



**Toelichting**

Bestemmingsplan

# **Bredius**

**Gemeente Muiden**

Datum: 16 september 2015

Projectnummer: 140247

ID: NL.IMRO.0424.BP2901BREDIUSD2015-0301



# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Historie en huidige situatie plangebied</b>	<b>6</b>
2.1	Inleiding	6
2.2	Historie en landschapstype plangebied en omgeving	6
2.3	Huidige situatie plangebied en ontwikkelingen in omgeving	9
<b>3</b>	<b>Het plan</b>	<b>15</b>
3.1	Inleiding	15
3.2	Basiskwaliteiten	16
3.3	Stedenbouwkundig kader – ruimtelijk raamwerk	18
3.4	Belemmeringen	24
3.5	Programma	25
3.6	Planvorm	26
<b>4</b>	<b>Inventarisatie huidige beleidskaders en regelgeving</b>	<b>27</b>
4.1	Rijk	27
4.2	Provincie	28
4.3	Regio	39
4.4	Waterschap Amstel, Gooi en Vecht	40
4.5	Gemeente	40
<b>5</b>	<b>Haalbaarheidsaspecten</b>	<b>47</b>
5.1	Behoefte – Ladder voor Duurzame Verstedelijking	47
5.2	MER-beoordeling	53
5.3	Milieuzonering	56
5.4	Externe veiligheid	58
5.5	Bodem	66
5.6	Geluid	68
5.7	Lucht	70
5.8	Water	73
5.9	Ecologie	80
5.10	Archeologie	85
5.11	Cultuurhistorie	87
5.12	Economische uitvoerbaarheid	88

<b>6</b>	<b>Juridische opzet</b>	<b>89</b>
<b>6.1</b>	<b>Algemeen</b>	<b>89</b>
<b>6.2</b>	<b>Verbeelding</b>	<b>89</b>
<b>6.3</b>	<b>Planregels</b>	<b>90</b>
<b>6.4</b>	<b>Dit bestemmingsplan</b>	<b>90</b>
<b>7</b>	<b>De Procedure</b>	<b>97</b>
<b>7.1</b>	<b>Consultatie bewoners en belanghebbenden</b>	<b>97</b>
<b>7.2</b>	<b>Artikel 3.1.1 Bro - Overleg</b>	<b>97</b>
<b>7.3</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>97</b>

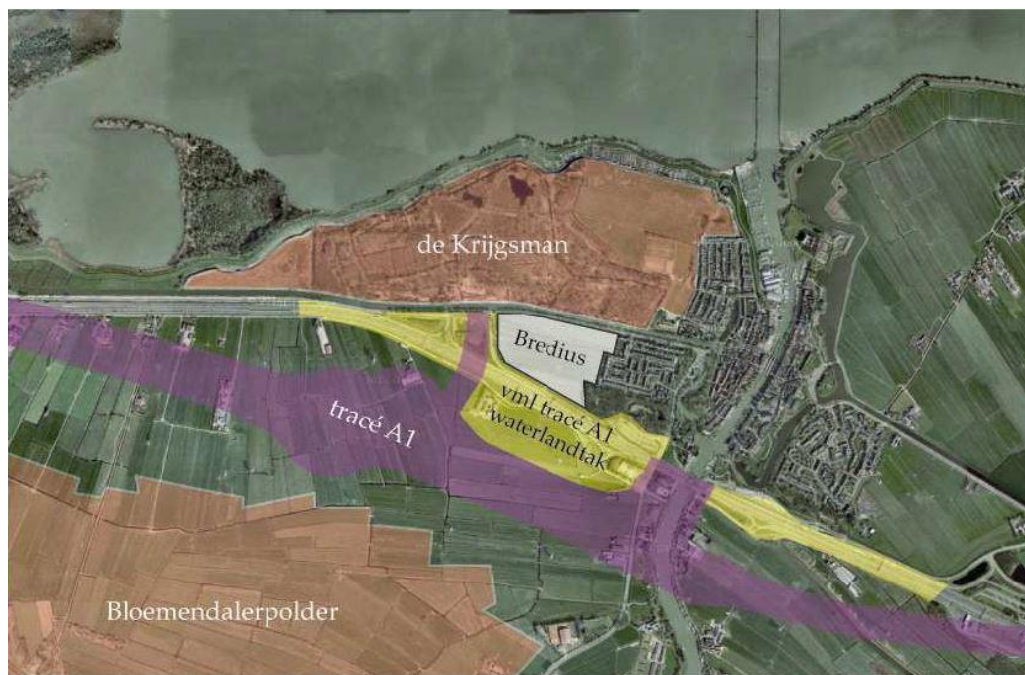
## **Bijlagen**

- 1 Beeldkwaliteitskader Bredius – Stedenbouwkundige en landschappelijke kader voor gebiedsontwikkeling Brediusgronden; september 2015;
- 2 Muiden, marktscan hotels Gemeente Muiden Eindrapport; BRO; Rapportnummer: 203X01173.081944\_2; d.d. 25 november 2014;
- 3 Berekening parkeerbehoefte en verkeeraantrekkende werking in sheet “Bestaan- de hotel aangepast voor Brediuslokatie d.d. 27-01-2015;
- 4 Voortoets Natuurbeschermingswet 1998 - Muiden, Brediusgronden; SAB; pro- jectnummer 14024; d.d. 21 april 2015;
- 5 m.e.r.-beoordeling Bredius; SAB; 140247; d.d. 15 april 2015;
- 6 Notitie ‘screening externe veiligheid BP Bredius Muiden’; Anteagroup; nummer 150127 – AA49; d.d. 26 februari 2015;
- 7 Projectgebonden risicoanalyse Conventionele Explosieven ter plaatse van be- stemmingsplan de Bredius te Muiden; T&A Survey; Projectnummer: 0115GPR4909; Datum: 12-02-2015;
- 8 Rapportage Opsporing explosieven; T&A Survey BV; Projectnummer: GPR4909.1; Datum: 11-03-2015;
- 9 Verkennend bodemonderzoek graslandpercelen gelegen aan de Amsterdamse- straatweg te Muiden; AT Milieuadvies B.V.; Rapportnr. AT08031; februari 2008;
- 10 Aanvullend briefrapport op “verkennend bodemonderzoek graslandpercelen ge- legen aan de Amsterdamsestraatweg te Muiden – Bredius-Stichting; AT08031/0316; d.d. 21 februari 2008”;
- 11 Notitie - Waterparagraaf Bredius; SAB; versie d.d. 20-02-2015;
- 12 Flora- en faunarapportage Muiden, Brediusgronden; SAB; d.d. 29 oktober 2014;
- 13 Flora- en faunarapportage Nader onderzoek vleermuizen Muiden, Bredius; SAB; 16 september 2016;
- 14 Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van het plangebied Bredius, gemeente Muiden; Cultuurcompagnie Noord-Holland; onderzoeksmeldingnum- mer 65408; d.d. maart 2015;
- 15 Nota van beantwoording Concept Stedebouwkundig Kader Brediusgronden; April 2015;
- 16 Nota Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Bredius

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Het westelijke deel van Muiden ondergaat de komende jaren een grote metamorfose. Het terrein van de voormalige kruidfabriek KNSF wordt ontwikkeld tot de nieuwe woonwijk De Krijgsman. Voor deze ontwikkeling is het nodig om de voetbalvelden te verplaatsen. De A1 wordt verbreed en wordt verlegd en komt grotendeels ondergronds en verdiept te liggen. Vanuit de ontwikkelingen in de Bloemendalerpolder is het nodig om grote ingrepen te doen in infra- en groenstructuur, waaronder de aanleg van water- en natuurontwikkeling ter plaatse van de zogenaamde “waterlandtak” (zie navolgende afbeelding).



*Transformatiegebieden westelijk deel van Muiden*

In de Toekomstvisie gemeente Muiden 2013-2023 heeft de gemeente doelstellingen op hoofdlijnen geformuleerd voor het ruimtelijke beleid tot 2023. Hierin is de toekomstige ruimtelijke inrichting met het oog op aantrekkelijke omgeving voor leven, wonen, werken en recreëren, er op gericht dat zowel Muiden als Muiderberg en de nieuwe kern Bloemendalerpolder ruimte bieden aan wonen, sport, scholen en bedrijven. Er zal sprake zijn van een gespreid voorzieningenniveau over de drie kernen. Het uitgangspunt is dat de vraag leidend is voor de te maken keuzes. Op basis hiervan kan gekozen worden voor slimme combinaties op de juiste plek. Wat dat betreft geldt voor de kern Muiden dat de Brediusgronden aan de westzijde van de kern, al langer in zicht is als nieuwe locatie voor de te verplaatsen voetbalvelden van voetbalvereniging SC Muiden. Sinds de Nota Ruimte uit 2005 maakt deze locatie geen deel meer uit van het “Groene Hart”, maar is ze integraal onderdeel van de ontwikkelingslocatie Bloemendalerpolder. De gemeenteraad van Muiden heeft zich in 2012 unaniem uitgesproken voor sport op de Brediusgronden en in september 2013 hebben het Rijk als eigenaar van de gronden en de gemeente een intentieovereenkomst getekend over de ontwikkeling van deze locatie. Het plan omvat sport- en groenvoorzieningen, gecom-

bineerd met een randzone waarin ruimte is voor de nieuwbouw van een hotel en maximaal 50 woningen.

Het huidige bestemmingsplan laat de aanleg van sportvoorzieningen en de bouw van hotel en woningen niet toe. De gemeente wenst de aanleg van de sportvoorzieningen en de bouw van een hotel en woningen te faciliteren door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor de Brediusgronden. De gemeente zal niet zelf als ontwikkelaar optreden, maar wel met een bestemmingsplan de kaderstelling vastleggen. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling daar in te voorzien. Het bestemmingsplan is de planologisch-juridische vertaling van het Beeldkwaliteitskader<sup>1</sup> dat na consultatie van belanghebbenden en belangstellenden, voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan, is opgesteld.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de woonwijk Zuid-West en de bosschage bij de Algemene Begraafplaats Muiden, aan de zuidzijde en oostzijde door de Maxisweg en aan de noordzijde door de Amsterdamsestraatweg. Het plangebied betreft een door de aanleg van de Rijksweg A1 in 1931 afgesneden deel van de Bloemendalerpolder waarvan in het oostelijke deel in 1966 de woonwijk Zuid-West is gerealiseerd. Het westelijk deel bleef weidegrond. De naam verwijst naar een voormalige eigenaar van de gronden. Op navolgende afbeelding is de begrenzing globaal aangegeven.



*Begrenzing plangebied*

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

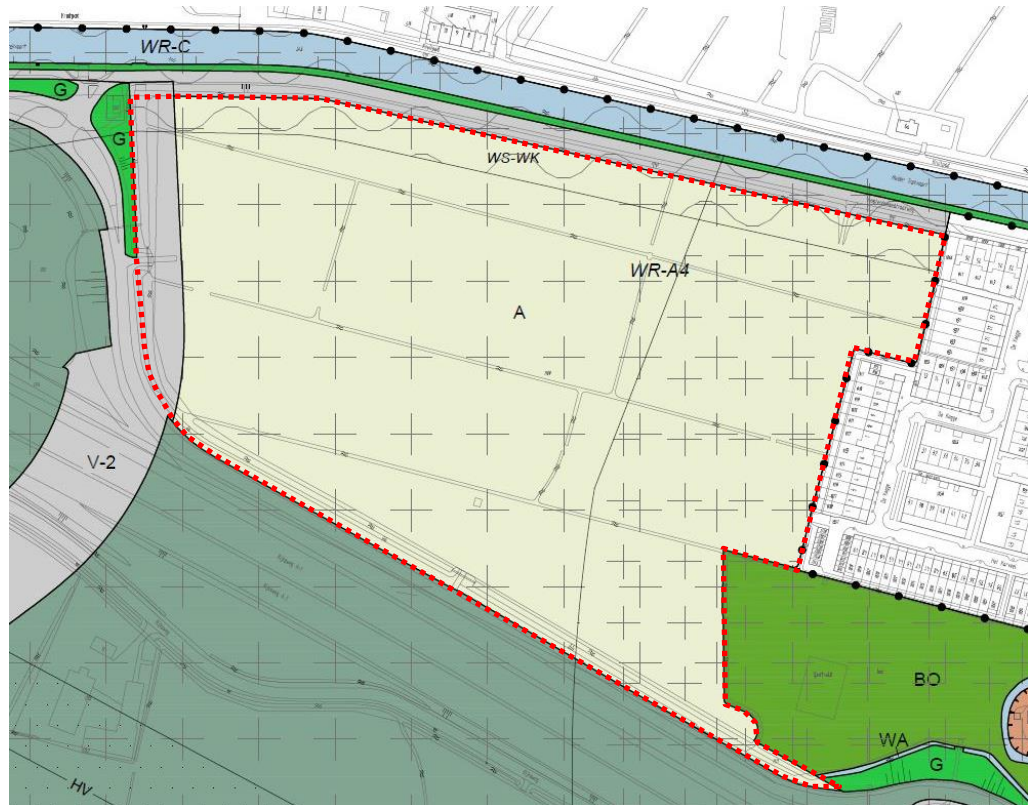
Voor het plangebied geldt tot aan de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, het bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld door de gemeenteraad van Muiden op 19 juni 2014. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft de locatie de bestemming Agrarisch (A) en Verkeer-2 (V-2) gekregen en is aan het gebied een drietal

---

<sup>1</sup> Beeldkwaliteitskader Bredius – Stedenbouwkundige en landschappelijke kader voor gebiedsontwikkeling Brediusgronden; september 2015



dubbelbestemmingen toegekend, namelijk de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4 (WR-A4), Waarde - Cultuurhistorie (WR-C) en Waterstaat – Waterkering (WS-WK). Binnen de regels van deze bestemmingen is de aanleg van sportvoorzieningen en de realisatie van woningen en een hotel, niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken door de huidige bestemmingen te wijzigen.



