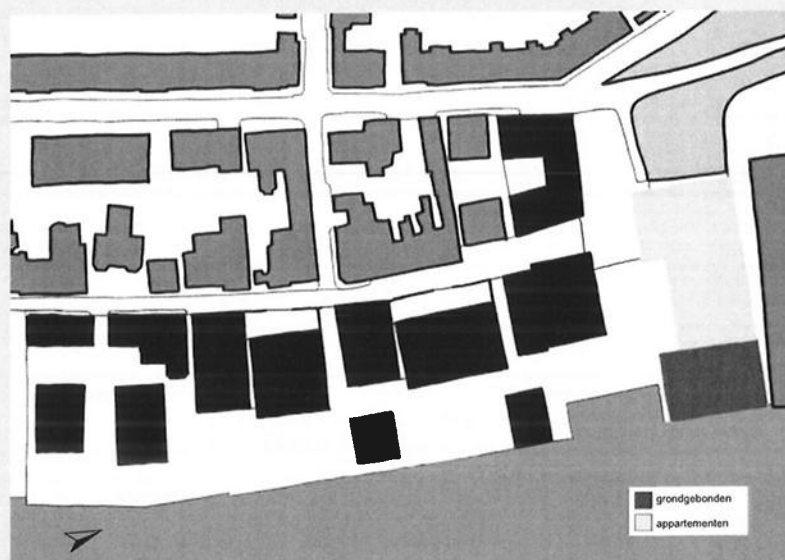
De tweede woning (2) kan meer industrieel worden benaderd. De zijgevels zijn gesloten van karakter terwijl de voor- en achtergevel juist zeer open en glasachtig kunnen worden benaderd.

De dakvormen van beide gebouwen kennen beide een verhoogd element waarin een buitenruimte kan worden gerealiseerd.

Bouwvolume	
Typologie	Grondgebonden woningen met een vrijstaand paviljoenachtig karakter.
Rooilijn	De woningen staan aan de oever, delen van de bebouwing kunnen uitkragen over het water.
Nokhoogte	10m.+ NAP.
Kaprichting	Haaks op de Vecht.
Kapvorm	Samengestelde kapvorm met verhoogd deel waarin een buitenruimte is opgenomen.

Gevel	
Karakteristiek van de gevel	Beide woningen hebben een alzijdige uitstraling. Woning 1 is aan alle zijden voorzien van een sterk opengewerkte gevel. Woning 2 is voorzien van een gesloten langsgewelf en een transparante glasachtige voor- en achtergevel.
Gevelindeling	Woning 1 krijgt een zeer opengewerkte gevel. Woning 2 krijgt een opengewerkte voor- en achtergevel.
Entree	De woningen worden van de westgevel ontsloten.
Buitenruimtes	Buitenruimtes zijn geïntegreerd in het hoofdbouwvolume.
Erfcheiding	Geen.

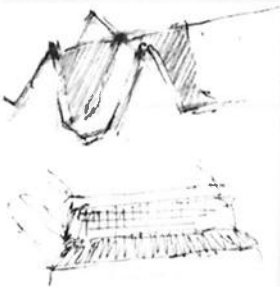
Materiaal en kleur gebruik	
Basis materiaal	Voor de woningen metselwerk i.c.m. houten of stalen bekleding.
Kleuren	Niet voorgeschreven, in aansluiting bij het streefbeeld.
Dakbedekking	Niet voorgeschreven, in aansluiting bij het streefbeeld.
Kozijnen	Hout, aluminium en staal per pand te bepalen.



DEELGEBIED III / bebouwing langs de stadsrand



glazen loggia in 19e eeuwse pakhuys-architectuur



schetsen dakvormen



scheepshoeds met glasopening en grote schuildeur



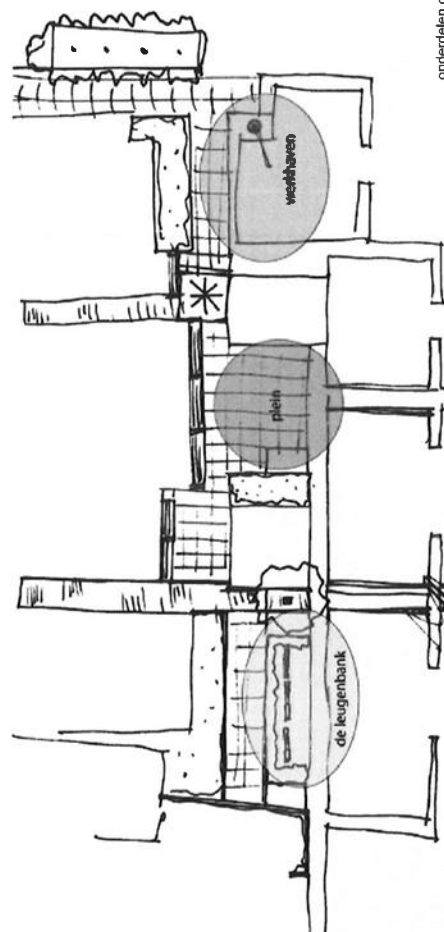
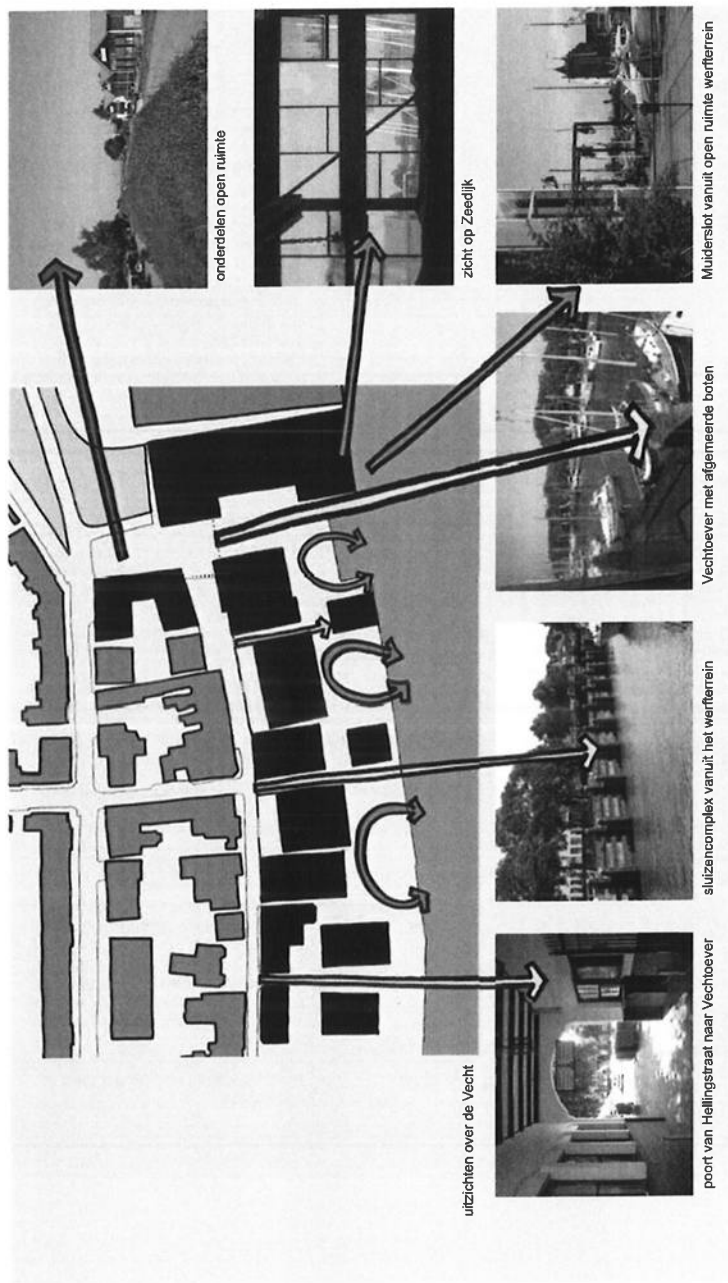
scheepshoedsen in Monnickendam

Deelgebied III: bebouwing langs de stadsrand

Aan de stadsrand staat een appartementengebouw in het verlengde van de Hellingstraat. Het appartementengebouw met een overtuigend industrieel karakter is bedoeld als een markant eindpunt van de Hellingstraat. De afwijkende kaprichting (niet haaks op, maar parallel aan de Vecht) verbijzondert het gebouw ten opzichte van de overige bebouwing. Een eenlaagse bebouwing ten behoeve van het parkeren verbindt het appartementengebouw met de woningen aan het water, die het karakter moeten krijgen van 'boothuizen', verbonden met het water.

Bouwvolume	
Typologie	Het appartementengebouw bestaat uit een hoofdbouwmassa, een tussenlid in de vorm van een eenlaagse bebouwing en een aansluitende lagere bouwmassa aan het water. Tussen deze onderdelen moet een duidelijke samenhang tot stand komen als ware het één en het zelfde complex.
Rooilijn	De voorgevel van het appartementengebouw aan de kop van de Hellingstraat en de oostelijke zijgevel van de woningen aan het water, liggen beide in de op tekening aangegeven rooilijn. De woningen aan het water kunnen overkragen over het water.
Nokhoogte	De hoogte van de appartementen is 17,5 m. +NAP, de parkeergarage heeft een hoogte van 3,5 m. +NAP, de grondgebonden woningen hebben een nokhoogte van 14,5 m. +NAP.
Kaprichting	Van het appartementengebouw parallel aan de Vecht, terwijl de woningen aan het water kappen hebben waarvan de richting haaks op de Vecht is.
Kapvorm	Van het appartementengebouw een (gebroken) zadeldak. De parkeerlaag wordt plat afgedekt. Terwijl de waterwoningen eeveneens worden afgedekt door zadeldaken, pandsgewijs gegroepeerd.

Gevel	
Karakteristiek van de gevel	Het appartementengebouw aan de kop van de Hellingstraat vormt, met de eenlaagse gevel van het tussenlid en de woningen aan het water een duidelijke samenhang, waardoor sprake kan zijn van een ensemble met een industrieel karakter.
Gevelindeling	Het appartementengebouw aan het einde van de Hellingstraat kan worden geleed op de wijze van een pakhuysgevel met brede transparante glasstroken geflankeerd door kleine gevelopeningen in de gemetselde gevelvlakken. De langsegevels van de woningen aan het water hebben een gesloten karakter, terwijl de gevels aan de zijde van de Vecht grote glaspartijen bevatten.
Entree	De entree van het appartementengebouw ligt aan de uitmonding van de Hellingstraat, terwijl de woningen aan het water individuele toegangen verkrijgen via de kade van dewerkhaven.
Buitenruimtes	Het appartementengebouw heeft een gemeenschappelijke daktuin op het dak van de parkeerlaag, en individuele buitenruimtes in de vorm van patio's binnen het bouwvolume, de woningen aan het water zijn zowel voorzien van buitenruimtes op het parkeerdeksel als wel overkragend over de Vecht.
Materiaal en kleur gebruik	
Basis materiaal	Het appartementengebouw aan het einde van de Hellingstraat evenals de eenlaagse gevel en de aansluitende woningen aan het water voorzien van een houten gevelbekleding in combinatie met metselwerk.
Kleuren	Niet voorgeschreven, in aansluiting bij het streefbeeld.
Dakbedekking	Keramische dakpannen. Panden met een industrieel karakter kunnen worden voorzien van stalen, zinken of koperen dakbedekking.
Kozijnen	Hout, aluminium en staal per pand te beoordelen.





Hellingstraat "ontstoppen"



doorkijkje naar de Vechtoever



materiaalgebruik

Hoofdstuk 5 Beeldkwaliteit van de open ruimte

Algemeen

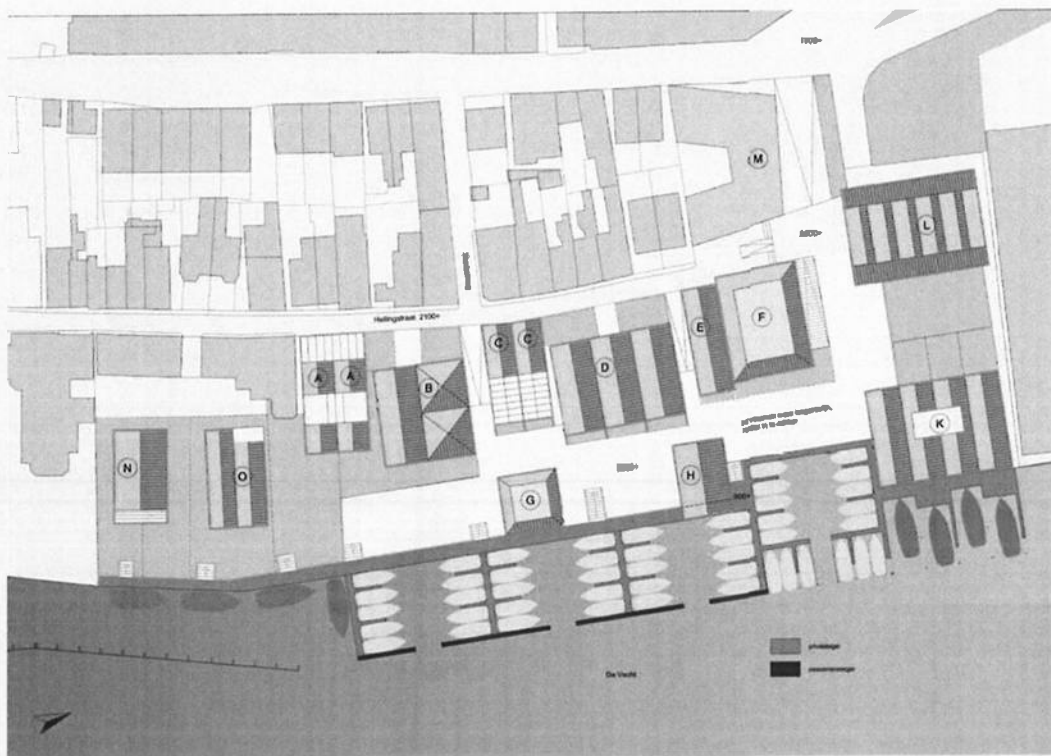
Ook in de gekozen benadering van het ontwerp van de open ruimte wordt de basis gezocht in de voortzetting van de Hellingstraat richting buitengebied. De "ontstopping" aan het eind van de Hellingstraat, die in de plannen is opgenomen kan een rijke wandelroute doen ontstaan voor bewoners en bezoekers van Muiden, aansluitend op het wandelpad over de kruin van de zeedijk naar westbatterij en strandje.

