

## Gemeenteraad Gooise Meren

Informatieve vragen van feitelijke/technische aard

---

Van : J. Portengen / GroenLinks

Datum indiening :

Betreft : BKP Overtuinen

Vraag en beantwoording : ja  
is openbaar

Datum toezending : 20 november 2017  
antwoord

---

### Vragen

#### Aanvullende vragen Beeldkwaliteitsplan Overtuinen / IJmeerdijk

**1.** GroenLinks vindt dit Beeldkwaliteitsplan onvoldoende in de zin van te veel bebouwing, derhalve te weinig openheid van en in het gebied van de voormalige volkstuintjes.

In het raadsvoorstel wordt onder de inleiding gesteld dat 'De hoeveelheid toegestane bebouwing is een resultante van het aantal overtuinen waarin de strook verkaveld wordt en is in het bestemmingsplan vrijgelaten'.

GroenLinks vindt dat één overtuin één volkstuin is en dat een overtuin geen samenstelling van twee of zelfs drie volkstuinen. Dat betekent ook dat op een overtuin maximaal 1 tuinhuisje en 1 kas gebouwd mag worden van maximaal 12m<sup>2</sup> per stuk, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

**Vraag:** Waarom is gekozen voor een 'resultante'?

**Antwoord:**

*Het bestemmingsplan bepaalt dat de strook voor volkstuinen gebruikt mag worden. Niet vastgelegd is hoeveel volkstuinen. In de huidige situatie is sprake van 84 volkstuinen.*

*Per volkstuin is max 24 m<sup>2</sup> bebouwing mogelijk, in totaal dus 2.016m<sup>2</sup>.*

*Door de strook voor max 49 volkstuinen te gebruiken is 1.176 m2 aan bebouwing mogelijk. Dit is aanzienlijk minder, wat de openheid van de strook ten goede komt.*

2. Het verhaal over de hoogte van de perceelafscheidings vinden wij erg vaag.

**Vraag:** Waarom wordt er geen beeld vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan over de hoogte van de natuurlijke erf- en/of perceelscheidingen geen afspraken? Ook met betrekking tot de veiligheid voor het fietsverkeer op het fietspad.

**Antwoord:**

*Natuurlijke erf- en of perceelafscheidings zijn geen bouwwerken waarop een welstandstoets van toepassing is. Inspiratie en richtlijnen hierover dragen wel bij aan de beeldkwaliteit voor het gebied.*

*Het is wel mogelijk de hoogte van de haag te regelen in het VVE reglement. Het voorstel is om de hoogte van de haag te beperken tot maximaal 2 meter. De kopers van een overtuin worden verplicht lid te worden van de VVE.*

*In het beeldkwaliteitsplan wordt een strook van minimaal 1 meter gehanteerd van het hek van de overtuin tot aan de verharding van het fietspad. (de erfgrans van de overtuinen ligt op ongeveer 1 meter afstand van de verharding van het fietspad) Daarmee is een veilige entree gegarandeerd.*

3. Uitgaande van 23 woningen met aanliggende overtuinen geldt dat er ook 23 bruggen gebouwd gaan worden. Deze zullen een bepaalde doorvaarthoogte en doorvaartbreedte moeten hebben omdat het water kennelijk een vaarweg wordt. GroenLinks mist deze (omvangrijke)bouwwerken in het BKP.

Verder is er niet gekeken naar het effect van de voorgenomen vaarweg op de beeldkwaliteit van het gebied. Het (vaar)water is een onderdeel het huidige bestemmingsplan.

**Vraag:** Waarom is het (vaar)water met voorzieningen niet in het BKP opgenomen?

## **Antwoord**

*Het vaarwater zelf is geen bouwwerk. De positie en breedte daarvan worden bepaald door het bestemmingsplan. De bruggen zijn wel bouwwerken. Ten aanzien van het uiterlijk daarvan is in het bkp bepaald dat deze vrij zijn in vormgeving, maar moet aansluiten op en als het ware logisch voortkomen uit de architectuur van het huis en de familie van bruggen die in de Krijgsman zullen worden gerealiseerd.*

4. Er wordt in het voorstel gesteld dat de criteria voor 'Veenweidegebied' die op deze strook van toepassing is, niet aansluiten bij de nieuwe functie van het gebied als woon- en werkgebied i.h.k.v. de ontwikkeling van De Krijgsman.

**Vraag:** Waarom sluiten de criteria voor 'Veenweidegebied' die op deze strook van toepassing is niet aan bij de nieuwe functie van het gebied als woon- en werkgebied?

## **Antwoord:**

*Deze criteria zijn generiek opgesteld en van toepassing op vrijwel het gehele veenweidegebied in het buitengebied van Muiden en Naarden (vooral boerderijen en bijgebouwen daarbij). De welstandscriteria zijn toegesneden op alle soorten mogelijke gebouwen in dit gebied en houden bijvoorbeeld nog geen rekening met het naastgelegen plan De Krijgsman en de daarvoor geldende criteria.*

*Door het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan kan gezorgd worden voor maatwerk qua beeldkwaliteitskader.*

5. Verder wordt gesteld dat een doelstelling is dat het groene beeld overheerst in dit gebied.

**Vraag:** Waarom is dit niet SMART-geformuleerd?

## **Antwoord:**

*Omdat dit niet afdwingbaar is. Het bestemmingsplan geeft het kader voor de toelaatbaarheid van het grondgebruik. Het beeldkwaliteitsplan geeft criteria voor de toetsing of bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand.*

*De eigenaar /rechthebbende van de gronden is vrij om de gronden binnen dit kader te gebruiken.*

*Met de KNSF is afgesproken dat specifieke kwaliteitseisen rond groen en inrichting zullen worden opgenomen in het reglement van de op te richten VVE voor de Overtuinen en het opnemen van kwalitatieve verplichtingen in de te sluiten koopovereenkomst met de koper.*

## **6. Duurzaamheid**

**Vraag:** Waarom is onder het kopje duurzaamheid; energie-neutraliteit, de mate van biodiversiteit, een nadere en specifieke omschrijving van de fraaie overgangszone tussen IJmeerdijk en de bebouwing van de Krijgsman, etc. niet meegenomen?

### **Antwoord:**

*Het raadsvoorstel heeft betrekking op het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan met welstandscriteria voor de bouwwerken. Het aspect duurzaamheid is onderdeel van het bouwbesluit dat tevens geldt voor de bouwwerken.*

*Inspiratie en een schets van de gewenste situatie qua biodiversiteit is opgenomen in het beeldkwaliteitskader. De gemeente kan hier nog nader advies over uitvragen en eventuele afspraken over type hagen etc. t.b.v. biodiversiteit kunnen privaatrechtelijk verankerd worden.*