*Uitsnede verbeelding Landelijk Gebied (vastgesteld 19 juni 2014)*

## 1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten.

Deze toelichting bestaat uit een zestal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een inventarisatie van de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. Al deze uitgangspunten tezamen zijn mede bepalend voor de te maken afwegingen voor de inrichting van het plangebied. Dit wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 en 5 wordt verslag gedaan van de beleidskaders en de haalbaarheidsonderzoeken die zijn uitgevoerd. Ook deze onderzoeken zullen mede bepalend zijn voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan en de concrete inrichting van het plangebied. Hoofdstuk 6 vormt de toelichting op de systematiek van de verbeelding en de regels. In hoofdstuk 7 wordt ten slotte ingegaan op de procedure en de resultaten uit overleg ex artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen (maatschappelijke haalbaarheid).

## 2 Historie en huidige situatie plangebied

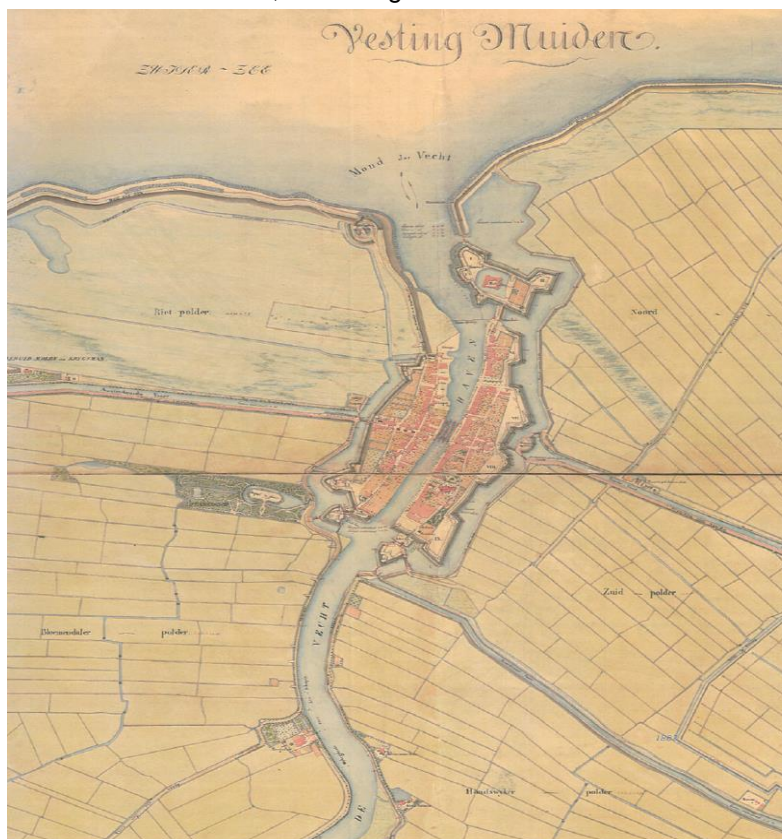
### 2.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Het plan ziet toe op de ontwikkeling van sportvoorzieningen met groen, woningen en een hotel op voormalige agrarische gronden. Hierbij is de bestaande situatie het vertrekpunt. In aansluiting op onder meer de provinciale ruimtelijke verordening (zie ook paragraaf 4.2) wordt daarom in dit hoofdstuk eerst de historie en huidige situatie van het plangebied beschreven en de context waarin het zich bevindt. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het plan beschreven, alsmede de wijze waarop rekenschap wordt gegeven aan de omgeving waarin het plan wordt ingepast.

### 2.2 Historie en landschapstype plangebied en omgeving

#### *Landschap*

Het landschap waarin Muiden ligt, betreft het zogenaamde “veenrivierlandschap”, een veenpoldergebied dat wordt doorsneden door rivieren. Karakteristiek voor de ondergrond in dit landschap zijn de oeverwallen van de Vecht. Aangrenzend aan de oeverwallen liggen kommen met klei- en veengronden. De kommen manifesteren zich nog altijd als open grasland, de smalle oeverwallen zijn sterk verdicht. De verdichtingen langs de oeverwallen groeiden in de loop der tijd, in het geval van Muiden uit tot vestingstad. De vestingstad Muiden is ontstaan aan beide zijden van de monding van de Vecht in de Zuiderzee, het huidige IJmeer.





### *Vestingstad*

De Vesting Muiden maakt deel uit van een tweetal historische militaire linies, namelijk de Nieuwe (en Oude) Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Voor de werking van de linies was een vrij uitzicht op de omgeving cruciaal. Daartoe werd in 1853 de Kringenwet vastgesteld. Als gevolg van deze wet golden er beperkingen ten aanzien van bebouwing en beplanting rond de forten, om een vrij schootsveld te creëren en om te voorkomen dat forten ongemerkt konden worden benaderd. In de eer-



*Kaart "Verboden Kring Muiden 1879, bijgewerkt tot 1926 (rood: ligging plangebied)*

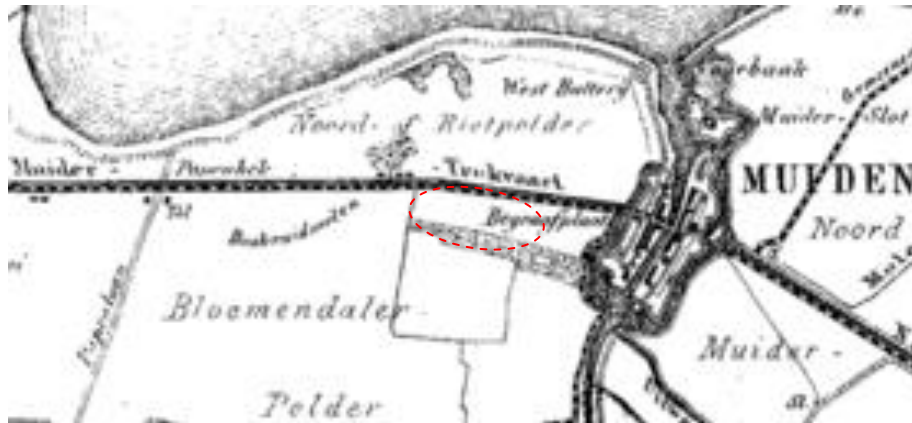
ste kring van 300 meter (kleine kring) mochten slechts houten gebouwen met een oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> worden gebouwd. In de kring tussen 300 en 600 meter (middelste kring) mocht alleen de fundering en schoorstenen van steen zijn. In de grote kring (600 – 1.000 m) kon met vergunning gebouwd worden, maar hiervoor gold dat, net als in de andere kringen, de bebouwing in tijden van oorlog mocht worden geruimd. Na 1926 vervallen de verboden kringen ten westen van Muiden, maar de Kringenwet is pas in 1963 officieel ingetrokken. Voor die tijd is een gedeelte van het voormalig gebied van de "verboden kringen" bebouwd. Aan de westzijde van Muiden betreft het de huidige woonwijken Noord-West en Zuid-West.

### *Verbindingen*

Via de Vecht heeft de stad altijd een noord-zuid verbinding gehad met andere Vecht-steden. In 1641 wordt een kanaal aangelegd van Amsterdam via Muiden naar Naarden, dat nodig was voor het zandtransport van Muiderberg naar Amsterdam. Dit kanaal bestaat uit twee gedeelten, de Naarder- en Muidertrekvaart. De trekvaarten zijn

ruimtelijk van belang en maken onderdeel uit van de historische infrastructuur van vaarwegen uit de Gouden Eeuw.

Sinds de aanleg van de trekvaart en later de Gooise stoomtramverbinding en de rijksweg is Muiden deel gaan uitmaken van een grotere regio rond Amsterdam waarbij de verbindingen met de gebieden ten westen en ten oosten van de stad steeds intenser werden.



*Uitsnede kaart van Muiden met Bloemendalerpolder uit 1865 (Plangebied rood omcirkeld)*

In de 20e eeuw is stukje bij beetje het open veenweidelandschap rondom de vestingwallen goeddeels opgegaan in stadsuitbreidingen, geluidsschermen en opgaande begroeiing. Meer recent is gestart met het uitvoeren van plannen voor onder meer het deels verleggen van de A1 bij Muiden.



*Verbreiding Rijksweg 1 in de jaren '60 van de vorige eeuw*

#### *Brediusgronden in de Bloemendalerpolder*

Het plangebied ligt in de Bloemendalerpolder. De Bloemendalerpolder is al in 1555 omdijkt. De polder is aan te merken als veenweidelandschap. Kenmerkend voor de veenpolder de Bloemendalerpolder is het waterrijke en open karakter. De historische begrenzing en verkaveling van de Bloemendalerpolder in langwerpige en rechthoekige percelen is nog grotendeels in tact. Door de aanleg van de Rijksweg 1 begin jaren '30 van de vorige eeuw is een klein gedeelte van de Bloemendalerpolder afgescheiden van de rest van de polder. Net als het grootste deel van de polders in Muiden is dit van oudsher in eigendom van grootgrondbezitters. Na het overlijden van grootgrondbezitter D.C. van der Meulen koopt de gemeente het Muiderbos (zoals het nu



heet) om daar de Algemene Begraafplaats Muiden te stichten. Een uitloper van het Muiderbos ligt in het gebied dat in 1852 verkocht werd aan grootgrondbezitter Bredius, waarna het werd ontgonnen voor weiland. Deze weilanden worden nu de 'Brediusgronden' genoemd. Halverwege de jaren '60 van de vorige eeuw wordt de Rijksweg 1 verbreed en na de bouw van de wijk Zuid-West in 1966 gaat het karakter van het open polderlandschap in dit deel van Muiden verloren.

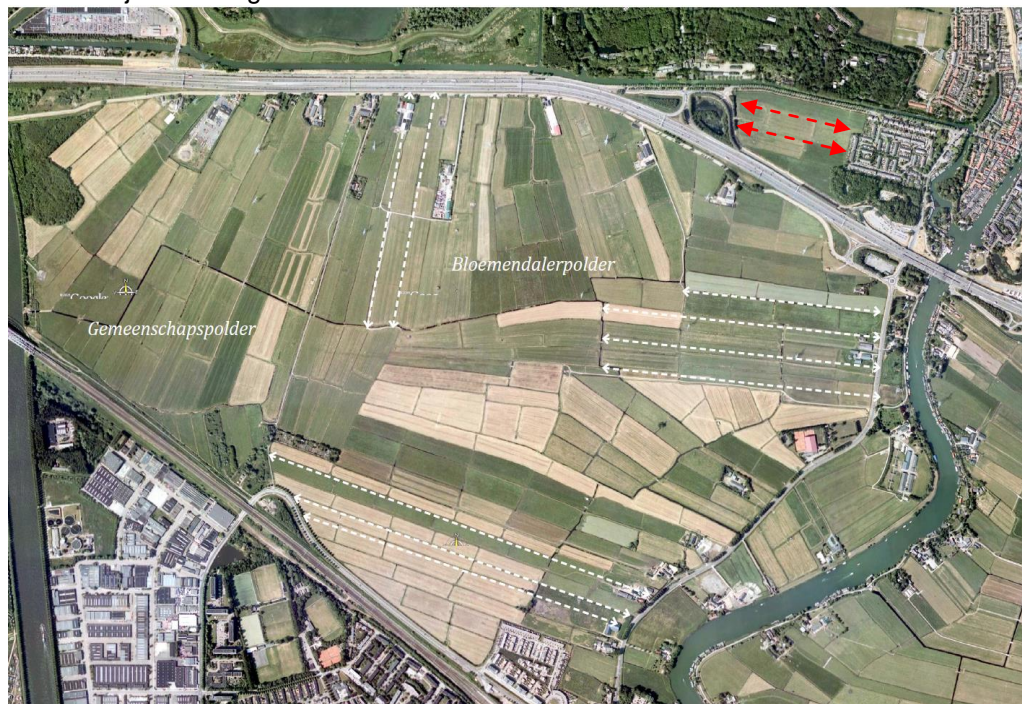


*Kaart van Muiden en Muiderbos, omstreeks circa 1830*

## 2.3 Huidige situatie plangebied en ontwikkelingen in omgeving

### ***Verkavelingsstructuren***

De Brediusgronden (en de Bloemendalerpolder) liggen achter de oeverwallen van de Vecht. De oorspronkelijke verkaveling is nog goed herkenbaar. Nabij Muiden wordt de verkaveling gekenmerkt door oost-west georiënteerde sloten. Dit zijn de belangrijkste structuurlijnen in dit gebied.