Diverse doorgangen in de vorm van stegen en doorkijkjes verbinden de Hellingstraat met de Vechtoever. Het gebied achter de bebouwing van de Hellingstraat kent een geleidelijke overgang van privé-tuinen, behorende bij los gepositioneerde woongebouwen achter de bestaande kantoren van de scheepswerf, naar een gebied waar de privé-gebieden grenzend aan de achterzijde van de woongebouwen zich mengen met een meer openbaar en aaneensluitend vormgegeven rivieroever.

Om tot een gedifferentieerd beeld aan de rivieroever te komen worden drie plekken aangegeven met een eigen thema: de leugenbank, het plein en de werkhaven.

De in hoogte en diepte verspringende oeverlijn, steeds onderbroken door trappen van het plein naar de steigers, doet recht aan de keuze het asymmetrische karakter van de Vechtoevers hier door te zetten.

In het voorgestelde materiaalgebruik wordt de referentie vastgehouden naar de industriële sfeer van de voormalige werf en wordt aansluiting gezocht op de toegepaste materialen in de kern van Muiden.

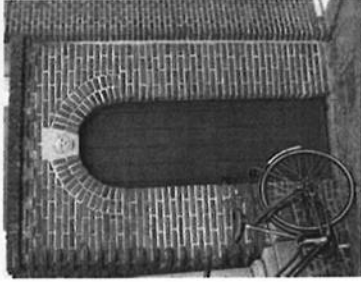


bebouwingsvoorstel woningen, haven en openbare ruimten

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
totaal aantal woningen			50



tableaus met historische voorstellingen geïntegreerd in muren



het verdwenen kijkuit poortje

Beeldkwaliteit in onderdelen

De rivieroever, het gebied begrensd door de bebouwing aan de Hellingstraat en de Vecht, biedt bewoners en bezoekers gelegenheid om zittend op de banken het drukke scheepsverkeer op de rivier te aanschouwen. Ook de leugenbank en het plein bieden gelegenheid tot een aangenaam verblijf aan de oever van de Vecht. In de materiaalkeuze worden robuuste, natuurlijke materialen voorgesteld. De kade van de werkhaven zal een sfeer van bedrijvigheid uitdrukken.

Regels beeldkwaliteit rivieroever algemeen	
Gebruik	Verblijfsgebied voor bewoners en bezoekers. Route van en naar centrum en Westzeedijk via Hellingstraat.
Kleur en materiaalgebruik route	Doorgangen aansluiten bij Hellingstraat. Gebakken materialen in bruintinten.
Kleur en materiaalgebruik verblijfsruimte	Stelcomplaten met natuursteen. Contrast met aansluitingen Hellingstraat
Kleur en materiaalgebruik steigers	Houten vlonders. Details in hout, staal of beton.
Kleur en materiaalgebruik trappen	Steile trappen. Donker beton, natuursteen.
Kade	Hardhout, basaltkei.
Inrichtings- elementen	Een enkele grote boom. Sober vormgegeven houten zitlementen.
Scheiding toegankelijk- privé	Hakken begin toegangsroutes de overgangzone tussen toegankelijk en privé maakt deel uit van de hoofdbouwmassa (zie ook architectuur).
Markering privé ruimte	Afwijkende bestrating. Houten en stalen, op de gevel geplaatste, elementen.

Regels beeldkwaliteit leugenbank	
Gebruik	Rustplek, ontmoetingsplek zicht op haven, Vecht en sluis.
Inrichtings- elementen	Houten vlonder, meerdere houten banken en groene en bloeiende hagen.

Regels beeldkwaliteit plein	
Gebruik	Verblijfsgebied ten behoeve van privé of gezamenlijk activiteiten.
Inrichtings- elementen	Kleine verplaatsbare units, bestaande uit tafel en zitlementen m.b.v. herbruik aanwezig materiaal Bijzondere sta- en hangverlichting.

Regels beeldkwaliteit werkhaven	
Gebruik	Bedrijvigheid bootjes ligplaatshouders.
Inrichtings- elementen	Zitlementen van hout/steen/ staal. Kunstobject(en) dat refereert aan het scheepswerfverleden.



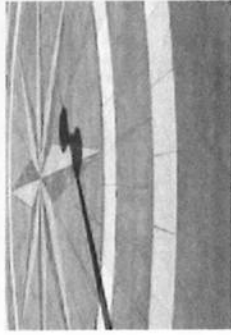
bestaande toegangspoort



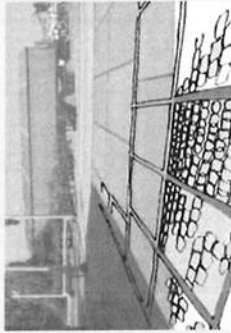
cortenstalen toegangspoort



privé-ruimte aan plein



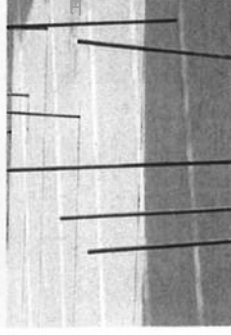
windroos in de bestrating



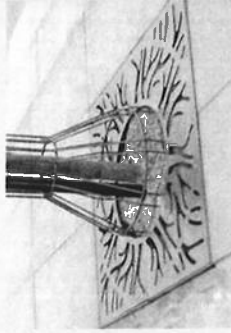
industriële verharding op het plein, stelcomplaten met natuursteen



historische naamplaat Schoutenwerf



sobere verlichtingselementen op plein



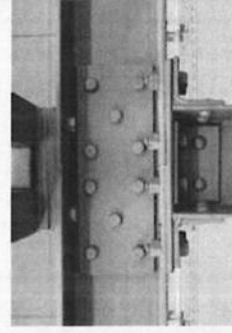
metalen boomroosters



industriële verlichting



kademuur, gebakken klinkers met natuursteen



maritieme inrichtingselementen



houten steigers

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]@gooismeren.nl
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status
Datum: dinsdag 19 april 2016 14:21:00

Beste [REDACTED],

In de mail van maandag 11 april jl. aan [REDACTED] geef je aan behoefte te hebben aan een antwoord op een tweetal vragen m.b.t. nieuwe plannen voor het ontwikkelen van de Schoutenwerf te Muiden. We hebben deze vragen intern besproken, hieronder geef ik je namens de RCE ons standpunt hierin.

Ten eerste: "In het kader van het bestemmingsplan heeft u specifiek ingestemd met het stedenbouwkundig plan zoals afgebeeld op p. 19 van het Beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf. Acht u de verhoging in bouwhoogte van het bestemmingsplan van met name gebouw L (en het gedeelte eraan vast) verantwoord?"

Nee, de RCE acht de verhoging in bouwhoogte in relatie tot het oorspronkelijke bestemmingsplan (24-11-2010) niet verantwoord. Juist gebouw L grenst direct aan de dijk van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, beoogd toekomstig UNESCO-Werelderfgoed. Gelet op het internationale belang van dit bijzondere militaire erfgoed adviseert de RCE om nieuwe ontwikkelingen die een ruimtelijke en visuele relatie met de elementen van de NHW hebben zo bescheiden mogelijk vorm te geven. Verhoging van de bouwhoogte is in dit geval dan ook geen gewenste ontwikkeling.

Daarnaast is de RCE van mening dat de wijze waarop gebouw L nu is vormgegeven en gevisualiseerd niet direct passend is in de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Ten tweede: "Acht u het verantwoord om de gebouwen meer richting de Vecht te plaatsen (waarbij de geplande grondgebonden woningen direct langs de Vecht vervallen en het bestaande gebouw het zicht vanaf de Hellingstraat behoudt)?"

Er vanuit gaande dat met bestaande gebouw bedoeld wordt het langgerekte pand aan de Hellingstraat heeft de RCE bij deze vraag een aantal overwegingen:

- Enerzijds heeft het vanuit historisch oogpunt de voorkeur om dit bestaande gebouw dat deel uitmaakt van het beschermde gezicht in zijn geheel te behouden. Een gebouw half laten staan levert verzwakking op van de bouwkundige constructie. Te meer daar er sowieso een tweetal openingen in de muur gepland zijn (en zoals wij het beeldmateriaal interpreteren niet ter hoogte van de reeds aanwezige deuren) ten behoeve van parkeeroplossingen.
- Daarnaast zal het halveren van het gebouw afbreuk doen aan de beleving van zowel het gebouw als de locatie. Juist door de voormalige loods / werkplaatsen als zodanig herkenbaar te houden kan het karakter van dit voormalige nautische gebied met scheepswerven te beleven zijn. Een gehalveerd, verminkt gebouw zal eerder vragen dan herkenning oproepen.
- Anderzijds is het stedenbouwkundig m.n. relevant dat de muur die direct aan de Hellingstraat grenst behouden blijft, inclusief (een deel) van de kapconstructie. Voordeel van deze tweede oplossing is dat daarmee de nieuwbouw verder van de Vecht af komt. Hiermee wordt een beter zicht vanaf de Vechtzijde gecreëerd, met ook met langere zichtlijnen vanaf de nieuwe gebouwen. En daarmee komen de nu nog op diverse kaarten geprojecteerde (nieuwe) gebouwen G en H te vervallen.

Wat betreft de tweede mail met het document "Stedenbouwkundige randvoorwaarden Wijk Noordwest en westelijk Havengebied": hier hebben we nog niet concreet naar gekeken. Het document vormt voor de RCE wel een aanleiding om voor te stellen een afspraak te maken voor een hernieuwde kennismaking, nu met de nieuwe gemeente Gooise Meren. Lijkt jou/jullie dat ook een goed idee? Zo ja, zou je ons een aantal data willen voorstellen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Erfgoed en Ruimte

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort
.....

.....
[redacted]
[redacted]@cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl
.....

Kent u al de Handreiking erfgoed en ruimte?

.....
Van: [redacted]@gooisemeren.nl]
Verzonden: maandag 11 april 2016 15:21
Aan: [redacted]@cultureelerfgoed.nl')
Onderwerp: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Beste [redacted],

Vorig jaar hebben wij een overleg gevoerd in Muiden over de herontwikkeling van de Schoutenwerf. Aanleiding was een nieuwe variant van het plan waarbij de parkeerkelder wordt vervangen door het parkeren in de begane grond. Ook wijzigt de situering en hoogte van de drie noordelijkste gebouwen (10% hoger dan het bestemmingsplan).

Inmiddels staan wij aan de start van de formele ruimtelijke procedure. Er is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Wij gaan dit oplossen middels een uitgebreide Wabo procedure ex 3.10 Wabo. Voorafgaand aan deze procedure zal aan de raad worden gevraagd nieuwe kaders vast te stellen. Hierbij zullen wij ook in hoofdlijnen ingaan op de mogelijkheden voor herontwikkeling ten noorden van de Schoutenwerf.

Zoals bekend, ligt het gebied in het beschermd stadsgezicht Vesting Muiden. Meer specifiek ligt de Vesting Muiden in het Unesco werelderfgoed Stelling van Amsterdam. Nadat het bestemmingsplan Schoutenwerf is vastgesteld in 2010 is besloten om ook de Nieuwe Hollandse Waterlinie definitief te nomineren. Daarnaast is in Muiden geconstateerd dat direct naast het plangebied nog een restant van Bastion VI ligt.

Gelet op de prominente ligging en de schaal binnen de vesting willen wij specifiek vanuit het oogpunt 'Unesco werelderfgoed' om uw beoordeling vragen teneinde dit aspect te kunnen verantwoorden.

Wij hebben in ieder geval behoefte aan een antwoord op het volgende:

- In het kader van het bestemmingsplan heeft u specifiek ingestemd met het stedenbouwkundig plan zoals afgebeeld op p. 19 van het Beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf. Acht u de verhoging in bouwhoogte van het bestemmingsplan van met name gebouw L (en het gedeelte eraan vast) verantwoord?
- acht u het verantwoord om de gebouwen meer richting de Vecht te plaatsen (waarbij de geplande grondgebonden woningen direct langs de Vecht vervallen en het bestaande gebouw het zicht vanaf de Hellingstraat behoudt)?

Bijgaand tevens de meest recente tekeningen. Daarin ziet u dat de parkeerplaatsen en situering

van de gebouwen iets is gewijzigd ten opzichte van het plan van vorig jaar.
Naast gebouw L is het 'tussendeel' nu 2 lagen ipv 1.