*Verkavelingstructuren Bloemendalerpolder en Brediusgronden*

### **Huidige situatie plangebied**

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit weidegrond. Er is geen bebouwing aanwezig. Het plangebied grenst aan drie zijden aan weggebied, namelijk aan de zuid- en oostzijde aan het weggebied van de Maxisweg en aan de noordzijde ligt de



*Huidige situatie (voor start werkzaamheden verlegging A1)*

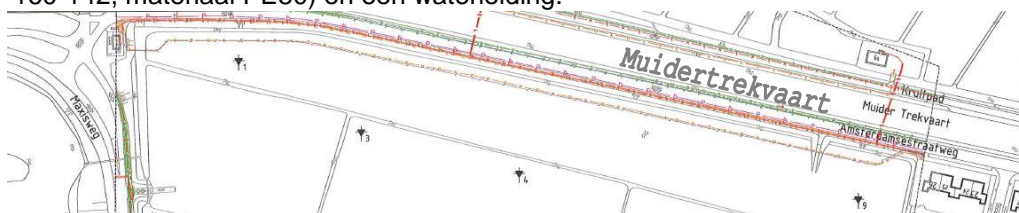
Amsterdamsestraatweg. De Maxisweg vormt een belangrijke ontsluitingsweg van Muiden. De Amsterdamsestraatweg is in de huidige situatie geen doorgaande weg voor autoverkeer, maar fungeert alleen als ontsluitingsweg van de wijk Zuid-West. Het plangebied grenst aan deze wijk. De wijk Zuid-West is een planmatig opgezette uitbreiding van de kern Muiden uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Deze uitbreiding kenmerkt zich aan de zijde van het plangebied door rechte straten waarlangs tweewoonwoningen (Amsterdamsestraatweg) staan en rijwoningen (overige wegen). De woningen bestaan uit twee lagen met zadeldak waarvan de nokrichting evenwijdig aan de rooilijn loopt. Het voorliggend plangebied grenst aan de tuinen van de rijwoningen aan de Kogge en bosschage bij de begraafplaats met daarin een speelvoorziening.



*Zicht op deel van het plangebied in de richting van de wijk Zuid-West en begraafplaats*

Aan west-, zuid- en oostzijde bevinden zich primaire watergangen die van belang zijn voor waterhuishoudkundige systeem van plangebied en omgeving.

Aan de noordzijde bevinden zich kabels en leidingen die voor de beoogde herontwikkeling (mogelijk) verlegd dienen te worden. Het betreft een gasleiding (4 bar, diameter 160-142, materiaal PE80) en een waterleiding.



*Bestaande situatie Kabels en leidingen langs Amsterdamsestraatweg*



### **Huidige situatie omgeving – ontwikkelingen in de omgeving**

In de directe omgeving zijn een aantal herontwikkelingen voorzien waardoor de omgeving waarin het plangebied zal veranderen. Het betreft onder meer het verbeteren van de bereikbaarheid van de Metropoolregio Amsterdam door verbreding en verlegging van de nabijgelegen A1, het versterken van de waterkeringen, het verbeteren van het ecologisch systeem van het Markermeer-IJmeer en het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV).



*Toekomstbeeld regio diverse plannen (verlegging A1, ecologische verbindingszone, Bloemendalerpolder, buitenhaven bij Muiden, IJburg. Bron: Ambitiedocument De Krijgsman13-12-2013)*

Daarbij staat de regio voor een forse woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. Deze regionale woningbouwopgave is onder meer voorzien in de nabijgelegen Bloemendalerpolder en het plangebied van De Krijgsman.

#### **Transformatiegebieden ten westen van de Vecht**

Aangrenzende gebieden ten westen van de Vecht worden niet in hetzelfde bestemmingsplan opgenomen maar zullen wel in kwalitatieve samenhang moeten worden gemaakt.

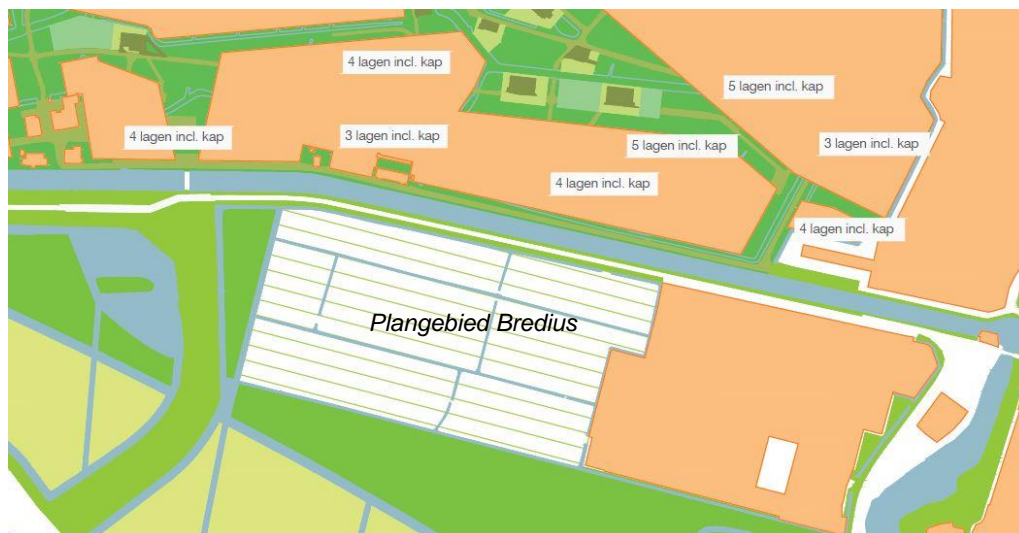
A= de Krijgsman  
B= de buitendijkse jachthaven  
C= IJmeerdijk met de volkstuinten  
D= Bredius-terrein en het gebied van de huidige op- en afrit A1



doorkijk naar ruimtelijke samenhang van Muiden ten westen van de Vecht

*Beoogde transformatiegebieden ten westen van de Vecht (Bron: Ambitiedocument "De Krijgsman in Muiden", door de raad op 6 februari 2014 vastgesteld)*

Het plangebied De Krijgsman ligt aan de noordzijde van het voorliggende plangebied. De Muidertrekvaart, met daarlangs het Kruitpad aan de noordzijde en de Amsterdamsestraatweg aan de zuidzijde, vormt een natuurlijke scheiding tussen het plangebied de Krijgsman en het voorliggende plangebied. In het plangebied De Krijgsman wordt langs de Muidertrekvaart nieuwbouw van woningen en bebouwing met gemengde functies beoogd met een maximale hoogte van 4 bouwlagen. Dit is inclusief de mogelijkheid van een kap. In die zone bevinden zich enkele bestaande woningen van 3 bouwlagen waarvan 1 laag een kap betreft.



*Uitsnede Bouwhoogtenkaart van het Ambitiedocument "De Krijgsman in Muiden", door de raad op 6 februari 2014 vastgesteld*

#### *Waterlandtak*

De Waterlandtak ligt aan de zuidzijde van het plangebied. Dit is een voor groen- en water in te richten gebied ten noorden van de nieuwe rijksweg A1. De aanleg van dit natuurgebied hangt samen met de verlegging van de rijksweg A1 en wordt uitgevoerd in opdracht van Rijkswaterstaat. Voor dit gebied heeft AGV/Waternet een nieuw Watergebiedsplan en nieuwe waterpeilen vastgesteld.



*Impressie – toekomstige situatie omgeving*

#### *Veranderingen in bestaande wegenstructuur omgeving*

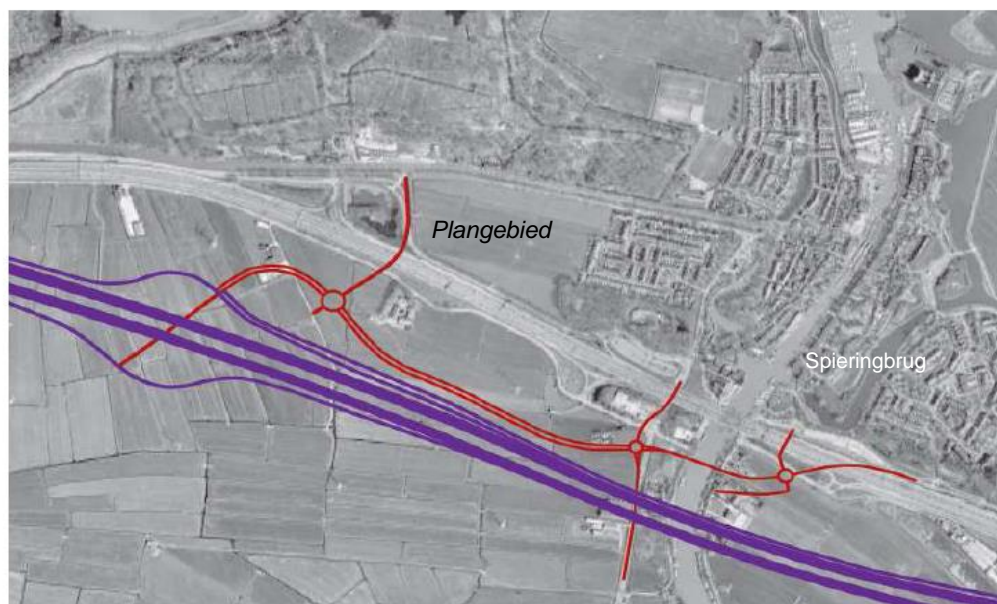
De bestaande verkeersstructuur in de directe omgeving van het plangebied is in het navolgende kaartje in rood aangegeven.





*Bestaande wegenstructuur omgeving plangebied (Bron: memo verkeersaansluiting KNSF-terrein commissievergadering 13 februari 2013)*

Ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan wordt gewerkt aan een integrale aanpassing van de verkeersstructuur in en rond de kern Muiden, in reactie op grootschalige nieuwe ontwikkelingen en op een bestaand knelpunt in het centrum van Muiden. Die grootschalige nieuwe ontwikkelingen betreffen onder meer de verlegging van de A1, de ontwikkeling van het voorliggende plangebied en de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder aan de zuidkant van de A1. Ten behoeve hiervan is



*Voorziene verkeersstructuur 'kamstructuur' (Bron: memo verkeersaansluiting KNSF-terrein commissievergadering 13 februari 2013)*

een omvangrijke aanpassing van het onderliggend wegennet nodig. De historische kern van Muiden heeft - door de smalle historische straten en het ontbreken van een

goede oost-west verbinding – te kampen met verkeersoverlast bij met name de Sluisbrug.

In overleg met Rijkswaterstaat, de Provincie en de projectorganisatie Bloemendalerpolder is een verkeersstructuur in en rond de kern Muiden ontworpen zoals aangegeven in het voorgaande afbeelding. Deze 'kamstructuur' voorziet in de aanleg van een nieuwe oost – west route (rood) parallel aan de verlegde A1, met een nieuwe brug (Spieringbrug) over de Vecht en aansluitingen ('tanden') richting het westelijke deel van het plangebied, richting Muiden West en richting Muiden Oost. Met deze structuur en de nieuwe brug (Spieringbrug) over de Vecht wordt een nieuwe verbindingroute over de Vecht gecreëerd die de huidige route via de Sluisbrug in sterke mate zal ontlasten.

## 3 Het plan

### 3.1 Inleiding

#### ***Proces van planvorming***

Zoals in de inleiding van voorliggend bestemmingsplan al is aangegeven, zijn de Brediusgronden al langer in zicht als nieuwe locatie voor de te verplaatsen voetbalvelden van voetbalvereniging SC Muiden. De gemeenteraad van Muiden heeft zich in 2012 unaniem uitgesproken voor sport op de Brediusgronden. Nadien is de kaderstelling stapsgewijs met consultatie van belanghebbenden en belangstellenden uitgewerkt, resulterend in een Beeldkwaliteitskader (zie ook paragraaf 7.1). Daarvoor hebben in het najaar van 2013 ontwerpateliers plaatsgevonden met belanghebbenden en belangstellenden. De resultaten van de ontwerpateliers zijn verwerkt in een Concept Stedenbouwkundig Kader dat in de periode juni – augustus 2014 voor inspraak ter inzage heeft gelegen. Tevens is aan de deelnemers van de ontwerpateliers toegelicht hoe hun ideeën in het Concept Stedenbouwkundig Kader zijn verwerkt. Vervolgens zijn deze kaders verder uitgewerkt in het document “Beeldkwaliteitskader Bredius”<sup>2</sup>. Dit Beeldkwaliteitskader ligt ten grondslag aan voorliggend bestemmingsplan. Navolgende planbeschrijving is daar op gebaseerd.

#### ***Algemene planbeschrijving***

De ontwikkellocatie Bredius gaat transformeren van een weiland naar een gemengd gebied, ingebed in een landschappelijke setting waar gerecreëerd, gewoond en gewerkt gaat worden. Ten opzichte van de huidige situatie, zal het gebied aan drie zijden ingrijpend veranderen. Waar de locatie nu is ingeklemd tussen A1/Maxisweg en de Muidertrekvaart (en de nog ontoegankelijke locatie De Krijgsman aan de noordkant), grenst zij straks aan de Waterlandtak en het nieuwe woon-werkgebied De Krijgsman. De Maxisweg verdwijnt langs de zuidzijde van de locatie, terwijl de weg aan de westzijde juist wordt geherprofileerd als dé ontsluitingsweg voor zowel Bredius als de Krijgsman, de Maxis en een deel van Muiden. Dat betekent dat Bredius een zeer prominente positie gaat krijgen bij de entree van Muiden. Daarmee wordt Bredius een zeer aantrekkelijke locatie voor verschillende functies. Met een directe aansluiting op de A1 (vlakbij Amsterdam) en een goede positie in het recreatieve netwerk is de locatie uitstekend ontsloten. Het ligt op loopafstand van het historische centrum met haar levendige haven en Muider slot. De bijzondere landschappelijke ligging tussen Trekvaart en Waterlandtak bepaalt de sfeer van het gebied.

Het plan voor de Brediusgronden (circa 9,5 tot 10 ha) omvat circa 2,5 tot 3,0 ha voor sport en bijbehorende voorzieningen en circa 3 hectare groen- en watervoorzieningen, gecombineerd met een randzone waarin ruimte is voor de nieuwbouw van een hotel en maximaal 50 woningen.

Een hotel bij de nieuwe toegangsweg van Muiden vanaf de A1 sluit aan bij het gemeentelijk beleid waarin met het oog op een bloeiende economie, de focus is gelegd op het toerisme. Doel is om meer bezoekers te trekken, die langer willen blijven en vaker terugkomen. Het verhogen van de recreatieve en toeristische aantrekkelijkheid van de gemeente kan daar aan bijdragen. De woningen aan de rand vormen een ste-

---

<sup>2</sup> *Beeldkwaliteitskader Bredius – Stedenbouwkundige en landschappelijke kader voor gebiedsontwikkeling Brediusgronden; september 2015*

denbouwkundige afronding van het te herinrichten gebied voor sport- en horecavoorzieningen.

### 3.2 Basiskwaliteiten

#### *Landschap en cultuurhistorie*

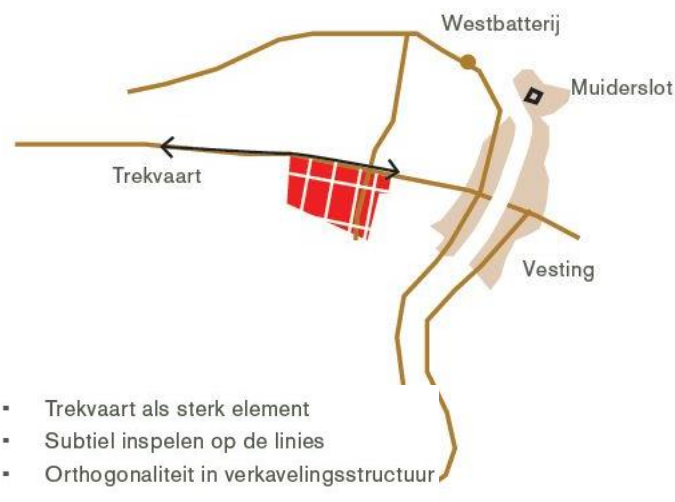
De stedenbouwkundige kaders zijn weergegeven in het document “Beeldkwaliteitskader Bredius”. Hierin zijn aan de hand van een gebiedsanalyse de navolgende basis-kwaliteiten benoemd:

#### *Landschappelijke kwaliteit*

De Bredius is een spil in een veranderend landschap. Op de grens van bebouwd gebied en tegen het Muiderbos gelegen. Uit oogpunt van de openheid en de typerende begrenzing van dit gebied zal de zuidelijke grens van het plangebied zo veel mogelijk ‘open’ (vrij van bebouwing) worden gehouden en wordt aansluiting gezocht bij de Waterlandtak. Langs de open randen wordt een natuurlijke setting nagestreefd. De structuur van de sloten en de Trekvaart vormen de onderlegger van de planontwikkeling.



De plaatsing van de gebouwen volgt deze orthogonale structuur. De inrichting van de openbare ruimte volgt eveneens deze structuur, zowel wat betreft het slotenbeloop, de nieuwe groenstructuur als de inrichting van de parkeerplaatsen. De orthogonale structuur geeft samenhang aan het gebied en is overal voelbaar en te beleven, zowel van binnenuit als van buitenaf door interessante doorzichten bij de randen van het plan.

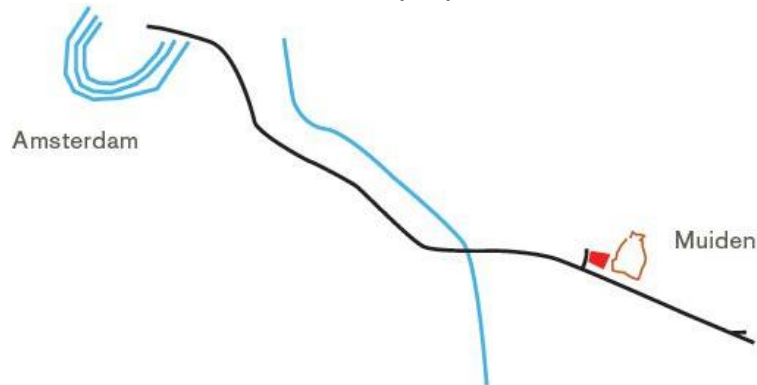


### *Cultuurhistorie*

Op loopafstand van Stelling van Amsterdam en van historisch centrum vestingstad Muiden met levendige haven en Muiderslot. Het versterken van de linies zorgt voor een beleefbaar en bruikbaar cultuurhistorisch erfgoed en biedt tevens een kwaliteitsimpuls voor de ruimtelijke omgeving. In de eerste 600 meter van de verboden kring zal op subtiële wijze worden verwezen naar de kenmerken van de verboden kringen (bijvoorbeeld houten details, zichtlijnen ter plaatse van 600 meter grens). Om aan te sluiten op de historische context wordt het hotel buiten de 600 metergrens van de vesting worden geplaatst.

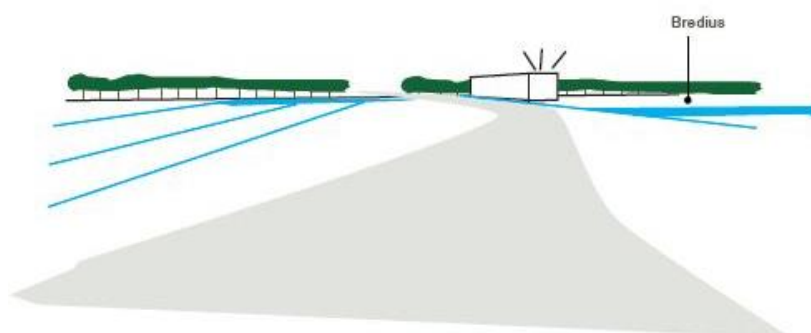
### **Bereikbaarheid**

De locatie Bredius ligt op een strategische en makkelijk bereikbare afstand van Amsterdam. Door de directe verbinding met de A1 vergt de afstand tussen Muiden en het centrum van Amsterdam betrekkelijk weinig reistijd. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de bezoekers aantallen van het Muiderslot en de Stelling van Amsterdam, zoals die zich toont in Muiden, aanzienlijk zijn.



### **Visitekaartje voor Muiden aan de afslag van de A1**

Op het moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan wordt gewerkt aan de uitvoering van het Tracébesluit voor de A1. In het kader daarvan, wordt naast een



verbreding van de snelweg A1, ook het tracé van de A1 naar het zuiden verlegd. Om de geluidsoverlast voor de (toekomstige) woningen in de Bloemendalerpolder en Muiden te beperken worden geluidschermen aangelegd van aanzienlijke hoogte, waardoor de Bredius locatie niet te ervaren is vanaf de nieuwe weg. Na het nemen van de nieuwe en in de toekomst enige afslag Muiden komt de Bredius locatie in beeld. De toekomstige bebouwing op de Bredius is daarmee als het ware het visitekaartje van Muiden. De locatie zelf is een spil in het veranderende landschap en een interessante schakel tussen de toekomstige Waterlandtak en het historische centrum van Muiden.



Het grootste gedeelte van de automobilisten gaat aan de zuidkant de locatie voorbij richting Vesting Muiden, Weesp of Muiderberg. Een ander deel gaat naar het noorden, de Krijgsman en de Maxis.

### 3.3 Stedenbouwkundig kader – ruimtelijk raamwerk<sup>3</sup>

#### ***Speerpunten***

Speerpunten uit de (cultuur)historische, landschappelijke en stedenbouwkundige analyse zijn:

#### *Openheid - orthogonaliteit*

In de ontwikkeling van het gebied uit landschappelijke kwaliteit zich dat in doorzichten, een structuur die de verkaveling volgt en nat en open polderlandschap.

#### *Vestingstad - krachtige Muidertrekvaart*

In de ontwikkeling van het gebied uit deze cultuurhistorie zich dat in een groene buffer los van bestaand Muiden, behoud en versterking van de Trekvaart en subtiele verwijzing naar de Kringen.

#### *Kwalitatieve randen - Positionering en de context - identiteit*

In de ontwikkeling van het gebied uit deze omgevingsaspecten zich dat in het loskoppelen van de naastgelegen wijk, een eigen sfeer en uitstraling met respect voor de omgeving en doorzichten.

<sup>3</sup> Beeldkwaliteitskader Bredius – Stedenbouwkundige en landschappelijke kader voor gebiedsontwikkeling Brediusgronden; september 2015

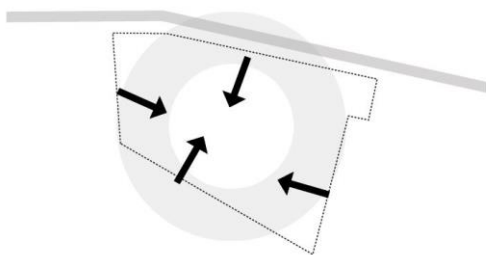




*Ruimtelijk raamwerk*

### ***Eén integrale ontwikkeling***

De Bredius locatie is een op zichzelf staande ontwikkeling, die wat betreft beeldvorming en uitstraling geen specifieke relatie heeft met De Krijgsman of de bestaande wijk ten zuiden van de Trekvaart. De nieuwe buurt vormt een zelfstandig geheel en nut de mogelijkheden van functionele integratie maximaal uit. Daardoor zou een complex kunnen ontstaan met een campus-achtige sfeer en uitstraling. De nieuwe ontwikkelingen in het gebied worden gekenmerkt door een samenhang in beeldtaal, architectuur, materiaalgebruik en terreininrichting. De historische verkaveling vormt de onderlegger en het ontwerp voor de gehele openbare ruimte en de aangrenzende kavels wordt integraal opgepakt. In het midden van het plangebied wordt door de realisatie van de sportvelden de openheid geborgd. Met onderbrekingen in de bebouwing worden er doorkijken gecreëerd.

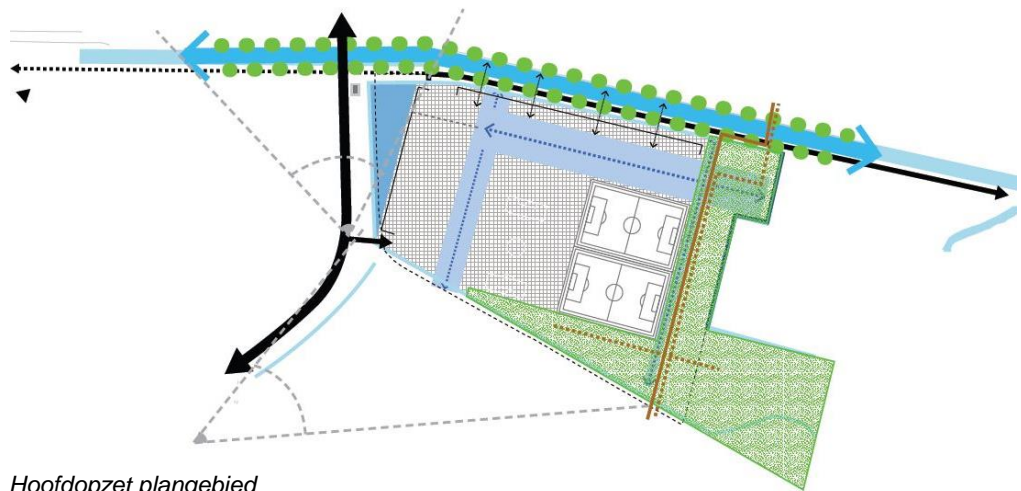


*Een integrale ontwikkeling*

### ***Hoofdopzet plangebied***

Voorgaande basiskwaliteiten en de uitgangspunten in deze paragraaf geven richting aan de hoofdopzet van het plangebied. Ligging van de functies, waterwegen en omgang met de randen maken een integrale ontwikkeling in een orthogonale structuur zichtbaar. De velden en het groen laten de openheid van het landschap zien. Bebouwing wordt zorgvuldig ingepast met doorzichten en accenten. Het hotel moet een duidelijke ruimtelijke relatie leggen met zowel het landschap aan de westzijde, als het landschap aan de oostzijde. Het hoogteaccent van de bebouwing ligt in de Zuidwest hoek. De grote stroom automobilisten richting het oosten (Vesting Muiden,

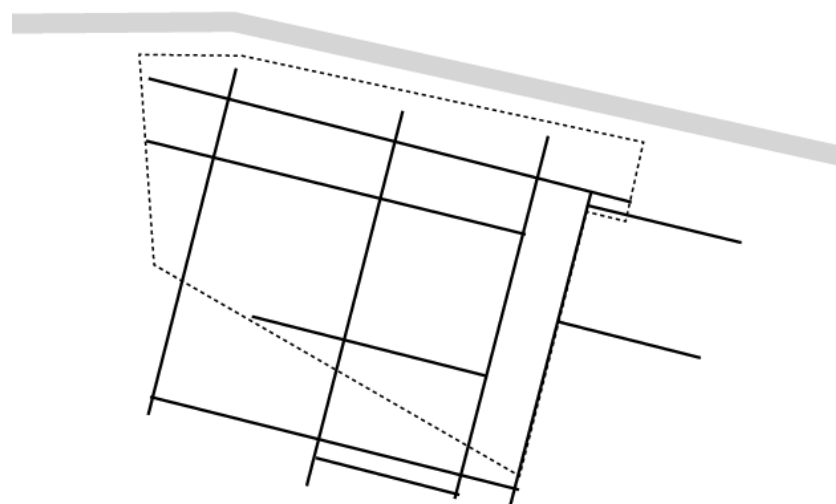
Weesp en Muiderberg) en de stroom naar het noorden (Krijgsman en Maxis), ervaart hier een hoogwaardige entree van Muiden. Naar de Muidertrekvaart toe neemt de hoogte af zodat de noordzijde van het gebied zich voegt naar de gehanteerde hoogte bij de Krijgsman en naar de hoogte van de bestaande wijk. Dit doet het meeste recht aan de historische setting van de Trekvaart met zijn historische panden die bepalend zijn voor de entree van de Krijgsman. Het hotel is bepalend als entree van Muiden en het plangebied zelf. De twee voetbalvelden zijn een gegeven voor de rest van de gebiedsontwikkeling.