Ik hoop spoedig een advies te kunnen ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted]@gooisemeren.nl
heeft je enkele bestanden gestuurd

'stukken Schoutenwerf:
Beeldkwaliteitsplan
Stukken bestemmingsplan 2010
Stukken vd Vliet nieuwe plan 2015 (nieuwe plan en 'analyse
van SAB).'

Download

Bestanden (26,8 MB totaal)

Analyse Schoutenwerf - dd 2015-11-30.pdf
tweede versie nieuw plan juni 2015.pdf
Beeldkwaliteitsplan.pdf
Nota_inspraak_en_overleg.pdf
Nota_zienswijzen.pdf
Plankaart_blad_1.pdf

Wordt verwijderd op
14 april 2016

Haal meer uit WeTransfer met **Plus**

[Over WeTransfer](#) [Contact](#) [Juridisch](#)

[Powered by Amazon Web Services](#)

Om er zeker van te zijn dat je onze e-mails ontvangt, kun je noreply@wetransfer.com toevoegen aan je [vertrouwde contacten](#)

Aan dit e-mailbericht en bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Stellingname door de gemeente Gooisemerén op aanvragen, kan alleen schriftelijk worden gegeven in antwoord op een daartoe strekkende en ondertekende brief. De informatie in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen. U mag onder geen enkel beding het bericht openbaar maken of op enigerlei wijze verspreiden of vermenigvuldigen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.

<http://www.gooisemerén.nl>

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status
Datum: dinsdag 24 mei 2016 15:39:17
Bijlagen: [image001.png](#)

Oke, tot donderdag.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@cultureelerfgoed.nl]
Verzonden: dinsdag 24 mei 2016 15:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

[redacted] Prima, Staat genoteerd.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@gooisemeren.nl]
Verzonden: dinsdag 24 mei 2016 15:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Dat red ik dan weer niet, ik heb om 14 uur wat anders.
Ik kan wel van 12:30 tot 13:30 in Amersfoort?

Van: [redacted]@cultureelerfgoed.nl]
Verzonden: dinsdag 24 mei 2016 15:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Zullen we dan om 15.00 uur afspreken in Bussum?

Van: [redacted]@gooisemeren.nl]
Verzonden: dinsdag 24 mei 2016 15:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Hallo [redacted]

Ja dat zou super zijn als dat zou kunnen.
Ik zit tegenwoordig in het gemeentehuis van Bussum, Brinklaan 35.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@cultureelerfgoed.nl]
Verzonden: dinsdag 24 mei 2016 15:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Hoi [redacted],

Maandag op een eerder tijdstip lukt niet. Kun je donderdag nog, van 12.30 tot 13.30? Ik kan eventueel donderdagmiddag ook naar Muiden komen.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@gooisemeren.nl]
Verzonden: dinsdag 24 mei 2016 14:19
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Hoi [REDACTED]

Ik heb maandag om 15:40 in Bussum een bijeenkomst over UNESCO en svz nominatiedossier.
Nu kan ik dat wel afzeggen want ik vind dit belangrijker. Maar wat vroeger zou mij wel helpen?

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@cultureelerfgoed.nl]
Verzonden: dinsdag 24 mei 2016 14:14
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Dag [REDACTED],

Zullen wij a.s. maandag om 15.30 een gesprek hebben over de Schoutenwerf? Wellicht zijn er nog een paar andere onderwerpen, ik heb binnenkort ook een overleg met [REDACTED] over nieuwe voorstellen voor de Buitenhaven.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Erfgoed & Ruimte, regio West
VER Herbestemming als gebiedsopgave

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

.....
T [REDACTED]
[REDACTED]@cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl

.....
Werkdagen: ma, di, do, vr.

Van: [REDACTED]@gooisemeren.nl]
Verzonden: maandag 23 mei 2016 17:13
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Beste allen,

Graag kom ik naar Amersfoort om eea toe te lichten. Dat zou donderdag a.s. tot 12:30 kunnen.

Of maandag 30 of dinsdag 31.
Zit daar een moment bij?

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

gm gooisemerem

Denk aan het milieu voor dat u dit bericht print

Van: [Redacted]@cultureelerfgoed.nl]
Verzonden: dinsdag 17 mei 2016 15:06
Aan: [Redacted]
CC: [Redacted]
Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Dames, ik zie verschillende data langskomen voor een overleg. Een voorstel is morgen de 18^e. Ik zou dan kunnen, volgens mij hoeft niet iedereen hier bij te zijn. Ik denk dat het handig is als ik er heen ga en verder een persoon die betrokken was bij de beantwoording tijdens mijn afwezigheid vorige maanden (nog dank daarvoor.

Groet, [Redacted]

Van: [Redacted]
Verzonden: dinsdag 17 mei 2016 11:24
Aan: [Redacted]
Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Beste allemaal,

Wat mij betreft graag een andere datum, inmiddels is me gevraagd woensdagmiddag aan te schuiven bij het overleg van de steunpunten met de RCE voor een tweetal agendapunten. Of we zouden in Amersfoort kunnen overleggen?

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]
Adviseur Erfgoed en Ruimte

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

[Redacted signature]
@cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl

.....
Kent u al de Handreiking erfgoed en ruimte?

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 17 mei 2016 11:20
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Beste [REDACTED],

Lukt 18 mei? Anders horen we graag een nieuwe datum.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Bouwkunde regio West

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort |
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

.....
[REDACTED]
[REDACTED]@cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl
.....

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 2 mei 2016 14:50
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Beste [REDACTED],

11 mei kunnen we helaas niet. Andere voorstel: woensdag 18 mei in de middag (vanaf ca 13:30)? We horen het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Erfgoed en Ruimte

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

.....
[REDACTED]
[REDACTED]@cultureelerfgoed.nl

www.cultureelerfgoed.nl

.....
Kent u al de Handreiking erfgoed en ruimte?

Van: [redacted]@gooisemeren.nl]

Verzonden: vrijdag 22 april 2016 16:01

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Beste [redacted],

Bedankt voor jullie snelle reactie, die is heel duidelijk. Ik verwacht hier op korte termijn besluitvorming over.

Wij zullen de nieuwe kaders voor de Schoutenwerf gezamenlijk met de visie op het Westelijk Havengebied in de raad brengen (het deel in dat document over de wijk Noordwest (buiten de vesting)) knippen wij eruit. Dat komt wellicht later.

Het gaat dus nu even om het gebied ten noorden van de Schoutenwerf.

Ik ga graag met jullie in overleg. Er gebeurt ook veel in en rond Muiden, ook in het kader van het project Verder met de Vesting Muiden (

Het is ook daarom goed om bij te praten.

Zou dit in de week van 9 mei kunnen, bijvoorbeeld woensdag 11 mei?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]@cultureelerfgoed.nl]

Verzonden: dinsdag 19 april 2016 14:21

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Beste [redacted],

In de mail van maandag 11 april jl. aan [redacted] geef je aan behoefte te hebben aan een antwoord op een tweetal vragen m.b.t. nieuwe plannen voor het ontwikkelen van de Schoutenwerf te Muiden. We hebben deze vragen intern besproken, hieronder geef ik je namens de RCE ons standpunt hierin.

Ten eerste: "In het kader van het bestemmingsplan heeft u specifiek ingestemd met het stedenbouwkundig plan zoals afgebeeld op p. 19 van het Beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf. Acht u de verhoging in bouwhoogte van het bestemmingsplan van met name gebouw L (en het gedeelte eraan vast) verantwoord?"

Nee, de RCE acht de verhoging in bouwhoogte in relatie tot het oorspronkelijke bestemmingsplan (24-11-2010) niet verantwoord. Juist gebouw L grenst direct aan de dijk van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, beoogd toekomstig UNESCO-Werelderfgoed. Gelet op het internationale belang van dit bijzondere militaire erfgoed adviseert de RCE om nieuwe ontwikkelingen die een ruimtelijke en visuele relatie met de elementen van de NHW hebben zo bescheiden mogelijk vorm te geven. Verhoging van de bouwhoogte

is in dit geval dan ook geen gewenste ontwikkeling.
Daarnaast is de RCE van mening dat de wijze waarop gebouw L nu is vormgegeven en gevisualiseerd niet direct passend is in de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Ten tweede: "Acht u het verantwoord om de gebouwen meer richting de Vecht te plaatsen (waarbij de geplande grondgebonden woningen direct langs de Vecht vervallen en het bestaande gebouw het zicht vanaf de Hellingstraat behoudt)?"

Er vanuit gaande dat met bestaande gebouw bedoeld wordt het langgerekte pand aan de Hellingstraat heeft de RCE bij deze vraag een aantal overwegingen:

- Enerzijds heeft het vanuit historisch oogpunt de voorkeur om dit bestaande gebouw dat deel uitmaakt van het beschermde gezicht in zijn geheel te behouden. Een gebouw half laten staan levert verzwakking op van de bouwkundige constructie. Te meer daar er sowieso een tweetal openingen in de muur gepland zijn (en zoals wij het beeldmateriaal interpreteren niet ter hoogte van de reeds aanwezige deuren) ten behoeve van parkeeroplossingen.
- Daarnaast zal het halveren van het gebouw afbreuk doen aan de beleving van zowel het gebouw als de locatie. Juist door de voormalige loods / werkplaatsen als zodanig herkenbaar te houden kan het karakter van dit voormalige nautische gebied met scheepswerven te beleven zijn. Een gehalveerd, verminkt gebouw zal eerder vragen dan herkenning oproepen.
- Anderzijds is het stedenbouwkundig m.n. relevant dat de muur die direct aan de Hellingstraat grenst behouden blijft, inclusief (een deel) van de kapconstructie. Voordeel van deze tweede oplossing is dat daarmee de nieuwbouw verder van de Vecht af komt. Hiermee wordt een beter zicht vanaf de Vechtzijde gecreëerd, met ook met langere zichtlijnen vanaf de nieuwe gebouwen. En daarmee komen de nu nog op diverse kaarten geprojecteerde (nieuwe) gebouwen G en H te vervallen.

Wat betreft de tweede mail met het document "Stedenbouwkundige randvoorwaarden Wijk Noordwest en westelijk Havengebied": hier hebben we nog niet concreet naar gekeken. Het document vormt voor de RCE wel een aanleiding om voor te stellen een afspraak te maken voor een hernieuwde kennismaking, nu met de nieuwe gemeente Goioise Meren. Lijkt jou/jullie dat ook een goed idee? Zo ja, zou je ons een aantal data willen voorstellen?

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Adviseur Erfgoed en Ruimte

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

.....
[Redacted signature]

[Redacted email]@cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl

.....
Kent u al de Handreiking erfgoed en ruimte?

Van: [Redacted email]@gooisemeren.nl]

Verzonden: maandag 11 april 2016 15:21

Aan: Marion Koelstra ('m.koelstra@cultureelerfgoed.nl')

Onderwerp: adviesverzoek Schoutenwerf ivm Unesco status

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.
Datum: donderdag 22 september 2016 12:20:41

Beste [REDACTED],

Begrijp dat u vandaag en morgen afwezig bent.
 Maar maandag weer in huis.
 Hoe laat kunnen wij dan even bellen ?

Vr. groet

From: [REDACTED]
Sent: vrijdag 16 september 2016 14:45
To: [REDACTED]@cultureelerfgoed.nl
Subject: RE: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.

Geachte [REDACTED],

Zojuist getracht u te bellen, maar kreeg uw voicemail.

Zou graag zsm vernemen.

Met vriendelijke groet,

BV Scheepswerf Schouten
 [REDACTED]

From: [REDACTED]@cultureelerfgoed.nl
Sent: maandag 12 september 2016 17:39
To: [REDACTED]
Subject: RE: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.

Geachte [REDACTED],

Dank voor de uitvoerige mail. Ik ga intern na wat er nu allemaal wel en niet is geadviseerd vanuit de RCE over deze casus.
 Ik kom er zsm. Op terug.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 Erfgoed & Ruimte, regio West
 VER Herbestemming als gebiedsopgave

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
 Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
 Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

[REDACTED]
 [REDACTED]@cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl

Werkdagen: ma, di, do, vr.

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 9 september 2016 13:56
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.

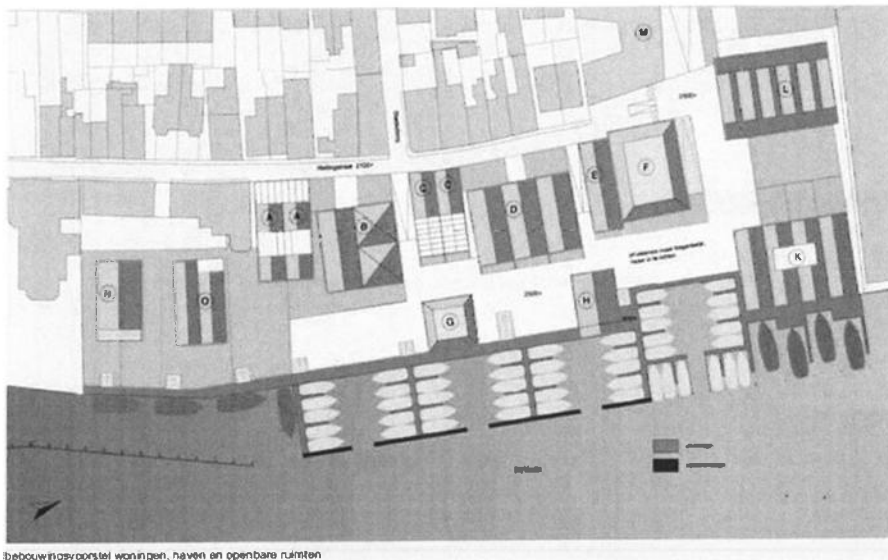
Goedendag [REDACTED]

Ik wil graag een terug koppeling van ons telefoongesprek van eergisteren 7 sept. rond 11:00

Ik belde u omdat een noodzakelijke aanpassing vanwege het legger profiel van de dijk naast en door ons terrein bij de gemeente helaas een onverwachte discussie geeft.