*Hoofdopzet plangebied*

### ***Orthogonale structuur***

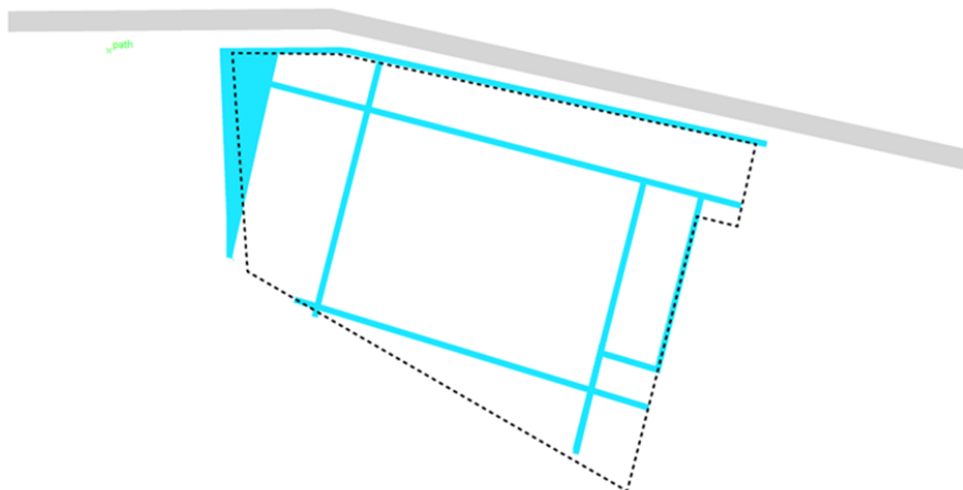
De structuur van de sloten (basisverkaveling), de Trekvaart en de orthogonale opzet van de aangrenzende buurt vormen de onderlegger van de planontwikkeling. De plaatsing van de gebouwen volgt deze orthogonale structuur. De inrichting van de openbare ruimte volgt eveneens deze structuur, zowel wat betreft het slotenbeloop, de nieuwe groenstructuur als de inrichting van de parkeerplaatsen. De orthogonale structuur geeft samenhang aan het gebied en is overal voelbaar en te beleven, zowel van binnenuit als van buitenaf door interessante doorzichten bij de randen van het plan.



*Orthogonale structuur*

## Water

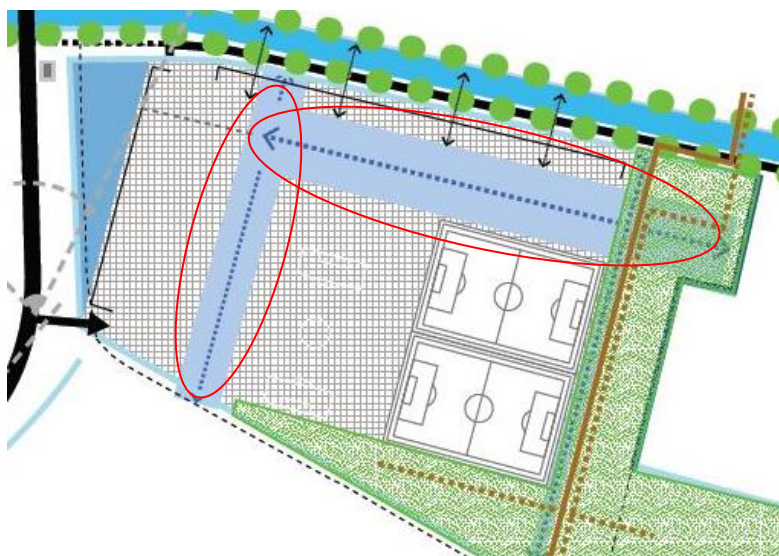
De slotenstructuur is altijd een belangrijk kenmerk van het onderliggende landschap geweest en is daarmee een belangrijk landschappelijk gegeven. Daarnaast is de slotenstructuur een belangrijke buffer voor de noodzakelijke drooglegging en afvoer van water. Een aanzienlijk deel van de opgave van de waterberging kan worden gevonden in de groenzone op de grens met de bestaande wijk. De grote waterpartij aan de westzijde, als schakelstuk tussen de beoogde orthogonale structuur van Bredius en de toekomstige ontsluiting van De Krijgsman, heeft naast de bergingsfunctie ook een prominente rol bij het ontwerp van een hoogwaardige entree van de stad en daarmee van de Bredius.



*Waterstructuur*

Voor de hoofdstructuur en de waterbergingsopgave dient bij de inrichting van het plangebied in ieder geval rekening te worden gehouden met de volgende randvoorwaarden:

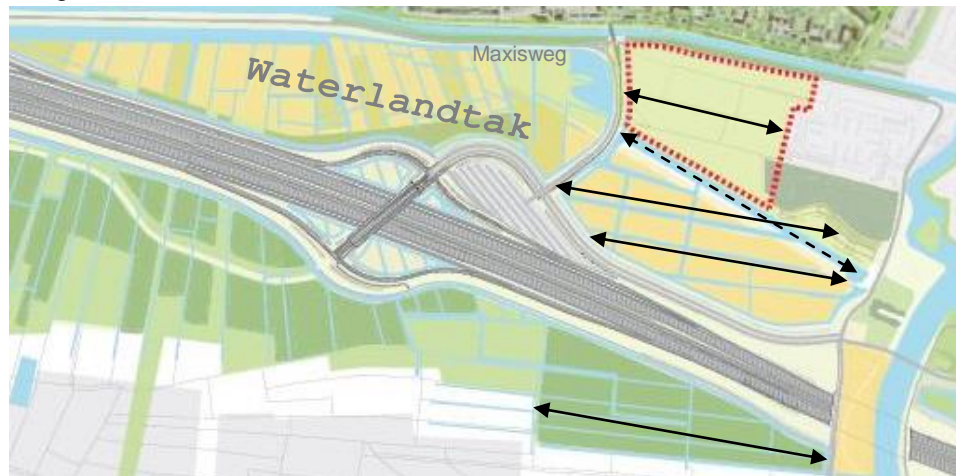
- Los van de sloten aan de oost/west/zuidzijde moeten er door het plangebied nog 2 verbindingen worden gemaakt: één oost/west en één noord/zuid.
- Watercompensatie: rekening houden met een percentage van 10% open water van het oppervlakte verhard terrein. Voor kunstgrasveld geldt 5% compensatie.



*Water in het plangebied: oost/west en noord/zuid verbindingen*

### *Zuidelijke primaire watergang - Waterlandtak*

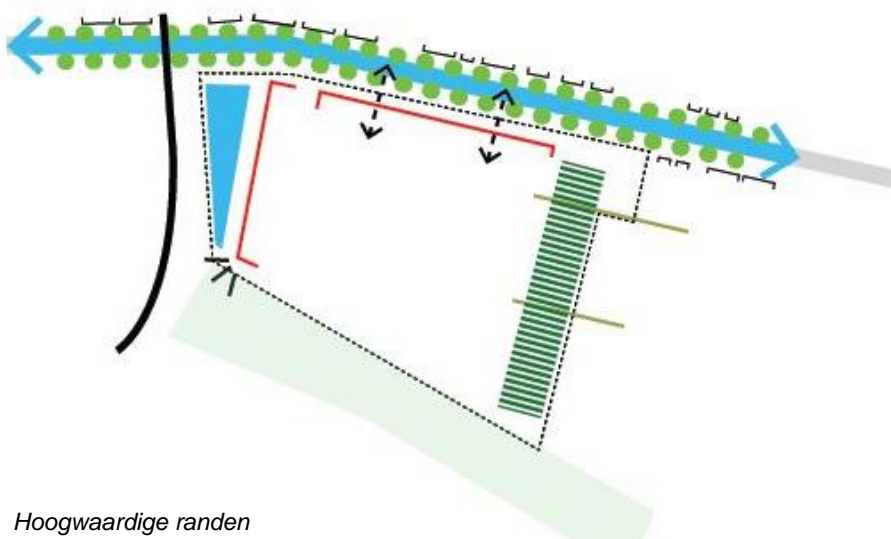
De primaire watergang aan de zuidzijde van het bestemmingsplangebied volgt in de huidige situatie de ligging / oriëntatie van de Maxisweg. Momenteel wordt gewerkt aan de verlegging van de A1. In de plannen voor de aanpassing van het wegennet op deze locatie, worden de gronden van de huidige A1 en Maxisweg, heringericht voor de "waterlandtak". De gemeente ziet hierbij mogelijkheden voor het op enige wijze verwijzen naar, of terugbrengen van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. De watergang aan de zuidzijde van de Brediusgronden vormt hierin een dissonant wat oriëntatie betreft (zie ook de afbeelding onder "verkaveling" in paragraaf 2.3). De gemeente beoogt voor deze watergang, een verlegging zodat de oorspronkelijke oriëntaties weer terug komt.



*Impressie – toekomstige situatie Waterlandtak met daarin (nog) de "diagonaal" van de primaire waterkering (gestippelde pijl) en de oorspronkelijke verkavelingsstructuren*

### **Hoogwaardige randen**

Het plan kent 2 belangrijke representatieve randen, met bijbehorende hoogwaardige architectonische uitstraling, namelijk aan de noordzijde en aan de westzijde van het plangebied.



*Hoogwaardige randen*

### *Noordzijde*

Aan de noordzijde wordt de rand bepaald door de ligging en sfeer van de dijk van de Trekvaart, met de karakteristieke bomenlanen, de groene bermen en de teensloot aan



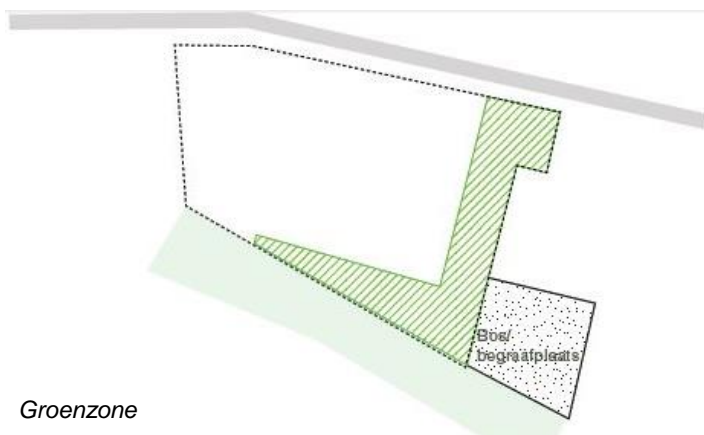
de zijde van de Bredius. Dit profiel wordt gehandhaafd. De rooilijn van de bebouwing aan deze zijde ligt als gevolg daarvan wat verder van de Amsterdamsestraatweg en volgt primair de orthogonale structuur. Tussen de bebouwing door zijn doorkijkjes van de dijk naar het gebied en andersom. Deze doorkijkjes (minimaal 3) zijn openbaar gebied. Kleine verspringingen in de rooilijn zijn mogelijk. De bebouwing richt zich op de Amsterdamsestraatweg, waardoor de condities voor een goede sociale controle zijn gewaarborgd. De bebouwing mag haaks op de dijk staan, mits er geen dichte zij- en achterkanten ontstaan.

#### *Westzijde*

Aan de westzijde fungeert de toekomstige bebouwing als blikvanger van de entree van Muiden. De bebouwing is een duidelijke echo van de landschappelijke onderlegger en heeft een herkenbare rooilijn met in principe weinig onderbrekingen, maar waarin wel minstens een deel van de bouwmassa, voor zover gelegen boven de plint, enige mate terug ligt. Voorts geldt dat de bouwhoogte aan de zijde van de trekvaart, lager is dan de bouwhoogte in de zuidwesthoek.

#### **Groenzone**

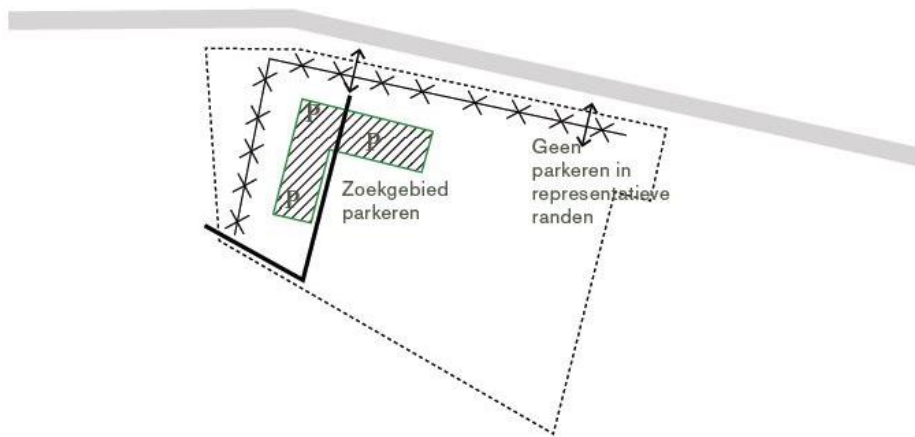
De groenzones krijgen een poldersfeer en worden niet opgehoogd: nat, half open met wilgen en elzen. De zone sluit aan bij het karakter van de Waterlandtak en komt minder overheen met het karakter van het bos bij de begraafplaats. Mogelijk programma is een schaatsbaan in de winter en voet-/fietspaden. Tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande wijk Zuidwest wordt een open groene zone gerealiseerd van 50 meter. Niet alleen om overlast van de sportvelden voor de bestaande bewoners van de aangrenzende wijk te voorkomen, maar ook om er voor te zorgen dat de nieuwe wijk niet als een soort uitbreiding van de vesting overkomt.