Hieronder geef ik u in hoofdlijnen de informatie weer die ik eergisteren met u heb besproken.

Eind 2010 is het bestemmingsplan Schoutenwerf vastgesteld nadat onze stedenbouwkundige [REDACTED] ook met u namens de Rijksdienst tot afstemming is gekomen. Zie het plan hieronder uit het Beeldkwaliteitsplan.

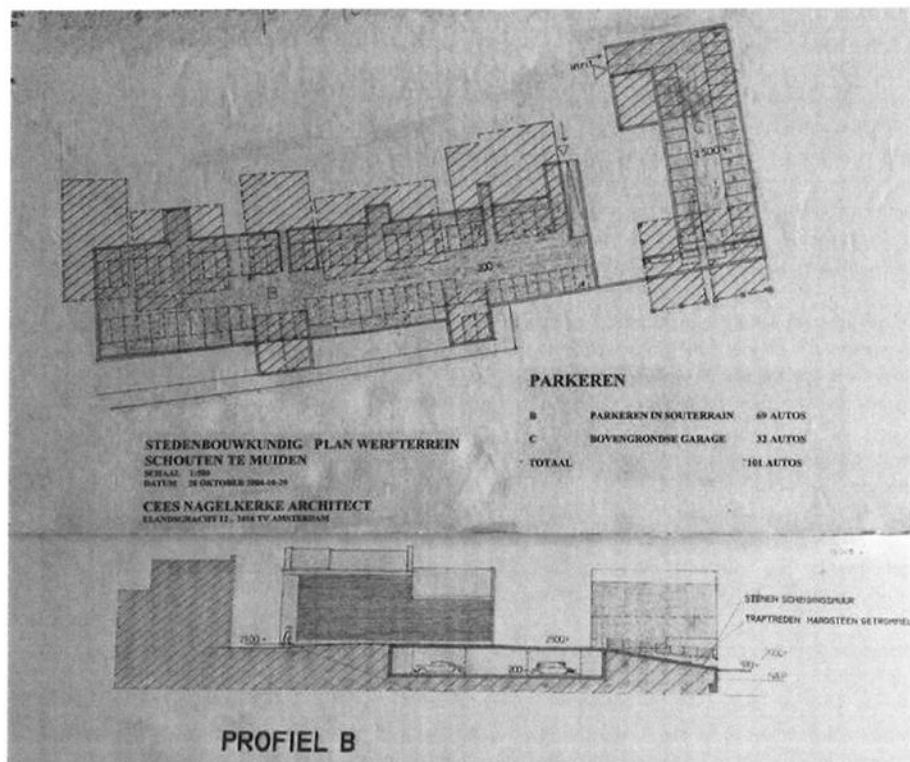


bebouwingsvoorstel woningen, haven en openbare ruimten

Bij het opstellen van het bestemmingsplan (Zie afbeelding hieronder) in 2010 is de situatie aangaande het legger profiel van de dijk door de gemeente onderschat.



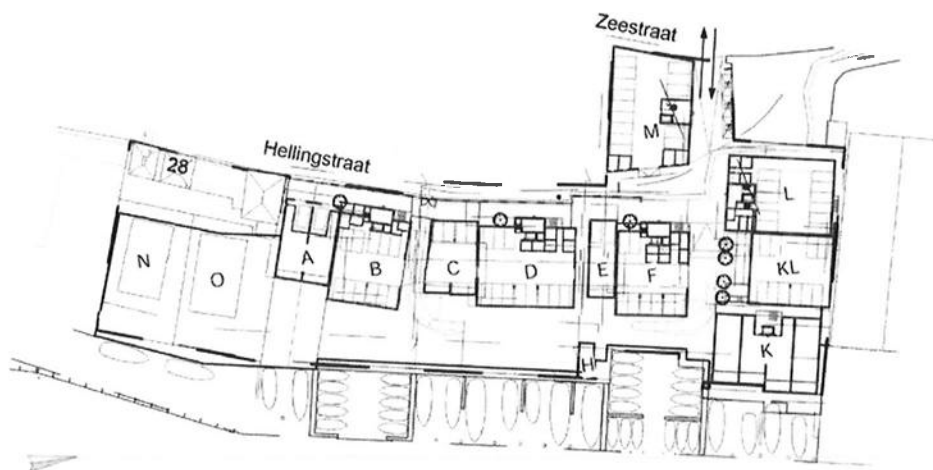
Wij hebben de gemeente Muiden hier vroegtijdig op gewezen. Die heeft eind 2010 aan Waternet de beheerder van de dijk verzocht om mee te werken, zodat de in het stedenbouwkundig plan opgenomen liftgebouwen en putten die aan de westgevels van de gebouwen B, D en F geprojecteerd zijn en toegang naar de onder de gebouwen gelegen verdiepte parkeervoorziening geven. (zie afbeelding hieronder) het legger profiel van de dijk mogen doorkruizen. De reactie van Waternet was echter een absoluut nee.



Het legger profiel van de dijk wordt aangegeven middels de groene en blauwe lijnen(afbeelding hieronder). Die lijnen lopen langs de Hellingstraat over ons terrein en sluiten aan op de Westzeedijk (groen G / verbeelding bestemmingsplan hierboven).

De dijk grenst daar pal aan ons terrein, de kop van de hellingen. De plek waar altijd loods en schouder aan schouder met de dijk hebben gestaan. Wij hadden tot voor kort nog vergunning voor een hoge schilders loods op de plek waar nu gebouw (L) staat geprojecteerd in het vastgesteld bestemmingsplan.

Omdat een project wel verkoopbaar en begaanbaar moet zijn, en het hier een eis is om 2 parkeerplaatsen per woning beschikbaar te hebben en dit onder de woningen gepositioneerd wordt zodat het parkeren vanuit het zicht vanaf de Vecht plaats vindt (zoals indertijd met RCE afgestemd) blijft het essentieel om aan de verwachtingen van deze tijd en eisen van kopers te voldoen dat bij een in dit geval noodzakelijke aanpassing van het plan als gevolg de dijk legger problematiek, de parkeervoorziening met de lift bereikbaar blijft.



De afbeelding hierboven geeft het plan weer wat door ons begin 2015 aan de gemeente is voorgesteld na een zorgvuldige selectie van architecten. In de eerste concept uitwerking die de gemeente beoordeeld heeft

werden alle gebouwen met uitzondering van N en O met 10% verhoogd en A t/m E met 2m en gebouw F met 7 m naar de Vecht opgeschoven.

De gemeente Muiden (inmiddels Gooise Meren) schrijft ons op 5 maart 2015.

"wij kunnen ons op hoofdlijnen vinden in het getoonde plan". Zij schrijft daarbij overleg te hebben gevoerd met RCE " Ook zij herkennen zich nog goed in het eerdere plan en beoordelen dit nog steeds als positief"

Hierop hebben wij de architect opdracht gegeven de planuitwerking verder op te pakken binnen de geboden mogelijkheden. Die puzzel met speciale ondiepe liftputten die tot slechts enkele centimeters van het legger profiel verwijderd zijn, is eind vorig jaar uiteindelijk door Waternet de keurende instantie akkoord bevonden.

Na verder puzzelwerk, bleek het haalbaar om met een verhoging van 10% van niet voor alle gebouwen zoals door de gemeente aanvankelijk toegezegd, maar met 10% + voor alleen de gebouwen F (+1.40m) , K (+1.25m) en L (+1.50m) het plan te realiseren. In de voorliggende planuitwerking kan met de verhoging in F, K en L de schade vanwege de noodzakelijke aanpassingen beperkt worden tot 4 woningen en van C en E de vervalt een onderlaag voor parkeren.

In de tekening hierboven ziet u onze voorkeurs variant waarbij gebouw F meer dan 2m, te weten ca. 7m naar de Vecht is opgeschoven om zodoende meer van een oud gebouw te behouden indien dit financieel en constructief mogelijk is en waarbij de gebouwen G en H langs de waterkant worden opgeofferd. Op de plek van gebouw H beogen wij een een concert en opera podium te realiseren refererend aan de oude laskap met gebogen golfplaten dak. Parkeren is binnen de gebouwen zoals u in bovenstaand plaatje kunt zien opgelost en waarmee nog steeds onze ambitie mogelijk is om voertuigen uit het zicht vanaf de Vecht te parkeren onder de woningen.

In juli 2015 is op ons verzoek de planuitwerking met inbegrip van de artist impressies aan WZNH voorgelegd en deze rapporteren: *'Akkoord op hoofdlijnen'* en constateerde onder andere *'dat door het verlaagde maaiveld, de lagere over en de half ingebouwde parkeerkelder, recht wordt gedaan aan het industriële karakter van de locatie. De ontstane plint waarboven zich de eigenlijke woonverdiepingen bevinden, versterkt dit beeld door de plaatselijke grootschalige doorbreking van de plinten en een standaard beeld van woningbeeld op intelligente wijze kan worden vermeden'* De WZNH hebben wij geïnformeerd dat dit plan nader door meerdere architecten omwille van de gewenste diversiteit en uitvoering wordt uitgewerkt.

De lagere kade sluit ook aan bij de wens indertijd van RCE en de wens indertijd van de gemeentelijk stedenbouwkundige. De gemeente stelt nu dat RCE gebouw L niet met 10% zou willen verhogen maar daartegen alle gebouwen tot nabij de Vecht oever geplaatst gesitueerd mogen worden en ook gebouw KL, nu een laag gebouw naar aanzienlijk hoger te willen uitvoeren met kap. De gemeente stelde dat er een e-mail van RCE over zou zijn.

Omdat wij ondanks verzoek aan de gemeente die volledige e-mail niet ter inzage krijgen en daarboven het feit, dat ik mij niet kan voorstellen dat RCE dit gesteld zou hebben, omdat altijd naar ons benadrukt is het terrein langs de oever open te houden en te meer daar u mij bij een onverwacht overleg vorig jaar mei gemeentehuis Muiden nog informeerde dat u met de 10% binnenplanse verhogingen geen probleem heeft en dit past binnen de aanpassingsregels van het bestemmingsplan.

Ook eergisteren toen ik u belde bevestigde u mij dit weer en liet u weten wel iets over een e-mail in de verte gehoord te hebben maar dat u die niet kent of in het file ziet.

Ik noemde u verder dat de gemeente nu wij in dit vergevorderd stadium zijn zich ineens terughoudend opstelt omdat zij op het stukje dijk

naast ons terrein en waar gebouw L is geprojecteerd recent in een concept plan naar voren hebben gebracht dat dat stukje dijk in het verleden

onderdeel was van het verderop bij de kadesloot gelegen Bastion XII en men daardoor die 10% nu bezwaarlijk acht omdat RCE dat gesteld heeft.

Als argument wordt door de gemeente hierbij de mogelijke toekomstige Unesco status in 2019 van de Hollandse waterlinie aangehaald, maar

naar ik begrepen heb, zou de HW dan onderdeel zijn van de Stelling van Amsterdam, die al sinds 1996 Unesco status heeft en dus al in de planbeoordeling Schoutenwerf meegewogen.

U bevestigde dit en noemde daarnaast dat een HW toetsing nu niet relevant is omdat het nu geen Unesco status heeft, maar ook de 10%

verhoging van gebouw L niet bezwaarlijk te achten, omdat dit al in het bestemmingsplan is voorzien.

Bijzonder is dit andere inzicht ook, omdat juist in het beeldkwaliteitsplan met de gemeente is afgesproken dat de Hellingstraat aan het eind als wandelpad wordt doorgetrokken over ons terrein en via een aan te leggen schelpenpad over dat stukje dijk, aansluiting gaat vinden

op het schelpenpad over de dijk naar de kust.

Ik heb u ook geïnformeerd dat wij geen voorstander zijn om het plan verder aan te passen, behalve dan de mogelijkheid om gebouw F verder op te schuiven, omdat het plan zo optimaal de intenties als bij de planvorming gemaakt weergeeft en met deze uitwerking en kade en plint de industriële uitstraling optimaal en naar onze mening nog beter dan aanvankelijk gedacht aan het wensbeeld tegemoet komt.

Daarnaast bespraken wij dat juist ook de diversiteit in hoogten van de gebouwen een sterk en stoer werf beeld geeft en waarbij ik verwees

naar de werf in bijvb het centrum van Monnickendam.

Het dicht bouwen tussen L en K op de plek van KL sprak ons beiden niet aan, los van het feit dat het niet uitvoerbaar is.



De artist impressie hierboven is de eerste en voorlopige uitwerking van vorig jaar medio juni 2015 en eind juni 2015 in de loods na vele publicaties getoond aan inwoners, omwonenden en geïnteresseerden.

De reacties daarop waren bijzonder positief en sindsdien zijn de plannen behalve wat kleine aanpassingen van de gemeentelijk verkeersdeskundige (zie tek. hierboven) niet gewijzigd.

Natuurlijk moet dit plan nog met een aantal goede architecten verder uitgewerkt worden, maar volgens ons ligt hier een uitstekend begin.

De dak uitvoering van gebouw L is hier nog in een studie stadium van de architect. Inmiddels is dit gebouw intern meer op de kop gezet omdat

de fundatie daar met het legger profiel van de dijk kampt en gaat de voorkeur uit naar een 2 kapper naar voorbeeld van de scheepswerf in

Monnickendam die ook in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

Gebouw F is in bovenstaande artist impressie al verder naar de Vecht geschoven met een ouderwetse giek kraan ervoor en ipv gebouw H, is

hier nu het concert en opera podium gedacht, zoals dit mij altijd ergens op het terrein voor ogen stond.

Vanwege de noodzakelijke aanpassingen bleek het uiteindelijk mogelijk om met de aangegeven minimale aanpassingen en met veel puzzel

werk tot op de centimeter het plan als aangegeven uit te voeren. Anderzijds zie ik alle tegenslag vanwege de dijk ook weer als positief omdat

ik persoonlijk van mening ben dat door al dit kneden met de mogelijkheden en onmogelijkheden er een krachtig plan met heel veel potentie is gegroeid.

Ik zou graag van u een e-mail bericht ontvangen dat u zoals u mij eergisteren telefonisch mededeelde geen bezwaar te hebben met de 10%

verhoging voor gebouw L, en wellicht is het goed meteen ook te noemen geen bezwaar te hebben tegen de 10% verhoging van gebouw F en K

en het opschuiven van gebouw F.

Dank voor uw tijd en mocht u vragen hebben of verdere toelichting wensen dan verneem ik die graag.

Met vriendelijke groet,

BV Scheepswerf Schouten



Van: [REDACTED]
 Aan: [REDACTED]
 Onderwerp: RE: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.
 Datum: maandag 7 november 2016 15:58:24

Beste [REDACTED],

Hartelijk dank voor de terugkoppeling.

Met wie van de gemeente had u gesproken?
 Wellicht dat ik contact met hun opneem.

Vriendelijke groet,

BV Scheepswerf Schouten
 [REDACTED]

From: [REDACTED]@cultureelerfgoed.nl
 Sent: maandag 7 november 2016 11:25
 To: [REDACTED]
 Subject: RE: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.

Geachte [REDACTED]

Dank voor de toegezonden informatie.

Tijdens het overleg dat ik twee weken terug had met de gemeente werd inderdaad gesproken over kaderaanpassingen en een verklaring van geen bedenkingen. De term 'buitenplans' viel toen. Of de (aangepaste) planvoorstellen wel of niet passen in het bestemmingsplan voor het gebied ligt volledig ter beoordeling bij de gemeente Goisemeren, wij hebben daar vanuit de RCE geen rol in. Wanneer het over procedurele zaken gaat, dus of iets planologisch of technisch wel/niet mogelijk is, wil ik u vriendelijk verzoeken om dit met de gemeente af te stemmen. De gemeente heeft overigens nog geen adviesverzoek gedaan aan ons. Wanneer het over inhoudelijke (cultuurhistorische) zaken gaat met betrekking tot het van de Vlietterrein, wil ik daar graag met u over van gedachten wisselen, maar graag in combinatie met vertegenwoordiging vanuit de gemeente.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 Erfgoed & Ruimte, regio West
 VER Herbestemming als gebiedsopgave

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
 Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
 Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

[REDACTED]
[\[REDACTED\]@cultureelerfgoed.nl](mailto:[REDACTED]@cultureelerfgoed.nl)
www.cultureelerfgoed.nl

Werkdagen: ma, di, wo, do

Van: [REDACTED]
 Verzonden: vrijdag 4 november 2016 14:15
 Aan: [REDACTED]
 Onderwerp: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.

Goedemiddag [REDACTED],

Ik had u graag telf. gesproken vanwege het onderstaande.
 Maar beter voor de duidelijkheid om het hierbij toe te zenden.

Nav uw bericht van 1 november ben ik zo vrij u nog aanvullende informatie te geven.

U informeert; *volgens de gemeente zijn een aantal planvoorstellen van de Schoutenwerf niet mogelijk zonder bestemmingsplanwijziging.*

Zoals eerder al uiteengezet vinden wij en onze adviseurs dit een onjuiste opvatting.

Het bureau SAB wat het bestemmingsplan in opdracht van de gemeente in 2010 heeft opgesteld, heeft de voorliggende aanpassingen in een uitgebreide 'ruimtelijke onderbouwing' beoordeeld en concludeert dat de noodzakelijke aanpassingen (vanwege de dijk problematiek) en waaronder de aanpassing van het parkeren in het verdiepte souterrain allen binnenplans zijn.

Het SAB rapport concludeert voorts dat alleen indien gebouw F meer dan 2 meter opschuift dat dan een buitenplanse aanpassing betreft.

Zie bijgaand de SAB conclusie.

Om verdere vertraging te voorkomen, hebben wij in Februari jl. aan de gemeente formele medewerking gevraagd voor de binnenplanse aanpassingen en waarbij gebouw F maximaal 2m richting Vecht zou worden opgeschoven.

Nadat het plan met de gemeentelijk verkeerskundige was afgestemd, heeft de gemeente voorgesteld om ook het verder opschuiven van gebouw F nu mee te nemen en dit te regelen middels een goedkeuring van de gemeenteraad dmv kader aanpassingen en een 'verklaring van geen bedenken'. Het verder opschuiven van de 2m van gebouw F bevordert de parkeerlogistiek en biedt ons daarnaast de mogelijkheid om te onderzoeken of een deel van de gevels van de voormalige timmerwerkplaats in het plan verwerkt kunnen worden.

Overigens die inspanning doen wij ook graag voor de loodsmuur langs de Hellingstraat en wellicht op subtiel wijze delen van daken. (asbest houdende dakplaten te verwijderen).

Wij hebben echter altijd het voorbehoud benadrukt dat dit in het plan past en financieel en constructief uitvoerbaar is.

De panden verkeren namelijk in een zeer slechte staat en tegen de timmerwerkplaats staat ook nog een recente trafo aanbouw.

Ik stuur u bijgaand het akkoord van Waternet van November 2015.
Zodat u kunt zien hoe veel moeite heeft gekost om het plan te brengen waar het nu staat.
De fundaties liggen slechts enkele centimeters van het dijklegger profiel.
Duidelijk blijkt uit de e-mail van Waternet dat er geen verdere speelruimte is en de eisen ivm de waterkering snoeihard zijn.
Bovendien willen wij zo minimaal mogelijk van het vastgestelde bestemmingsplan afwijken om verdere discussie met andere partijen en vertraging te voorkomen.
Op het woning aantal wordt al ingeleverd wat het allemaal niet gemakkelijker maakt.

Het geldende bestemmingsplan is gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan en daarvoor verwijs ik naar onderstaande afbeeldingen.
Duidelijk is te zien het gebouw L naast de dijk met plat dak en afgeschuinde daken.
In de uitwerking van architect de Vries is hij van een andersoortig kap voorstel uitgegaan in zijn voorlopige plan voorstel.
Het lijkt mij dat als de kap van gebouw L uitgevoerd wordt als in de afbeelding hieronder getoond de 10% binnenplanse verhoging prima aansluit.

Verder verwijs ik naar de afbeelding hieronder uit het beeldkwaliteitsplan die de Hellingstraat toont.
De bestaande gevels zijn deels vervangen door voorgevels van te realiseren woningen en nieuwe gevels die de straat scheidt van de open ruimte / voorhofjes
en de daarachter liggende bestemde gebouwen.

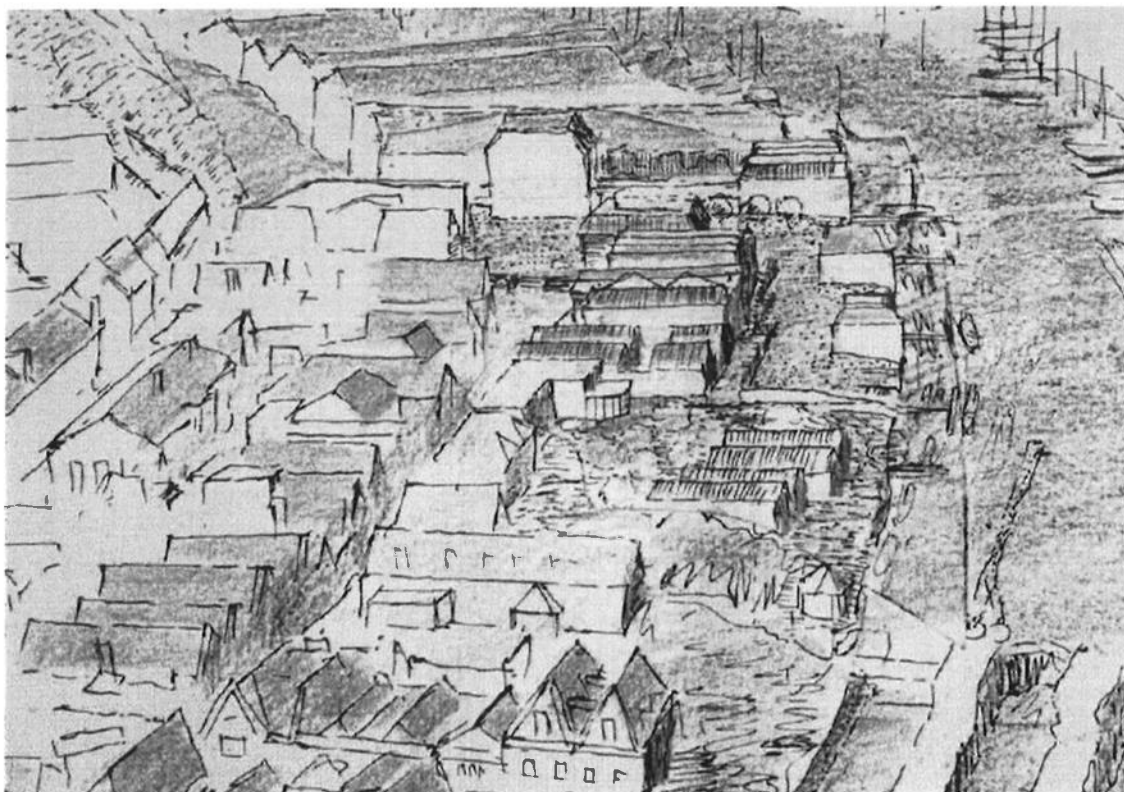
Indertijd heb ik overigens al voorgesteld omdat ik het contact met uw dienst als constructief heb ervaren om tzt bij de uitvoering overleg te hebben.

Om te voorkomen dat er verdere ruis ontstaat en adviezen het plan in een funeste impasse brengen vanwege onuitvoerbaarheid of niet verkoopbaarheid, stel ik voor
om zodra u de mind heeft opgemaakt wij zsm een afspraak hebben vanwege mijn 15 jaar kennis van dit project om e.e.a. af te stemmen alvorens adviezen rond gaan.

Mocht u ondertussen meer informatie van mij willen ontvangen dan verneem ik dat uiteraard graag en zie graag binnenkort uw bericht tegemoet,

Met vriendelijke groet,

BV Scheepswerf Schouten





From: [redacted]
Sent: dinsdag 1 november 2016 14:58
To: [redacted] @cultureelerfgoed.nl>
Subject: RE: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.

Geachte [redacted]

Dank voor uw bericht.
Zou het zeer op prijs stellen als wij hierover vandaag nog even kunnen telefoneren.
Kan dat na 16:30 ? want ik ga zo dadelijk in overleg.

Vr. groet,

BV Scheepswerf Schouten
[redacted]

From: [redacted] @cultureelerfgoed.nl
Sent: dinsdag 1 november 2016 14:33
To: [redacted] @yachts.nl>
Cc: [redacted] @cultureelerfgoed.nl>
Subject: RE: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.

Geachte [redacted]

Vorige week donderdag heb ik overleg gehad met medewerkers van de gemeente Gooisemeren, o.a. over de Schoutenwerf. Volgens de gemeente zijn een aantal planvoorstellen van de Schoutenwerf niet mogelijk zonder bestemmingsplanwijziging. Er komt een formeel adviesverzoek vanuit de gemeente Gooisemeren richting ons om over de aangepaste voorstellen te adviseren. In dat advies zullen we zowel de wensen vanuit de gemeente als die van u zo veel mogelijk meenemen en respecteren. Uiteraard staat het cultuurhistorisch belang, met name vanuit het beschermde stadsgezicht, hierbij voorop.
Een afschrift van het advies kan ik u desgewenst verstrekken nadat het advies richting gemeente is gestuurd.

Ik hoop u hiermee voorlopige voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Erfgoed & Ruimte, regio West
VER Herbestemming als gebiedsopgave
.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

.....
[redacted]
[redacted]@cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl
.....

Werkdagen: ma, di, wo, do.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2016 18:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.

Beste [redacted],

Ik ben nog zo vrij om even het volgende onder uw aandacht te brengen.

Zoals ik in mijn 1e bericht hieronder al schreef is nagedacht over een twee kappen uitvoering van loods L. Bijgaand hiervoor een nieuwe artist impressie afb. 2169. (gebouw L zie rechts boven aan in de artist impressie) (zie plattegrondje voor locatie indicatie in mijn 1^e bericht hieronder)

Zie bijgaande afb. 9232: voor loods L met een blauwe streep op - 10% = 15.40 (de bestemmingsplan hoogte).