#### **Ontsluiting en parkeren**

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats in de zuid-west hoek van het terrein, aansluitend op de Maxisweg. Woningen kunnen vanaf de Amsterdamsestraatweg worden ontsloten, maar dit geldt niet voor het parkeren bij die woningen. Daarvoor geldt dat parkeren plaats vindt aan de binnenzijde van het plan, ongeacht de functies die eventueel aan een hotel worden toegevoegd.

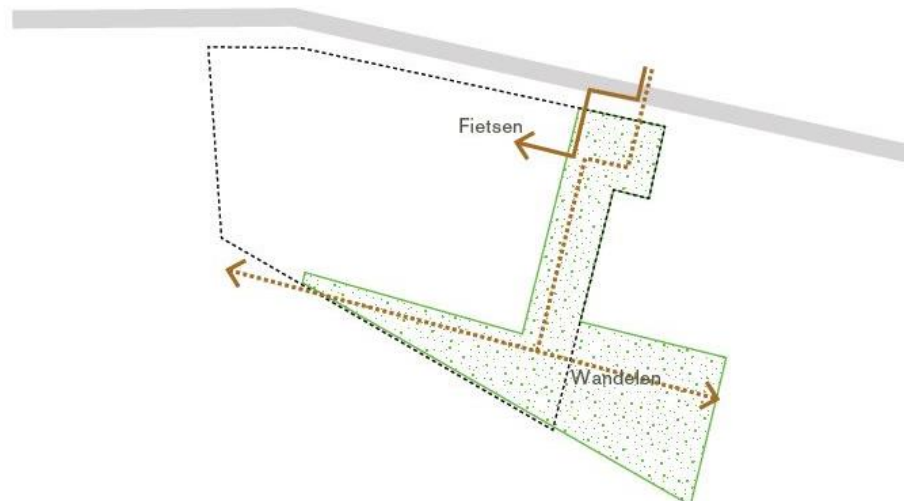
Geconcentreerd parkeren in de representatieve randen is uitgesloten, tenzij dit plaats vindt in een gebouwde vorm, een hoogwaardige uitstraling of met een landschappelijk hoogwaardige oplossing. Parkeren ten behoeve van de woningen is mogelijk op of in de nabijheid van de kavels. Het parkeren is een integraal onderdeel van de orthogonale structuur.



*Ontsluiting en parkeren*

### **Langzaam verkeer**

De padenstructuur in de groenzones sluit aan bij het grotere recreatieve netwerk en maken zo verbinding met de Krijgsman, Muiden-West en de Waterlandtak. Hierdoor ontstaat er een nieuwe recreatieve verbinding in het westelijke deel van Muiden, van de oevers van de Vecht tot aan de dijk van het IJmeer.



*Langzaam verkeer*

## **3.4 Belemmeringen**

### **Kabels en leiding**

Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven, liggen er in de huidige situatie een aantal kabels en leidingen langs de Amsterdamsestraatweg waar in de planvorming rekening mee moet worden gehouden. Hetzij door ter plaatse van deze kabels en leidingen niet te bouwen (2,5 m aan weerszijde van de leiding), hetzij door deze kabels en leidingen te verleggen.

### **Ruimtelijk relevante milieuaspecten en waterhuishouding**

Voorts volgt uit de analyse van de uitvoerbaarheid van het plan dat er in de planvorming rekening moet worden gehouden met de aspecten als een goed woon- en leef-



klimaat en waterhuishouding. Hiervoor wordt verwezen naar de desbetreffende onderzoeksparagrafen:

- paragraaf 5.3: milieuzonering, aan te houden afstand tot sportvoorzieningen in verband met geluidsaspect;
- paragraaf 5.6: aan te houden afstand tot nabijgelegen wegen, in verband met geluidsaspect wegverkeer;
- paragraaf 5.8: waterberging / compensatie water;

### 3.5 Programma

#### ***Algemeen***

De volgende functies en bebouwing worden toegestaan in het plangebied:

- a Sportvoorzieningen bestaande uit:
  - 1 Drie sportvelden:
    - a twee voetbalvelden in fase 1. De ligging van deze beide velden vormt een hard gegeven.
    - b ruimtereservering voor een 3e veld.
    - c Het toekomstige hoofdveld (derde veld) heeft een maat van 69x105 meter, de overige velden 64 x 100 meter.
  - 2 Bebouwing voor voorzieningen als een clubhuis met ondersteunende horeca, berguimten, kleedruimten, etc;
  - 3 Mogelijkheid voor sporthal: Afmetingen 24x48, dan wel 22 x 44 meter. Onderzoeken mogelijkheid combinatie met voetbalclub of eventueel met HotelPlus.
- b HotelPlus:
  - 1 Maximaal 15.000 m2 b.v.o, exclusief parkeren, inclusief leisure, congres, etc.;
  - 2 Van de 15.000 m2 b.v.o. is circa 8.000 m2 b.v.o overnachtingsvoorzieningen (circa 150 tot 200 kamers) en circa 7.000 m2 b.v.o aan hotel gelieerde voorzieningen als café-restaurant, congres, vergadering, presentatie, cursus, wellness, feestelijke bijeenkomst, horecaterras en vermaaksfunctie.
  - 3 De maximale hoogte bedraagt 22 meter.
- c Wonen:
  - 1 Maximaal 50 woningen;
  - 2 Verschillende woningtypes mogelijk.
  - 3 Maximaal 12 meter hoog.
- d Groen: Buffer van groen van minimaal 50 meter uit de hartlijn van de kavelsloot aan de achterzijde van de bestaande woningen aan De Kogge.
- e Water:
  - 1 Los van de sloten aan de oost/west/zuidzijde moeten er door het plangebied nog 2 verbindingen worden gemaakt: één oost/west en één noord/zuid.
  - 2 Watercompensatie: rekening houden met een percentage van 10% open water van het oppervlakte verhard terrein. Voor kunstgrasveld geldt 5% compensatie.
- f Infrastructuur voor ontsluiting, woonstraat, etc.
- g Parkeervoorzieningen: zie hierna.
- h Extensieve dagrecreatie.

#### ***Verkeersaantrekkende werking en parkeren***

Door adviesbureau “Toon van der Horst” is de volgende omvang van de verkeersaan-

trekkende werking<sup>4</sup> bepaald voor het programma:

- hotel 15000 m2: 1.645 mvt/etmaal;
- sportvelden en sporthal: 173 mvt/etmaal
- woningen: 275 mvt/etmaal.

Totaal: 2.093 mvt/etmaal.

Voor bovenstaand programma, is de volgende omvang van de parkeervoorzieningen bepaald:

- Voor het hotel en de hieraan gerelateerde functies wordt uitgegaan van 400 parkeerplaatsen en 35 extra parkeerplaatsen voor sportvelden en sporthal;
- Voor het parkeren bij de sportvelden wordt uitgegaan van 35 parkeerplaatsen;
- Voor alle woningen geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Daarbij inbegrepen is 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers, waarvoor in het openbare gebied voldoende ruimte moet worden geboden.

### 3.6 Planvorm

De gemeente zal het plangebied niet zelf ontwikkelen. De gemeente heeft tot doelstelling het scheppen van de mogelijkheid voor aanleg, realisatie en exploitatie van de sportvelden en bijbehorende voorzieningen. De ruimtelijke, (milieu)planologische, natuurlijke en verkeerskundige kaders waarmee rekening moet worden gehouden zijn in voorliggend ontwerpbestemmingsplan vertaald in een planologisch-juridische regeling. Hierbij geldt dat de aanleg van het beoogde programma niet kan worden afgedwongen. De doelstelling is dan ook om een bestemmingsplan op te stellen die de aanleg en realisatie van de sportvoorzieningen, groen, wegen, woningen en hotel mogelijk maakt en dat daar waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt, bijvoorbeeld afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen.

---

<sup>4</sup> Gegevens gegenereerd / geleverd februari 2015

## 4 Inventarisatie huidige beleidskaders en regelgeving

### 4.1 Rijk

#### 4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

##### *Analyse nationale belangen en consequenties voor het bestemmingsplan*

Het plangebied ligt in een omgeving waarin een aantal opgaven van nationaal belang spelen, waaronder bouwopgaven en infrastructurele opgaven. Voorliggend bestemmingsplan is ontwikkelgericht. De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening is hierbij een procesvereiste en draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Een en ander betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met het oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting ('Nut en noodzaak'). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

#### 4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De regels waarmee in de planvorming en in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

##### *Analyse consequenties inhoud Barro voor het bestemmingsplan*

Het Barro bevat geen regels die moeten worden doorvertaald in de regels en inhoud van voorliggend bestemmingsplan.

#### 4.1.3 *SMASH en Luchthavenindelingbesluit*

##### **SMASH**

Het kabinet moet beleidskeuzes maken voor Schiphol. Het programma Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH) onderzoekt welke randvoorwaarden voor ruimte en infrastructuur nodig zijn om de positie van Schiphol te

versterken. De ruimtelijke keuzes worden juridisch vastgelegd in het Luchthaveninde-  
lingsbesluit (LIB).

### ***LIB***

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol 2014 (LIB) bevat regels in het kader van ruim-  
telijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol.  
Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het  
milieu door het luchthavenluchtverkeer. Het LIB legt het beperkingengebied en het  
luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingenge-  
bied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Het gaat daarbij om af-  
wegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beper-  
kingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder  
en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

### ***Analyse situatie plangebied***

Het plangebied ligt buiten het luchthavengebied en beperkingengebied van Schiphol.  
Het LIB vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## **4.2 Provincie**

### **4.2.1 Structuurvisie**

De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en  
nadien op onderdelen gewijzigd. De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambi-  
ties van de provincie Noord-Holland. Met de structuurvisie wordt het zwaartepunt op  
de huidige kracht van Noord-Holland gelegd. Een sterke internationale concurrentie-  
positie, veel afwisselende, prachtige landschappen die vaak zijn ontstaan door de  
omgang met het water. Dit betekent versterking van de metropoolregio Amsterdam en  
van de metropolitane landschappen en ruimte voor de landbouw en de opwekking van  
duurzame energie in het Noorden. Om die reden is in de structuurvisie veel aandacht  
uitgegaan naar de relatie tussen de steden en dorpen en het landschap waar ze in  
liggen. Uitgangspunt daarbij is dat de landschappen, zowel hun verschijning als in de  
functies die ze bevatten, niet op slot staan voor toekomstige ontwikkelingen. De  
hoofdbelangen en ondergeschikte provinciale belangen die voor het plangebied aan  
de orde zijn, worden hieronder uiteengezet.

#### ***Klimaatbestendigheid – Regionale waterkering en waterberging***

Met de gevolgen van klimaatverandering in beeld – het wordt natter, warmer, droger,  
zouter en het water komt hoger – wil de Provincie haar grondgebied klimaatbestendig  
maken. Het waterbeheer (het opvangen, afvoeren en inlaten van water), het bodem-  
beheer en het grondgebruik moeten aan de klimaatverandering worden aangepast.  
De gevolgen van klimaatverandering worden opgevangen door het versterken van de  
waterkeringen en het aanwijzen van ruimte voor waterberging die zoveel mogelijk  
fijnmazig en in integrale gebiedsprojecten wordt gerealiseerd. Om bescherming te  
bieden tegen overstromingen vanuit kanalen, vaarten en boezemwater worden de re-  
gionale waterkeringen genormeerd, getoetst en waar nodig (innovatief) verbeterd met  
aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Voorliggend plangebied is onderdeel van een gro-  
ter gebied dat is aangemerkt als Transformatiegebied – meervoudig (water en water-  
overlast).



#### Ruimtelijke kwaliteit - behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse Cultuurlandschappen

De Provincie Noord-Holland wil (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de bredere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Voor het plangebied en omgeving zijn de volgende elementen van belang:

- Veenrivierenlandschap (betreft het plangebied zelf als onderdeel van het uitgestrekte gebied rondom Muiden). Het plangebied ligt binnen het veenrivierenlandschap. Het betreft veenpolderlandschap, doorsneden door veenrivieren. Langs deze veenrivieren zijn meer zandige oeverwallen afgezet. Aangrenzend liggen kommen met klei- en veengronden. De kommen manifesteren zich nog altijd als open grasland, de smalle oeverwallen zijn sterk verdicht. Aan de veenrivieren hebben zich steden en plaatsen ontwikkeld als Muiden.

#### Ruimtelijke kwaliteit - behoud en ontwikkeling van Natuurgebieden

Noord-Holland heeft natuur met een hoge biodiversiteit. De Provincie Noord-Holland spant zich in voor het in stand houden en waar mogelijk vergroten van deze biodiversiteit, vanuit de intrinsieke waarde van natuur.

Kern van het natuurbeleid is de veiligstelling en de ontwikkeling van een netwerk van onderling verbonden natuurgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief de verbindingzones, nationale parken en Natura 2000 gebieden. Voorliggend plangebied is onderdeel van een groter gebied dat is aangemerkt als Transformatiegebied – meervoudig (natuur).

#### Duurzaam Ruimtegebruik – Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Om andere ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden, betekent deze opgave dat woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen. De woningbouw moet zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is om de woningvraag zo veel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. De ontwikkeling van de nationale landschappen en de bufferzones moet worden afgestemd met de ontwikkeling van de nabijgelegen metropool. Die landschappen zijn belangrijk voor recreatie, natuur, waterberging en landbouw in de metropool. Naast de algemene regels voor bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied heeft de Provincie een aantal transformatiegebieden aangewezen. Nut en noodzaak is reeds onderbouwd (bijvoorbeeld in bestuurlijke samenwerking Metropoolregio Amsterdam). Voorliggend plangebied is onderdeel van een groter gebied dat is aangemerkt als Transformatiegebied – meervoudig (huisvesting).