Zie bijgaande afb. profiel: voor een zij aanzicht met blauwe streep op circa de bestemmingsplan hoogten.

Het buro SAB, wat de gemeente Muiden altijd adviseert heeft de 10% verhogingen als binnenplannen beoordeeld.

Vanwege de dijk problematiek worden dus niet voor alle gebouwen waarvoor de gemeente aanvankelijk de ruimte gaf, maar alleen voor de drie loods gebouwen F - L - K de 10% gevraagd.

Alle andere gebouwen houden de zelfde hoogte.

Die verhoging is nodig om het verlies aan woningen beperkt te houden tot 4 woonruimten + van 3 woningen (de kleinere werkplaats gebouwen) vervalt de inpandige onderlaag ivm parkeren.

Immers er moet wel aan een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning voldaan worden en uit het zicht vanaf de waterkant. Onze eigen wens overigens.

In de eerste artist impressie van juni 2015 (zie helemaal onderin) heeft de architect loods L met een ander soortige kap bedacht.

Wij hebben in Muiden voor dit plan al veel complimenten mogen ontvangen en natuurlijk zal er ook altijd wel iemand kritiek hebben. Dat mag ook.

Maar men moet niet vergeten dat de artist impressies slechts een eerste uitwerking zijn van architect [redacted] die weliswaar de puzzel bijzonder vindingrijk wist te kraken.

Maar ook dat het altijd de intentie is geweest dat na deze ronde een selectie van architecten naast [redacted] en [redacted] met hun specifieke talenten nog aan de slag gaan.

Met vriendelijke groet,

From: [redacted]
Sent: dinsdag 11 oktober 2016 16:55
To: [redacted]@cultureelerfgoed.nl
Subject: RE: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.

Beste [redacted],

Hartelijk dank.

Mocht u nog aanvullende informatie nodig hebben dan verstrek ik die uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

From: [redacted]@cultureelerfgoed.nl
Sent: dinsdag 11 oktober 2016 16:50
To: [redacted]
Subject: RE: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.

Beste [redacted],

Zojuist heb ik een principe-afspraken met de gemeente Gooise Meerren gemaakt in de week van 24/10. Precieze dag/tijd volgt nog, maar ik laat tzt. weten wat er afgesproken is.

Met vriendelijke groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 september 2016 12:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.

Beste [redacted],

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.
Datum: maandag 7 november 2016 17:55:39

Dag, dat is [redacted].

Vriendelijke groet,

[redacted]
Erfgoed & Ruimte RCE

Op 7 nov. 2016 om 15:58 heeft [redacted]
[redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted],

Hartelijk dank voor de terugkoppeling.

Met wie van de gemeente had u gesproken ?
Wellicht dat ik contact met hun opneem.

Vriendelijke groet,

BV Scheepswerf Schouten
[redacted]

From: [redacted]@cultureelerfgoed.nl]

Sent: maandag 7 november 2016 11:25

To: [redacted]

Subject: RE: Schoutenwerf aanpassingen vanwege dijk legger profiel nav ons telf. gesprek op 7 sept.

Geachte [redacted]

Dank voor de toegezonden informatie.

Tijdens het overleg dat ik twee weken terug had met de gemeente werd inderdaad gesproken over kaderaanpassingen en een verklaring van geen bedenkingen. De term 'buitenplans' viel toen. Of de (aangepaste) planvoorstellen wel of niet passen in het bestemmingsplan voor het gebied ligt volledig ter beoordeling bij de gemeente Goosimeren, wij hebben daar vanuit de RCE geen rol in. Wanneer het over procedurele zaken gaat, dus of iets planologisch of technisch wel/niet mogelijk is, wil ik u vriendelijk verzoeken om dit met de gemeente af te stemmen. De gemeente heeft overigens nog geen adviesverzoek gedaan aan ons.

Van: [redacted] t@gooisemereren.nl>
Verzonden: donderdag 15 december 2016 11:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: Verzoek om advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed inzake Schoutenwerf
Bijlagen: Verzoek om advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed inzake Schoutenwerf.docx

Beste [redacted], bijgaand tref je aan ons verzoek om advies aangaande de Schoutenwerf. Graag ontvangen we jullie reactie.

Ik zal via we transfer de bijbehorende bescheiden naar je toezenden.

Als je daarna nog nadere informatie behoeft verneem ik wel van je.

Met vriendelijke groet,

gm gemeente
gooisemereren

[redacted]
[redacted]
[redacted]@gooisemereren.nl

afwezig op woensdag en vrijdag

Postbus
Postbus 6000
1400 HA Bussum

Bezoek
Brinklaan 35
1404 EP Bussum

Aan dit e-mailbericht en bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Stellingname door de gemeente Gooise Meren op aanvragen, kan alleen schriftelijk worden gegeven in antwoord op een daartoe strekkende en ondertekende brief. De informatie in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen. U mag onder geen enkel beding het bericht openbaar maken, verspreiden of vermenigvuldigen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.

<https://www.gooisemereren.nl>

Verzoek om advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed inzake Schoutenwerf.

Inleiding:

Op 16 december 2010 is het bestemmingsplan Schoutenwerf vastgesteld. Voor hierna is relevant dat in het bestemmingsplan, naast een maximum aantal woningen, is vastgelegd dat er een ondergrondse parkeervoorziening gebouwd dient te worden en gebouwen met een kap gedekt moeten worden. Daarnaast zijn bouwvlakken en bouwhoogtes vastgelegd. De RCE heeft geadviseerd over het stedenbouwkundig plan (zoals verbeeld in het Beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf, dat tevens door de raad als welstandskader is vastgesteld) en het (voor)ontwerp bestemmingsplan. U kunt de beantwoording hiervan vinden in de Nota van Inpraak en Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan.¹

In de afgelopen jaren is gebleken dat de liftschachten naar de ondergrondse parkeervoorziening niet op de door ontwikkelaar gewenste plaats gebouwd kunnen worden. Deze schachten staken dan namelijk door het (fictieve) profiel van de waterkering (de Hellingstraat, de locatie ligt 'buitendijks') en het Waterschap staat dit niet toe.

2015

In 2015 heeft de ontwikkelaar zich gemeld bij de gemeente met een eerste schets van een nieuw plan. Belangrijkste wijzigingen zijn het minder diep in de grond bouwen van de parkeervoorziening, het schuiven met enkele gebouwen, het schrappen van twee gebouwen aan de Vecht en het verhogen van de bouwhoogten met 10%. Naar aanleiding van dit plan is mondeling overleg geweest met de RCE. Het college van Muiden heeft de ontwikkelaar gemeld dat voor het plan een herziening van het bestemmingsplan nodig was, dat zij net als de RCE, de hoofdopzet nog steeds herkende en dat zij een uitwerking tegemoet wilden zien, waarbij reeds is gemeld dat een onderbouwing was vereist met betrekking tot het beschermd stadsgezicht met als specifieke aandachtspunten de bouwhoogtes, openbaarheid van het terrein en het bestaande gebouw. U treft deze brief hierbij aan. Er heeft in Muiden geen behandeling in de raad plaatsgevonden.

2016

Tussen gemeente en ontwikkelaar BV Scheepswerf Schouten is discussie ontstaan over de procedure om het plan mogelijk te maken. Voor ons staat vast dat een bestemmingsplanherziening of omgevingsvergunning met uitgebreide procedure is vereist.

We hebben besloten om de gemeenteraad nieuwe kaders voor het plan te laten vaststellen, waarna het college t.z.t. een omgevingsvergunning kan verlenen middels de uitgebreide Wabo-procedure. De kaders geven aan waar afwijkingen van het bestemmingsplan mogelijk worden geacht. Ze zijn derhalve niet alleen specifiek geldig voor het specifieke bouwplan zoals de ontwikkelaar dat nu voorstelt, maar geven de randvoorwaarden aan waarbinnen het college vergunning kan verlenen voor deze locatie. Het kader is uiteraard wel afgestemd op het huidige bouwplan. U treft het kader hierbij aan.

De belangrijkste wijzigingen die het kader ten opzichte van het bestemmingsplan bevatten zijn (vereenvoudigd weergegeven, zie kaders voor de exacte formulering):

1. de nieuwe woongebouwen mogen richting de Vecht worden opgeschoven tot maximaal de rooilijn van de huidige grote loods, mits de beoogde gebouwen aan de Vecht (G en H) vervallen en het bestaande gebouw aan de Hellingstraat minimaal wordt geïntegreerd in de nieuwbouw, zodat het beeld vanaf de Hellingstraat blijft behouden.
2. parkeren in de begane grondlaag is toegestaan in gebouwen langs de Hellingstraat, parkeren in het zicht vanaf de Vecht blijft verboden.
3. Gebouw K en F mag 10% hoger zijn dan de bouwhoogte uit het bestemmingsplan (verbeelding).
4. Gebouw KL mag één bouwlaag hoger worden en onder KL mag ondergronds worden bebouwd.
5. Gebouw L mag 10% hoger zijn dan de bouwhoogte uit het bestemmingsplan (verbeelding). Anders dan bij K en F is het college nog niet overtuigd dat dit verantwoord kan worden. Daarom is extra vermeld dat dit in het beschermd gezicht moet passen.

¹ Het bestemming staat ook op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0424.BP0901SCHOUTEN2010-0301>

Het beeldkwaliteitsplan blijft van toepassing als welstandskader. Wel kan gebouw M, in afwijking hiervan, worden afgedekt met een kap.

Voor de toetsing is daarnaast het volgende van belang. Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening dient te worden verantwoord dat de kernkwaliteiten van de UNESCO-werelderfgoederen (deels toekomstig) van de Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie worden behouden en versterkt. Onder deze kernkwaliteiten valt de Vesting Muiden, zoals u weet.

Het bestemmingsplan bevat een bepaling die verhoging van goothoogten, bouwhoogten, enz met maximaal 10% mogelijk maakt. Dit mag het college alleen mits '(...) het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.' (artikel 15.2).

Daarnaast bevat het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht'. Gelet op deze bepaling mag niet worden gebouwd als dit leidt tot strijd met de bestemming, te weten 'het behoud, herstel en ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde, zoals nader omschreven in de toelichting bij beschermd stadsgezicht Muiden' (artikel 12).

Tussen 2010 en 2016 heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die mogelijk relevant zijn voor uw beoordeling. Uit historisch onderzoek naar de vesting in 2012 is gebleken dat het grondlichaam langs de werf en de Zeestraat het laatste restant van bastion XII betreft en niet de dijk, zoals eerder aangenomen. De gemeente is voornemens om het historisch profiel te herstellen. Daarnaast is een recreatieve route over de Diemerdijk aangelegd (natuurboulevard). Hierdoor is de noordwestkant van de vesting een belangrijke entree geworden. Dit geldt temeer na ontwikkeling van de Krijgsman.

In het kader van de ontwikkeling van de buitenhaven heeft het toenmalige Kwaliteitsteam NHW een advies gegeven waarin de monding van de vesting als 'overture naar de Waterlinie' extra onder de aandacht van de gemeente is gebracht. Ook in het kader van bebouwing achter de Westbatterij is hierover uitgebreid onderzoek geweest. Wij vragen dan ook aandacht voor uw oordeel over het plan gezien vanaf het noorden (het water).

Verzoek om advies

Gelet op het voorgaande zouden wij u graag om advies vragen over de voorgenomen afwijkingen van het bestemmingsplan Schoutenwerf. In het bijzonder zouden wij graag willen weten:

1. Hoe beoordeelt u in het algemeen de gewijzigde planopzet?
2. Hoe beoordeelt u het schuiven van de gebouwen onder de voorwaarden van het kader?
3. Hoe beoordeelt u het parkeren in de begane grondlaag (in de gebouwen waar dit mogelijk wordt)?
4. Hoe beoordeelt u het maken van een doorbraak voor toegang voor auto's ter plaatse van Hellingstraat 28 (het kantoorgebouw)?
5. Hoe beoordeelt u het verhogen van de bouwhoogtes met 10% van gebouw F, K en L alsmede het verhogen van gebouw KL met één bouwlaag?
6. Kunt u aandachtspunten geven voor de vormgeving van gebouw M (kop Zeestraat)?
7. Heeft u nog andere aandachtspunten voor de verdere planvorming?

Bij uw beantwoording vragen wij in het bijzonder om een beoordeling onder verwijzing naar de waarden die gemoeid zijn met het beschermd stadsgezicht Vesting Muiden zelf en als onderdeel van het UNESCO-werelderfgoed Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie, gezien van zowel binnen als buiten de vesting.

Bijlagen:

- bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Schoutenwerf met bijlagen;
- brief college Muiden aan BV Scheepswerf Schouten d.d. 5 maart 2015
- nieuwe kaders Schoutenwerf d.d. 3/8/2016
- plannen BV Scheepswerf Schouten 2016

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Verzoek om advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed inzake Schoutenwerf
Datum: donderdag 9 maart 2017 16:13:00

Hoi [REDACTED], Het advies was deels klaar, maar moet op basis van input worden aangepast. Excuses, door de drukte met andere zaken is het blijven liggen. Ik zorg dat het medio volgende week jullie kant op komt

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 Erfgoed & Ruimte, regio West
 VER Herbestemming als gebiedsopgave

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
 Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
 Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

[REDACTED]
 [REDACTED] cultureelerfgoed.nl
 www.cultureelerfgoed.nl

Werkdagen: ma, di, wo, do

Van: [REDACTED]@gooisemeren.nl]
Verzonden: donderdag 9 maart 2017 12:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Verzoek om advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed inzake Schoutenwerf

Dag [REDACTED]. Er wordt hier met smart gewacht op jouw inhoudelijke reactie. Kan jij die inmiddels geven?
 Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

 **gemeente**
gooisemeren

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]@gooisemeren.nl

afwezig op woensdag en vrijdag

Postbus
 Postbus 6000
 1400 HA Bussum

Bezoek
 Brinklaan 35
 1404 EP Bussum

Van: [redacted]@cultureelerfgoed.nl]

Verzonden: donderdag 15 december 2016 16:25

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Verzoek om advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed inzake Schoutenwerf

Dankjewel [redacted],

Ik ga er mee aan de slag. Het zal wel medio januari worden om het te beantwoorden. Is dat okee?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Erfgoed & Ruimte, regio West
VER Herbestemming als gebiedsopgave

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort
.....

[redacted]
[redacted]@cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl
.....

Werkdagen: ma, di, wo, do

Van: [redacted]@gooisemeren.nl]

Verzonden: donderdag 15 december 2016 11:33

Aan: [redacted]

Onderwerp: Verzoek om advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed inzake Schoutenwerf

Beste [redacted], bijgaand tref je aan ons verzoek om advies aangaande de Schoutenwerf. Graag ontvangen we jullie reactie.

Ik zal via we transfer de bijbehorende bescheiden naar je toezenden.

Als je daarna nog nadere informatie behoeft verneem ik wel van je.

Met vriendelijke groet,

gm gemeente
gooisemeren

[redacted]
[redacted]
[redacted]@gooisemeren.nl

afwezig op woensdag en vrijdag

Postbus
Postbus 6000

Bezoek
Brinklaan 35

Aan dit e-mailbericht en bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Stellingname door de gemeente Gooise Meren op aanvragen, kan alleen schriftelijk worden gegeven in antwoord op een daartoe strekkende en ondertekende brief. De informatie in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen. U mag onder geen enkel beding het bericht openbaar maken, verspreiden of vernenigvuldigen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.

<https://www.gooisemeren.nl>

Aan dit e-mailbericht en bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Stellingname door de gemeente Gooise Meren op aanvragen, kan alleen schriftelijk worden gegeven in antwoord op een daartoe strekkende en ondertekende brief. De informatie in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen. U mag onder geen enkel beding het bericht openbaar maken, verspreiden of vernenigvuldigen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.

<https://www.gooisemeren.nl>

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: advies Schoutenwerf Muiden
Datum: dinsdag 21 maart 2017 9:14:00

Hoi [REDACTED], Zou jij de brief van de Schoutenwerf (met opmerkingen [REDACTED]) voor mij kunnen scannen en toezenden?

Groten, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 8:10
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: advies Schoutenwerf Muiden

Dag,

Ik heb er nog wat redactionele opmerkingen bijgemaakt en leg de brief bij [REDACTED].

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 20 maart 2017 12:00
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: advies Schoutenwerf Muiden

Hoi [REDACTED], heb jij het advies voor de Schoutenwerf ondertekend vorige week? If so stuur ik het even digitaal door naar Gooise Meren. Opeens blijkt er haast te zijn, ze zitten er daar met smacht op te wachten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 Erfgoed & Ruimte, regio West
 VER Herbestemming als gebiedsopgave

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
 Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
 Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

[REDACTED]
 [REDACTED] cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl

.....
 Werkdagen: ma, di, wo, do

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Advies schoutenwerf.
Datum: woensdag 22 maart 2017 15:23:00
Bijlagen: 0285_001.pdf

Dag [REDACTED],

Zie de bijlage, Mijn excuses dat het zo lang heeft geduurd.

Met vriendelijke groet,

Erfgoed & Ruimte, regio West
 VER Herbestemming als gebiedsopgave

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
 Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

[REDACTED]
 [REDACTED] cultureelerfgoed.nl
 www.cultureelerfgoed.nl

.....
 Werkdagen: ma, di, wo, do

Van: [REDACTED]@gooisemeren.nl]
Verzonden: vrijdag 17 maart 2017 16:10
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Advies schoutenwerf.

Dag [REDACTED]. Woensdagavond was presentatie van plannen aan de raad. Iedereen is in afwachting van jullie advies. Kan je dat zsm toezenden?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Afwezig op woensdag en vrijdag

Aan dit e-mailbericht en bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Stellingname door de gemeente Gooise Meren op aanvragen, kan alleen schriftelijk worden gegeven in antwoord op een daartoe strekkende en ondertekende brief. De informatie in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen. U mag onder geen enkel beding het bericht openbaar maken, verspreiden of vermenigvuldigen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige dan wel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen.

<https://www.gooisemeren.nl>



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Gemeente Gooise Meren
t.a.v. [redacted]
Postbus 6000
1400 HA Bussum

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon

[redacted]@cultureelerfgoed.nl

Onze referentie
AWT-2017-67

Uw referentie

Datum
Betreft Schoutenwerf Muiden

Geachte [redacted],

Op 15 december 2016 ontving ik uw verzoek te adviseren over de plannen voor de Schoutenwerf te Muiden. Voor het plangebied zijn aanpassingen van de bebouwing voorgesteld die niet in het vastgestelde bestemmingsplan Schoutenwerf passen. Over het voorontwerp bestemmingsplan Schoutenwerf heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in het kader van het wettelijk vooroverleg geadviseerd. Vanwege de voorgenomen aanpassingen heeft u een nieuw aanvullend kader opgesteld waarover u mijn dienst om advies vraagt. In het bijzonder verzoekt u om een beoordeling die betrekking heeft op zowel het beschermde stadsgezicht Vesting Muiden, als op het UNESCO-werelderfgoed Stelling van Amsterdam en de als werelderfgoed genomineerde Nieuwe Hollandse Waterlinie. Graag ga ik hieronder in op uw adviesverzoek aan de hand van de door u gestelde vragen.

1. Hoe beoordeelt u in het algemeen de gewijzigde planopzet?

De gewijzigde planopzet heeft ten aanzien van de cultuurhistorische waarden zowel een aantal gunstige als ongunstige gevolgen. Zo leidt het aangepaste voorstel tot betere mogelijkheden van het behoud van historische onderdelen van de Hellingstraat. Het verdwijnen van de eerder geplande parkeerbak is een verbetering voor de lager gelegen Vechtkade. Daarentegen pakt de voorgestelde verhoging van de gebouwen nadelig uit voor de bijzondere cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden in de omgeving (zie verder punt 5).

2. Hoe beoordeelt u het schuiven van de gebouwen onder de voorwaarden van het kader?

Het schuiven van de gebouwen richting de Vecht met inachtneming van het gestelde kader acht ik niet bezwaarlijk. Er blijft voldoende onbebouwde ruimte aan de Vechtoever over. Een zekere afstand tussen bebouwing en Vechtoever is nodig om het oorspronkelijke werf karakter herkenbaar te houden.

3. Hoe beoordeelt u het parkeren in de begane grondlaag (in de gebouwen waar dit mogelijk wordt)?

Parkeren in de begane grondlaag is een goede manier om de kwaliteit van de openbare ruimte op peil te houden doordat er minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd zijn. Parkeren in de begane grondlaag heeft echter tot

gevolg dat de gebouwen hoger dan oorspronkelijk gepland uitvallen. De waarden van het beschermde stadsgezicht met betrekking tot (langdurig aanwezige) bebouwing prevaleren hier ten aanzien van waarden die betrekking hebben op (adaptief) gebruik van de openbare ruimte. Ik geef hierbij ter overweging enkele alternatieve oplossingen waarbij een lager bouwvolume zou kunnen worden bereikt:

- Uit stukken komt naar voren dat een relatief hoge parkeernorm wordt gehanteerd. Het verlagen van de parkeernorm voor het gebied zou mogelijk een oplossing kunnen bieden voor het terugbrengen van het aantal verplicht te realiseren parkeerplaatsen en daarmee van het bouwvolume.
- In plaats van parkeren op de begane grondlaag zou meerlaags ondergronds geparkeerd kunnen worden. Uiteraard zal dit leiden tot verhoging van de plankosten. Ontwikkelen binnen een bijzonder waardevolle omgeving vraagt veelal om extra investeringen maar levert uiteindelijk zowel financiële als maatschappelijke baten op vanwege een hogere waardering van het wonen in een waardevolle historische omgeving.
- Voor het gebied met werven ten noorden van het Van der Vlietterrein/Schoutenwerf is eveneens een herontwikkeling van het gebied voorzien. Het terrein leent zich mogelijk beter om in dit gebied naar een gezamenlijke parkeerruimte te zoeken die voor beide gebieden een goede oplossing zou kunnen bieden.

4. Hoe beoordeelt u het maken van een doorbraak voor toegang voor auto's ter plaatse van Hellingstraat 28 (het kantoorgebouw)?

Van belang is dat een auto-toegang architectonisch en kwalitatief goed wordt uitgewerkt met aandacht voor de historische omgeving.

5. Hoe beoordeelt u het verhogen van de bouwhoogtes met 10% van gebouw F, K en L alsmede het verhogen van gebouw KL met één bouwlaag?

Het verhogen van de gebouwen F, K en L met 10% komt globaal neer op een halve extra bouwlaag per gebouw. De voorgestelde maximale hoogtes van de gebouwen, resp. 15,3m, 13,6m 16,9m, wijken hierdoor sterk af van de gemiddelde bouwhoogte in Muiden dat hoofdzakelijk bestaat uit twee- tot drielaagse woonbebouwing en daarmee kenmerkend is voor het kleinschalige karakter van het vestingstadje.

De Rijksdienst heeft in 2010 in het kader van het wettelijk vooroverleg aangegeven dat een maximale hoogte van de bebouwing cruciaal is om het historische karakter van het gebied te behouden, mede in relatie tot zichtlijnen en concurrerende hoogtes van het Muiderslot. Specifiek voor de gebouwen L en K is toen aangegeven dat de maximale bouwhoogtes van deze gebouwen te hoog werden geacht. De vraag over bouwhoogtes staat nu wederom ter discussie, waarbij bovendien verdergaande maximale bouwhoogtes worden voorgesteld. Mijn standpunt over de bouwhoogtes is in de loop der tijd ten aanzien van gebouw L niet wezenlijk veranderd. Ten aanzien van gebouw K kan gesteld worden dat deze refereert aan de aanwezige loodsen/werven die van oorsprong aan de linkeroever van de Vecht gelegen zijn. In zoverre is een groter gebouw (d.w.z. afwijkend van de reguliere woonbebouwing in Muiden) met de verwijzing naar een loods of werf hier wel acceptabel. Over gebouw F heeft de Rijksdienst eerder geen opmerkingen gemaakt.



Onze referentie

AWT-2017-67

Ten aanzien van gebouw KL (voorstel parkeerruimte) zijn geen bezwaren om een hoogte van 6 meter te realiseren indien de parkeervraag dit nodig maakt. Wel is van belang dat ook hier bijzondere aandacht wordt gegeven aan beeldkwaliteit en architectuur. Parkeergebouwen dragen in het algemeen niet bij aan een kwalitatieve en levendige omgeving.

6. Kunt u aandachtspunten geven voor de vormgeving van gebouw M (kop Zeestraat

Ook hier geldt dat gestreefd wordt naar een architectonisch en kwalitatief goede uitwerking met aandacht voor de historische omgeving. Het geplande gebouw bevindt zich op de overgang van bebouwingstypologieën uit de 19^e eeuw naar de bebouwing uit de jaren '20/'30 van de 20^e eeuw. Ten aanzien van de vormgeving en materialisering zou hierop aangesloten kunnen worden.

7. Heeft u nog andere aandachtspunten voor de verdere planvorming?

Ten aanzien van het UNESCO werelderfgoed het volgende: Muiden maakt als voormalige vestingstad deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De vesting zelf wordt door de nieuwe planinvulling niet wezenlijk aangetast. Het plangebied is bovendien niet gelegen in de kwetsbare inundatievlakken of schootsvelden van de Waterlinie of Stelling. Derhalve hebben de plannen voor de Schoutenwerf geen effect op de kernkwaliteiten van het (genomineerde) werelderfgoed.

Ten aanzien van de (deels verborgen) fysieke waarden van de Vesting is het van belang om bij de bouwplannen zo veel mogelijk rekening te houden met de nog aanwezige restanten van bastion XII. In de Stedenbouwkundige Visie Westelijk Havengebied Muiden wordt voorgesteld om de Vesting weer beter herkenbaar en beleefbaar te maken hetgeen ik van harte ondersteun.

Tenslotte verdient het aanbeveling om 3d-visualisaties vanaf maaiveld te laten maken om zodoende beter inzichtelijk te maken wat de consequenties zijn van de planvoorstellen voor de historisch waardevolle omgeving.

Samenvattend kan ik op hoofdlijnen instemmen met het aanvullende kader voor de Schoutenwerf, met uitzondering van de verhoging van gebouw L. Verder adviseer ik u om ten aanzien van een mogelijke verlaging van het volume voor inpandige parkeerruimte nog eens extra naar alternatieve oplossingen te zoeken alvorens tot verhoging van de bebouwing wordt besloten.