#### Duurzaam Ruimtegebruik – Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij – gecombineerde landbouw

In Noord-Holland krijgt de productielandbouw prioriteit. De Provincie geeft ruimte voor verschillende clusters die elkaar kunnen versterken via een combinatie van logistiek en dienstverlening, zowel voor de keten als voor de primaire land- en tuinbouw. In dit gebied bestaat de mogelijkheid om een agrarisch bouwblok te vergroten tot maximaal

2 hectare. Bollenteelt, grondgebonden landbouw, zaadclusters en glastuinbouw krijgen hier onder voorwaarden de ruimte.

#### *Duurzaam Ruimtegebruik – Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme*

In de directe omgeving van stedelijk gebied is een grote recreatieve behoefte. In het metropoolgebied in het zuiden van de provincie zet de Provincie zich samen met haar partners in de Metropoolregio Amsterdam extra in op de realisatie van voldoende gedifferentieerde recreatiemogelijkheden. Om in deze grote behoefte te voorzien worden intensieve recreatiegebieden beheerd en ontwikkeld, naast de mogelijkheden voor recreatief medegebruik van natuur en landschap. Voorliggend plangebied is onderdeel van een groter gebied is aangemerkt als Transformatiegebied – meervoudig (recreatie)

#### ***Analyse situatie plangebied***

De verscheidenen beleidsaspecten uit de structuurvisie zijn doorvertaald naar regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het plangebied is in de verordening aangeduid als meervoudig transformatiegebied (water en wateroverlast, natuur, huisvesting en recreatie). Voor de inhoud en regels van het bestemmingsplan gelden de navolgende bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening:

- Artikel 13 Nieuwe woningbouw;
- Artikel 14 Overige vormen van verstedelijking;
- Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis in geval van verstedelijking in het landelijk gebied;
- Artikel 30 Regionale waterkeringen.

In navolgende paragraaf worden de consequenties van deze op de structuurvisie terug te voeren bepalingen van de verordening uiteengezet.

#### **4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie**

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de nieuwe Wro heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Nadien is de verordening meermaals gewijzigd vastgesteld (meest recent d.d. 2014-02-03).

Omgevingsvergunningen worden getoetst aan provinciale regels, zoals vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Voor het opstellen van bestemmingsplannen gelden randvoorwaarden. De randvoorwaarden die voor het plangebied van toepassing zijn, zijn weergegeven in de volgende artikelen van de provinciale verordening:

##### *Artikel 13 (nieuwe woningbouw) en Artikel 14 (overige vormen van verstedelijking)*

Conform artikel 13 lid 3 (nieuwe woningbouw) en 14 lid 3 (overige vormen van verstedelijking) is in afwijking van het verstedelijkverbod in het landelijk gebied, nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking mogelijk binnen transformatiegebieden – meervoudig (kaart 2 van de verordening). Bij de toepassing van het artikel 14 lid 3 dient het bepaalde in artikel 15 (Ruimtelijke kwaliteitseis) in acht genomen te worden (bepaald in artikel 14 lid 4). Deze eis wordt in de verordening niet genoemd bij nieuwe woningbouw waarop artikel 13 lid 3 van toepassing is.

*Artikel 15 (Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied)*

Conform artikel 15 moet voldaan worden aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010 / zie hierna onder “Leidraad Landschap en Cultuurhistorie”) ten aanzien van:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d. de historische structuurlijnen;
- e. cultuurhistorische objecten.

2 De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschaps-eenheid);
- e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

3 In het kader van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in het eerste lid wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies gevraagd over plannen met grote impact.

4 Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de uitgangspunten als bedoeld in het eerste lid teneinde te garanderen dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

*Artikel 30 van de PRV*

In een bestemmingsplan dat mede betrekking heeft op regionale waterkeringen dient de waterkerende functie te beschermen. Tevens dient een vrijwaringszone te worden opgenomen aan weerszijde van de waterkering opdat reconstructies van de waterkering niet onmogelijk worden gemaakt. De benodigde vrijwaringszones dienen te worden overgenomen van het hoogheemraadschap / waterschap.

***Leidraad Landschap en Cultuurhistorie***

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie en beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn.

Provinciale Staten willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen waar nut en noodzaak van zijn onderbouwd. Het betreft ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijfsontwikkeling, natuur- en recreatieprojecten, infrastructuur etc. Of veranderingen wel of niet plaatsvinden is eigenlijk geen discussiepunt, het gaat om de wijze waarop, de mate waarin en de vormgeving ervan. De provincie gebruikt deze leidraad bij de ontwikkeling van eigen ruimtelijke plannen en bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van gemeentelijke plannen.

De Provincie Noord-Holland wordt gekenmerkt door een rijk bodemarchief, waarvan de bewaarcondities over het algemeen gunstig zijn. Dat maakt dat bijna de gehele provincie een potentiële archeologische verwachting heeft. In het licht van de structuurvisie, waarbij de provincie haar eigen belang formuleert, is een aantal gebieden in Noord-Holland aan te wijzen die een bovenregionale archeologische waarde vertegenwoordigen. Deze gebieden bevatten waardevolle archeologische vindplaatsen en vertegenwoordigen in het algemeen een of enkele periodes en daarmee de kenmerkende bewoningsgeschiedenis van het gebied. Samen vormen deze gebieden een staalkaart van de vroege bewoningsgeschiedenis van Noord-Holland. Deze geschiedenis is ook vandaag de dag vaak nog af te lezen in het huidige landschap. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen voldoende rekening te houden met de te verwachte archeologische waarden en de bekende archeologische waarden (conform artikel 38a van de Monumentenwet).

### ***Doorvertaling in voorliggend bestemmingsplan***

Het plangebied maakt deel uit van gebied dat in de provinciale verordening is aange-merkt als “transformatiegebied - meervoudig”. Dit betekent dat het verbod op nieuwe woningbouw en overige vormen van verstedelijking in het landelijk gebied voor deze locatie niet van toepassing is. In navolging van artikel 14 lid 4 en artikel 15 van de provinciale verordening zijn hoofdstuk 2 en 3 de ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes van het deel van Muiden uiteengezet waar het plangebied onderdeel van is. Voor de beschrijving wordt derhalve verwezen naar die hoofdstukken. Tevens is hierin uiteengezet hoe de nieuwe functies en bebouwing wordt ingepast in de omgeving. Een omgeving waaraan gewerkt wordt aan transformatie waar voorliggend plan wat functies, bebouwing en inrichting aansluiting op zoekt.

Op grond van artikel 15 lid 13 van de PRV is de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) in maart 2015 om advies gevraagd over de plannen met grote impact. Het resultaat daarvan is in navolgende paragraaf weergegeven.

Voorst heeft in het bestemmingsplan de beschermingszone van de waterkering langs de Muidertrekvaart een dubbelbestemming gekregen. Binnen deze zone is nieuwbouw beoogd. Over de randvoorwaarden waar daarbij aan moet worden voldaan voor het niet aantasten van de waterkerende functie en mogelijkheden voor eventuele toekomstige versterking heeft overleg plaats gevonden met beheerder van de kering, in dit geval het waterschap AGV / Waternet. Voor het resultaat daarvan wordt verwezen naar de waterparagraaf 5.8 van deze toelichting.

### ***Visie Gedeputeerde Staten – Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO)***

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland hebben het plan in maart 2015 voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) en nemen het advies van de ARO over. Dit advies van Gedeputeerde Staten aan de gemeente Muiden is aldus:

- 1) Nieuwe verstedelijking is toegestaan waarbij voldaan moet worden aan ruimtelijke kwaliteitseisen:
  - Ten eerste lijkt het hotel een te massieve ontwikkeling op de plek waar je het historische en kleinschalige Muiden binnenkomt. GS dringen er bij Muiden op aan goed te kijken naar de ruimtelijke inpassing.
  - Daarnaast vragen GS de gemeente de inrichting van het gebied beter aan te laten sluiten op de huidige verkaveling.



- 2) Het Brediusterrein grenst aan de Waterlandtak. GS geven de gemeente mee dat de ontsluiting van het Brediusterrein geen invloed mag hebben op de Waterlandtak;

De gemeente heeft het advies als volgt ter harte genomen:

- Ad 1: Het advies om goed te kijken naar de ruimtelijke inpassing is ter harte genomen door:
  - voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan, voor de ruimtelijke inpassing een landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige analyse uit te laten voeren. In die analyse zijn ook afwegingen gemaakt ten aanzien van de bouwmassa nabij de Maxisweg en het aansluiten op de huidige verkaveling. Het resultaat van de integrale stedenbouwkundige en landschappelijke afwegingen is uiteengezet in het “Beeldkwaliteitskader Bredius – Stedenbouwkundige en landschappelijke kader voor gebiedsontwikkeling Brediusgronden.
  - Tevens is in hoofdstuk 2 van voorliggende toelichting een inventarisatie opgenomen van de historie van het plangebied en omgeving, alsmede de huidige situatie van het plangebied en omgeving.
  - De aspecten uit het Beeldkwaliteitskader die toezien op de onderbouwing en afweging voor wat betreft de ruimtelijke inpassing zijn in voorliggende toelichting onder meer overgenomen in paragraaf 3.2 en 3.3. Voor de ruimtelijke onderbouwing van de landschappelijke inpassing van de bouwmassa bij de Maxisweg en het aansluiten bij de huidige verkaveling wordt verwezen naar die paragrafen tezamen, alsmede naar de aanvullende afwegingen en uitgangspunten voor de herinrichting die zijn weergegeven in paragraaf 3.4 en 3.5. Deze vormen tezamen de ruimtelijke onderbouwing van het stedenbouwkundig kader dat in voorliggend bestemmingsplan vertaald is naar ruimtelijk relevante bestemmingsplanregels.
  - Voorts is aanvullend op het Beeldkwaliteitskader voor de westelijke rand van het plangebied bepaald dat minstens een deel van de bouwmassa, voor zover gelegen boven de plint, enige mate terug ligt. Voorts geldt dat de bouwhoogte aan de zijde van de trekvaart, lager is dan de bouwhoogte in de zuidwesthoek.
- Ad 2: Het Brediusterrein wordt aan de zuidwestzijde van het plangebied aangesloten op de Maxisweg. Deze bestaande weg ligt in het gebied van de Waterlandtak en is dan ook onderdeel van de plannen voor de inrichting van de Waterlandtak.



*Impressie – toekomstige situatie Waterlandtak met daarin de ontsluiting van Bredius*

#### **4.2.3 Provinciale woonvisie 2010-2020 Goed Wonen in Noord-Holland (vastgesteld 27-9-2010)**

##### ***Inleiding***

In september 2010 is de Provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. Met deze visie kiest de provincie – waar het gaat om woningbouw – voor een nadruk op de kwaliteit, naast de aantallen woningen. De doelstelling van de visie is dat in 2020 'de inwoners van Noord-Holland [beschikken] over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu'. In de woonvisie worden drie opgaven benoemd waarvoor de provincie zich gesteld weet:

- Ten eerste de demografische ontwikkelingen: vergrijzing, ontgroening en afnemende groei zijn trends die zich in de gehele provincie voordoen. Tegelijkertijd is een belangrijk kenmerk van die trends dat ze zich overal op een andere manier of snelheid voordoen. Dit maakt afstemmen en beleidsvorming op regionaal niveau des te belangrijker.
- De tweede opgave voor het wonen wordt gevormd door een combinatie van maatschappelijke ontwikkelingen: individualisering en differentiatie van consumentenbehoefte, extramuralisering in de zorg en bewustwording van klimaatproblematiek.
- De derde opgave is gelegen in de economische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de woningmarkt. De betaalbaarheid en financieringsmogelijkheden staan onder druk, terwijl tegelijkertijd sprake is van vraaguitval en waardedaling in bestaand vastgoed. De precieze consequenties hiervan op de woningmarkt laten zich moeilijk aanzien.

Op basis van deze drie opgaven (hieronder nader uiteengezet) en de ambities heeft de provincie drie speerpunten van beleid opgesteld:

- 1 Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten (en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning).
- 2 Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
- 3 Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Uitgangspunt vormt de gebiedsagenda Noordwest-Nederland 2010-2020. In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland 2010-2020 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze gebiedsagenda geeft een visie die wordt gedeeld door het Rijk en de regio en die dient als basis voor het selecteren van projecten die aan de orde kunnen komen in overleggen over het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (zogenaamde MIRT-besprekingen). Het MIRT is een werkwijze van het Rijk om haar investeringen op fysiek ruimtelijk gebied inzichtelijk te maken voor de regio en voor de Tweede Kamer. De Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van deze woonvisie in Regionale actieprogramma's (RAP's). Muiden ligt in het gebied Noord-Holland Zuid.

Noord-Holland Zuid bestaat uit de (WGR)-regio's Zuid-Kennemerland, IJmond, Gooien Vechtstreek en de Stadsregio Amsterdam. De Metropoolregio bestaat uit de regio's in Noord-Holland Zuid, aangevuld met het zuidelijk deel van Flevoland (tot en met Lelystad). Voor de Metropoolregio is vastgelegd *dat netto 100.000 woningen in de periode 2010-2020 worden toegevoegd*, waarvan ongeveer 75.000 voor Noord-Holland

Zuid. Daarnaast is de opgave om circa 44.000 woningen te vervangen. Geconstateerd is dat de plancapaciteit kwantitatief voldoende is om te voldoen aan deze opgave.