Met vriendelijke groet,
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Dhr. Mark Stafleu
Hoofd Regio West



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

Gemeente Gooise Meren

t.a.v. [redacted]

Postbus 6000

1400 HA Bussum

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon

[redacted]

[redacted]

[redacted]@cultureelerfgoed.nl

Onze referentie
AWT-2017-67

Uw referentie

Datum **24 MAART 2017**
Betreft Schoutenwerf Muiden

Geachte [redacted],

Op 15 december 2016 ontving ik uw verzoek te adviseren over de plannen voor de Schoutenwerf te Muiden. Voor het plangebied zijn aanpassingen van de bebouwing voorgesteld die niet in het vastgestelde bestemmingsplan Schoutenwerf passen. Over het voorontwerp bestemmingsplan Schoutenwerf heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in het kader van het wettelijk vooroverleg geadviseerd. Vanwege de voorgenomen aanpassingen heeft u een nieuw aanvullend kader opgesteld waarover u mijn dienst om advies vraagt. In het bijzonder verzoekt u om een beoordeling die betrekking heeft op zowel het beschermde stadsgezicht Vesting Muiden, als op het UNESCO-werelderfgoed Stelling van Amsterdam en de als werelderfgoed genomineerde Nieuwe Hollandse Waterlinie. Graag ga ik hieronder in op uw adviesverzoek aan de hand van de door u gestelde vragen.

1. Hoe beoordeelt u in het algemeen de gewijzigde planopzet?

De gewijzigde planopzet heeft ten aanzien van de cultuurhistorische waarden zowel een aantal gunstige als ongunstige gevolgen. Zo leidt het aangepaste voorstel tot betere mogelijkheden van het behoud van historische onderdelen van de Hellingstraat. Het verdwijnen van de eerder geplande parkeerbak is een verbetering voor de lager gelegen Vechtkade. Daarentegen pakt de voorgestelde verhoging van de gebouwen nadelig uit voor de bijzondere cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden in de omgeving (zie verder punt 5).

2. Hoe beoordeelt u het schuiven van de gebouwen onder de voorwaarden van het kader?

Het schuiven van de gebouwen richting de Vecht met inachtneming van het gestelde kader acht ik niet bezwaarlijk. Er blijft voldoende onbebouwde ruimte aan de Vechtoever over. Een zekere afstand tussen bebouwing en Vechtoever is nodig om het oorspronkelijke werf karakter herkenbaar te houden.

3. Hoe beoordeelt u het parkeren in de begane grondlaag (in de gebouwen waar dit mogelijk wordt)?

Parkeren in de begane grondlaag is een goede manier om de kwaliteit van de openbare ruimte op peil te houden doordat er minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd zijn. Parkeren in de begane grondlaag heeft echter tot

gevolg dat de gebouwen hoger dan oorspronkelijk gepland uitvallen. De waarden van het beschermde stadsgezicht met betrekking tot (langdurig aanwezige) bebouwing prevaleren hier ten aanzien van waarden die betrekking hebben op (adaptief) gebruik van de openbare ruimte. Ik geef hierbij ter overweging enkele alternatieve oplossingen waarbij een lager bouwvolume zou kunnen worden bereikt:

- Uit stukken komt naar voren dat een relatief hoge parkeernorm wordt gehanteerd. Het verlagen van de parkeernorm voor het gebied zou mogelijk een oplossing kunnen bieden voor het terugbrengen van het aantal verplicht te realiseren parkeerplaatsen en daarmee van het bouwvolume.
- In plaats van parkeren op de begane grondlaag zou meerlaags ondergronds geparkeerd kunnen worden. Uiteraard zal dit leiden tot verhoging van de plankosten. Ontwikkelen binnen een bijzonder waardevolle omgeving vraagt veelal om extra investeringen maar levert uiteindelijk zowel financiële als maatschappelijke baten op vanwege een hogere waardering van het wonen in een waardevolle historische omgeving.
- Voor het gebied met werven ten noorden van het Van der Vlietterrein/Schoutenwerf is eveneens een herontwikkeling van het gebied voorzien. Het terrein leent zich mogelijk beter om in dit gebied naar een gezamenlijke parkeerruimte te zoeken die voor beide gebieden een goede oplossing zou kunnen bieden.

4. Hoe beoordeelt u het maken van een doorbraak voor toegang voor auto's ter plaatse van Hellingstraat 28 (het kantoorgebouw)?

Van belang is dat een auto-toegang architectonisch en kwalitatief goed wordt uitgewerkt met aandacht voor de historische omgeving.

5. Hoe beoordeelt u het verhogen van de bouwhoogtes met 10% van gebouw F, K en L alsmede het verhogen van gebouw KL met één bouwlaag?

Het verhogen van de gebouwen F, K en L met 10% komt globaal neer op een halve extra bouwlaag per gebouw. De voorgestelde maximale hoogtes van de gebouwen, resp. 15,3m, 13,6m 16,9m, wijken hierdoor sterk af van de gemiddelde bouwhoogte in Muiden dat hoofdzakelijk bestaat uit twee- tot drielaagse woonbebouwing en daarmee kenmerkend is voor het kleinschalige karakter van het vestingstadje.

De Rijksdienst heeft in 2010 in het kader van het wettelijk vooroverleg aangegeven dat een maximale hoogte van de bebouwing cruciaal is om het historische karakter van het gebied te behouden, mede in relatie tot zichtlijnen en concurrerende hoogtes van het Muiderslot. Specifiek voor de gebouwen L en K is toen aangegeven dat de maximale bouwhoogtes van deze gebouwen te hoog werden geacht. De vraag over bouwhoogtes staat nu wederom ter discussie, waarbij bovendien verdergaande maximale bouwhoogtes worden voorgesteld. Mijn standpunt over de bouwhoogtes is in de loop der tijd ten aanzien van gebouw L niet wezenlijk veranderd. Ten aanzien van gebouw K kan gesteld worden dat deze refereert aan de aanwezige loodsen/werven die van oorsprong aan de linkeroever van de Vecht gelegen zijn. In zoverre is een groter gebouw (d.w.z. afwijkend van de reguliere woonbebouwing in Muiden) met de verwijzing naar een loods of werf hier wel acceptabel. Over gebouw F heeft de Rijksdienst eerder geen opmerkingen gemaakt.



Onze referentie

AWT-2017-67

Ten aanzien van gebouw KL (voorstel parkeerruimte) zijn geen bezwaren om een hoogte van 6 meter te realiseren indien de parkeervraag dit nodig maakt. Wel is van belang dat ook hier bijzondere aandacht wordt gegeven aan beeldkwaliteit en architectuur. Parkeergebouwen dragen in het algemeen niet bij aan een kwalitatieve en levendige omgeving.

6. Kunt u aandachtspunten geven voor de vormgeving van gebouw M (kop Zeestraat

Ook hier geldt dat gestreefd wordt naar een architectonisch en kwalitatief goede uitwerking met aandacht voor de historische omgeving. Het geplande gebouw bevindt zich op de overgang van bebouwingstypologieën uit de 19^e eeuw naar de bebouwing uit de jaren '20/'30 van de 20^e eeuw. Ten aanzien van de vormgeving en materialisering zou hierop aangesloten kunnen worden.

7. Heeft u nog andere aandachtspunten voor de verdere planvorming?

Ten aanzien van het UNESCO werelderfgoed het volgende: Muiden maakt als voormalige vestingstad deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De vesting zelf wordt door de nieuwe planinvulling niet wezenlijk aangetast. Het plangebied is bovendien niet gelegen in de kwetsbare inundatievlakken of schootsvelden van de Waterlinie of Stelling. Derhalve hebben de plannen voor de Schoutenwerf geen effect op de kernkwaliteiten van het (genomineerde) werelderfgoed.

Ten aanzien van de (deels verborgen) fysieke waarden van de Vesting is het van belang om bij de bouwplannen zo veel mogelijk rekening te houden met de nog aanwezige restanten van bastion XII. In de Stedenbouwkundige Visie Westelijk Havengebied Muiden wordt voorgesteld om de Vesting weer beter herkenbaar en beleefbaar te maken hetgeen ik van harte ondersteun.

Tenslotte verdient het aanbeveling om 3d-visualisaties vanaf maaiveld te laten maken om zodoende beter inzichtelijk te maken wat de consequenties zijn van de planvoorstellen voor de historisch waardevolle omgeving.

Samenvattend kan ik op hoofdlijnen instemmen met het aanvullende kader voor de Schoutenwerf, met uitzondering van de verhoging van gebouw L. Verder adviseer ik u om ten aanzien van een mogelijke verlaging van het volume voor inpandige parkeerruimte nog eens extra naar alternatieve oplossingen te zoeken alvorens tot verhoging van de bebouwing wordt besloten.

Met vriendelijke groet,
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed


Dhr. Mark Stafleu
Hoofd Regio West

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Schoutenwerf Muiden
Datum: dinsdag 6 november 2018 12:09:27

Dag [REDACTED], hartelijk dank voor de toegezonden informatie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Erfgoed & Ruimte, regio Noord-West

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort
 Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

[REDACTED]
 [REDACTED] cultureelerfgoed.nl
 www.cultureelerfgoed.nl

Werkdagen: ma, di, wo, do

Van: [REDACTED]@Heemschut.nl]
Verzonden: maandag 5 november 2018 16:48
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Schoutenwerf Muiden

Dag [REDACTED],

Ter informatie stuur ik jullie een afschrift van de brief die wij vandaag hebben verstuurd inzake de Schoutenwerf in Muiden.

Met vriendelijke groet,

Erfgoedvereniging Bond Heemschut
 Nieuwezijds Kolk 28
 1012 PV Amsterdam

020-622 52 92
www.heemschut.nl



De gemeente Gooise Meren
t.a.v. het college van B en W
Brinklaan 35
1404 EP Bussum

Betreft: Toekomst Schoutenwerf in Muiden

Afschrift aan: de gemeenteraad van Gooise Meren, de Historische Kring Stad Muiden, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de stadsraad van Muiden.

Amsterdam, 5 november 2018

Geachte college,

Op 24 augustus hebben wij u een aantal vragen gesteld over de Schoutenwerf in Muiden. U heeft ons op 23 oktober 2018 een antwoord gestuurd op de vragen. Die antwoorden ervaren wij echter als onbevredigend. Wij hebben specifiek gevraagd naar de waarden die aan objecten zijn gekoppeld en de vertaling daarvan naar mogelijke kaders, maar daar is geen antwoord op gekomen.

De Schoutenwerf is een dominant onderdeel in het centrum van Muiden. De oude werf vormt een herinnering aan de belangrijke havenfunctie van Muiden. Er wordt al jaren gesproken over herontwikkeling, waarbij recent de plannen in een stroomversnelling terecht zijn gekomen.

Wie in het centrum van Muiden op de Groote Zeesluis staat en in de richting van het IJmeer kijkt, ziet direct de identiteit van Muiden als havenstad. Wij willen u vragen daar met de grootst mogelijke zorg mee om te springen. In de nieuwbouwplannen die wij hebben mogen zien op de Schoutenwerf wordt daar echter te weinig rekening mee gehouden. Het geldende bestemmingsplan is aangenomen door de gemeenteraad van Muiden in 2010, het dieptepunt van de economische crisis. Dat maakt dat dit bestemmingsplan veel ruimte biedt aan ontwikkeling en ook veel ruimte biedt aan mogelijke vernietiging van historische waarden. Nu we acht jaar later zijn, zijn er genoeg redenen om delen van het bestemmingsplan anders te bekijken. Wij menen dat met een bescherming van enkele gebouwen en objecten de identiteit van Schoutenwerf behouden kan blijven.

Om dit kracht bij te zetten hebben wij hebben de architectuurhistoricus [REDACTED] van bureau De Onderste Steen gevraagd een analyse te maken van de werf. Wij voegen deze waardestelling bij deze brief.

Bond Heemschut, Vereniging tot Bescherming van Cultuurmonumenten in Nederland.
Opgericht in 1911. Beschermvrouwe: H.K.H. Prinses Beatrix

■■■■■■■■■■ doet aan de hand van zijn onderzoek een aantal aanbevelingen, die wij overnemen en aan u voorleggen.

- Wij vragen u de ijzerwerkloods (1908), de timmerwerkplaats (1908) en de draaierij annex bankwerkerij (1922) aan te wijzen als gemeentelijk monument, conform de procedure zoals geregeld in de artikel 3 van de Erfgoedverordening Gooise Meren 2016.
- Wij vragen u -(delen van) de hellingbaan (jaren vijftig), de karhellingen (jaren zestig) en de lasloods (1964) waar mogelijk te integreren in de nieuwbouwplannen, als zijnde van cultuurhistorisch belang. Dit kan geregeld worden in aanvullende kaders voor de komende, en verwachte, vergunningprocedure.
- Wij vragen u verder onderzoek te (laten) verrichten naar de monumentale waarde van de andere gebouwen van de voormalige Schoutenwerf aan de Hellingstraat, te weten: het magazijngebouw (1849), het poortgebouw annex kantoor (1916) en de voormalige directeurswoning (1844).

Wij beseffen dat dit een zware opgave is. Maar de Schoutenwerf vormt een dominant, en niet te onderschatten onderdeel van het historisch centrum van Muiden. Vergaande aantasting van de werf zal leiden tot een aantasting van het rijksbeschermd aangezicht van Muiden.

Uiteraard zijn wij bereid bovenstaande toe te lichten in een persoonlijk gesprek.

Namens de commissie Noord-Holland van Heemschut,
Met vriendelijke groet,

■■■■■■■■■■