#### *Demografische ontwikkelingen*

Door de vergrijzing zal de bevolkingsgroei in Nederland langzaam verminderen. De sterfte zal toenemen, omdat er steeds meer oudere mensen zijn. Volgens de huidige verwachtingen zal vanaf 2035 de bevolking in Nederland gaan afnemen. Wanneer die afname zich gaat voordoen en in welke mate verschilt erg per gebied. In grote delen van de provincies Limburg en Groningen krimpt de bevolking nu al, terwijl die in Noord-Holland en Utrecht nog sterk groeit. De regionale verschillen binnen Nederland worden veroorzaakt door binnenlandse migratie. In de gebieden met bevolkingsdaling is sprake van een vertrekoverschot van vooral hoogopgeleide jonge mensen. Deze verhuizen naar grootstedelijke centra, vooral naar de regio's Amsterdam en Utrecht. Het effect hiervan is een versnelde vergrijzing en bevolkingsafname in de omliggende regio's en tegelijkertijd een hoge en doorgaande groei in de stedelijke gebieden, waar de bevolking relatief jong blijft. Binnen Noord-Holland doen zich soortgelijke ontwikkelingen voor. In het zuidelijk deel van de provincie is de groei van de bevolking in de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen en zal de bevolking naar verwachting blijven groeien. De bevolking is vooral in de stedelijke centra ook veel jonger dan in de rest van de provincie. In het noordelijk deel van de provincie is weliswaar nauwelijks sprake van een vertrekoverschot, maar wel van een vertrek van jongeren. Daardoor neemt de bevolkingsgroei daar steeds meer af. Na 2025 zal in een steeds groter deel van de provincie de bevolking gaan afnemen. Deze demografische ontwikkeling heeft meerdere gevolgen voor het wonen. Het eerste effect is de langzame daling van de woningbehoefte in het noordelijk deel van de provincie. Na 2030 zal het aantal huishoudens en dus de woningbehoefte niet meer toenemen. Als kinderen het ouderlijk huis verlaten neemt niet de bevolking toe, maar wel het aantal huishoudens. Nu is al zichtbaar dat het aantal huishoudens en dus de woningbehoefte meer toeneemt dan de groei van de bevolking. Als een partner overlijdt, neemt de bevolking af, maar nog niet het aantal huishoudens. Daarom kan er sprake zijn van een krimp van de bevolking en een (lichte) stijging van het aantal huishoudens. De daling van de woningbehoefte valt altijd later dan de krimp van de bevolking. Een tweede belangrijk effect is een kwalitatieve verandering. Door de vergrijzing stijgt vooral de woningbehoefte van oudere één- en tweepersoonshuishoudens in het noorden van de provincie sterker dan in het zuiden. Dat is een belangrijk aspect bij de invulling van de regionale bouwvoornemens. Bij het opstellen van de bouwvoornemens moet rekening worden gehouden met de specifieke wensen en eisen die een deel van deze huishoudens stelt aan woning en woonomgeving. De vraag naar zorgvoorzieningen in woning en woonomgeving zal toenemen. In het zuiden van de provincie blijft de groei van het aantal huishoudens groot. Ook hier is sprake van vergrijzing, maar die is minder sterk dan in het noorden van de provincie. De verschillen in ontwikkeling bestaan niet alleen tussen regio's. Ook binnen de regio kunnen de verschillen groot zijn. In de stedelijke, de luxe suburbane en de landelijke gemeenten binnen een regio ontwikkelt de vraag zich steeds op een andere manier, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het ruimtelijk beleid uit het verleden (groeikernen) kan daarbij nog steeds effect hebben op de toekomstige vraag naar woningen. Binnen een regio kunnen er gemeenten zijn die een overschot krijgen op de woningmarkt en gemeenten waar de woningbehoefte nog steeds groeit. Omdat de woningmarkt steeds meer een regionaal karakter krijgt, vraagt dat om regionale afstemming.

### *Maatschappelijke ontwikkelingen*

Woonconsumenten stellen meer eisen aan de woning en woonomgeving. Zij zoeken niet zomaar een woning, maar een specifieke woning op een specifieke locatie. De grenzen tussen verschillende levenssferen als wonen, werken en recreëren, tussen stad en platteland, tussen binnen- en buitenland, tussen tijdelijk en permanent en tussen hoofd- en nevenverblijf vervagen. De woningvraag is sterk gedifferentieerd; de consument vraagt om meer keuzevrijheid en mogelijkheden.

De vergrijzing leidt tot een vraag naar woningen waarin mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen en actief deel kunnen blijven nemen aan de samenleving. Dit wekt de verwachting dat de bevolking in zorginstellingen zal afnemen. Ondanks het feit dat ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen, doet de enorme vergrijzing de vraag naar intramurale zorg (verzorgingshuizen) toch toenemen. De extramuralisering van jongere mensen met een handicap neemt niet verder toe. Nu is al een toename te zien van jongeren in instellingen. De klimaatverandering, eindigheid van natuurlijke bronnen en de toenemende milieubelasting staan ook meer en meer in de aandacht, zowel bij individuele burgers als bij politici. Dit is zichtbaar in de eisen die worden gesteld aan nieuwbouw en aan renovaties van de bestaande voorraad. Deze maatschappelijke ontwikkelingen vertalen zich in een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en woningen waar zorg geboden kan worden. Gezien de klimaatverandering is duurzaamheid van woningen en de woonomgeving van groot belang.

### *Economische ontwikkelingen en de kredietcrisis*

De woningmarkt is onderhevig aan de conjunctuur. De (huidige) kredietcrisis heeft meer impact dan een normale economische schommeling. Als gevolg hiervan is er de komende jaren sprake van een overcapaciteit aan woningbouwplannen in een markt die relatief gezien weinig opneemt. Een aantal effecten is merkbaar:

- Vraaguitval koopsector. Begin 2009 daalde het aantal woningtransacties in de koopsector met 40-50%. Doordat woonconsumenten grote financiële beslissingen uitstellen en het vertrouwen in de financiële en woningmarkt is aangetast, wordt vooral de nieuwbouwmarkt hard getroffen met een vraaguitval in sommige regio's tot boven 50%. Als gevolg hiervan is er een grotere vraag naar woningen in de huursector.
- Financieringsproblemen. De financiering van nieuwbouwprojecten is bij zowel ontwikkelaars als corporaties een probleem door striktere eisen van banken (bijvoorbeeld dat alle woningen in de voorverkoop verkocht moeten zijn).
- Achterblijvende productie nieuwbouw. De vraaguitval in combinatie met het financieringsprobleem leidt tot het schrappen van plannen en achterblijvende productie in de komende jaren. De woningbouwbehoefte met name in Noord-Holland Zuid blijft bestaan en door stagnatie in de nieuwbouwsector neemt de druk op de bestaande bouw (met name de sector tot €180.000) alleen maar toe.
- Waardedaling van het vastgoed. In de meeste gevallen gaat het om vermindering van de beoogde winst op vastgoed. De slechte verkoopbaarheid van de huidige woning maakt ook dat er weinig doorstroming is op de woningmarkt.

### *Provinciale woonvisie / perspectief op Wonen in 2020*

De geschetste trends en ontwikkelingen vragen om een andere kijk op de Noord-Hollandse woningmarkt. De provincie draagt de volgende visie uit op de woningmarkt om de provinciale doelstelling te bereiken: voldoende woningen in een aantrekkelijk



woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020. Vanuit deze doelstelling, zijn rekening houdend met de trends en ontwikkelingen, de volgende speerpunten benoemt:

- Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
- Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
- Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De speerpunten zijn geconcretiseerd in opgaven voor de periode 2010-2020. Deze opgaven moeten door de provincie en de regio's worden vertaald in afspraken in de Regionale Actie Programma's (zie paragraaf 4.3).

#### *Woningbouwmonitor 2012: Plannen genoeg voor woningbouw*

Het aantal woningbouwplannen vormt in Noord-Holland geen belemmering voor de productie van woningen. Dit aantal is in 2011 zelfs gestegen binnen de planologische kaders van de provincie. De belangrijkste opgave is echter om het aanbod ook kwalitatief en regionaal af te stemmen op de vraag. Dat blijkt uit de Woningbouwmonitor 2012 van de provincie die Gedeputeerde Staten op 17 juli hebben vastgesteld. Het aantal gebouwde woningen is in 2011 verder gedaald. Een teken dat de woningbouw het onveranderd moeilijk heeft. *Volgens de monitor is er binnen de beschikbare ruimte nog plek voor zo'n 155.000 woningen.* Onder beschikbare ruimte verstaat de provincie de mogelijkheden tot bouwen binnen bestaand bebouwd gebied en *de reeds aange- wezen transformatiegebieden.*

Er mag dan zelfs een stijging van woningbouwplannen zijn, maar in 2011 zijn er 4% minder woningen gebouwd dan in 2010. Een teken dat de woningbouw het nog steeds moeilijk heeft. Opvallend is dat de daling van de woningbouwproductie zich bijna volledig concentreert op uitleglocaties (van 6.000 naar 3.000 woningen), terwijl het aantal woningen binnen bestaand bebouwd gebied (8.000) stabiel blijft. De provincie Noord-Holland gaat de komende periode in haar rol als woningmarktregisseur met gemeenten en andere partners om tafel om te komen tot keuzes via onder andere de regionale actieprogramma's wonen (RAP's: zie paragraaf 4.3).

#### *Daling*

In totaal zijn in Noord-Holland in 2011 9.462 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dit is 4% minder dan in 2010. De daling is vooral groot in vergelijking met de jaren 2005-2009, toen de productie lag rond de 12.000 woningen per jaar. Door splitsing of functieverandering zijn 1.995 woningen aan het totaal aantal woningen in Noord-Holland toegevoegd. De bruto groei bedraagt hiermee 11.457 woningen, maar omdat tegelijkertijd 2.768 woningen (bijvoorbeeld door sloop) zijn onttrokken aan de voorraad geeft dit een netto groei van 8.627 woningen.

#### *Woningtekort*

Het woningtekort is volgens de monitor verder opgelopen. Groei van het aantal huishoudens leidt tot een stijgende woningbehoefte. Als de productie hierbij achterblijft, loopt het woningtekort op. In theorie leidt een stijgend woningtekort tot een toenemende vraag naar nieuwbouw en stijgende prijzen in gewilde gebieden. In dit geval gaat dit niet op omdat de investeringsmogelijkheden bij consumenten door strengere hypotheekisen afnemen. Ook bouwende partijen zoals woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars hebben financieringsproblemen. Daarnaast draagt de beëindiging

van Rijkssubsidies zoals Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) niet bij aan herstel van de woningbouwproductie. De financiële haalbaarheid wordt ook door gemeenten genoemd als een belangrijke factor voor het niet kunnen realiseren van bouwplannen.

#### **4.2.4 Woonagenda Noord Holland 2013**

Sinds 2008 is er sprake van een economische crisis, die ook in Noord-Holland zijn sporen nalaat. Ook hier is sprake van een daling van de gemiddelde verkoopprijzen van woningen, een daling van het aantal verkopen, mensen die hun woning maar niet verkocht krijgen, bouwers en ontwikkelaars die failliet gaat en starters die maar moeilijk aan een huis komen, vaker thuis blijven wonen of op plekken gaan wonen zonder woonbestemming. Toch betekent dit niet dat er geen behoefte aan woningen is. *De vraag naar woningen in Noord-Holland tot 2040 is 240.000 woningen, waarvan het merendeel gericht is op het zuiden van de provincie (200.000).* De Kop laat een flinke daling van de vraag zien. De sterke groei in het zuiden is een gevolg van de grotere aantrekkelijkheid van stedelijke centra, ingezet midden jaren negentig. Deze grote vraag naar woningen kan door de economische crisis echter maar moeilijk geëffectueerd worden. De druk op het zuiden van de provincie is groot en er ligt nog een grote ontwikkelopgave. Over het algemeen hebben de woonconsumenten in Noord-Holland meer behoefte aan centraal gelegen woonmilieus (centrum-stedelijk en centrum-dorps), waardoor er de komende jaren nog meer de nadruk ligt op de binnenstedelijke transformatieopgave. Die is fors en kostbaar. Ook is er een steeds grotere groep woonconsumenten die behoefte heeft aan zelfbouw in de vorm van CPO; de perfecte verbinding tussen wensen en woningen. Starters op de woningmarkt hebben het erg moeilijk om aan een woning te komen. Daar komt bij dat de crisis nog niet over is en er ook nog altijd te weinig wordt gebouwd.

#### ***Beleidskader 'Wind op land'***

In juni 2013 hebben het Rijk en de provincie Noord-Holland overeenstemming bereikt over de aanvullende opgave van 105,5 megawatt (MW) windenergie op land. De taakstelling voor de provincie Noord-Holland komt daarmee in totaal op 685,5 MW. Circa de helft is reeds gerealiseerd. In de polder Wieringermeer wordt, onder regie van het Rijk, een windpark gebouwd waardoor het opgesteld vermogen met circa. 250 MW toeneemt. Voor de resterende opgave van 105,5 MW wil de provincie Noord-Holland ruimte bieden door de herstructurering van solitaire windturbines en verouderde lijnopstellingen (voor elke twee oude turbines die verdwijnen, komt er één nieuwe terug). Per saldo neemt de hoeveelheid windturbines in Noord-Holland dus af. Om de herstructurering mogelijk te maken zijn in 2014 de Structuurvisie Noord-Holland 2040, de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en het beleidskader Wind op land gewijzigd. Deze zijn op 15 december 2014 vastgesteld door PS. Daarbij is een amendement aangenomen om stillere gebieden extra te beschermen tegen geluidsbelasting door nieuwe windturbines.

Dit amendement is juridisch en ruimtelijk/technisch niet uitvoerbaar gebleken. Om die reden is gezocht naar alternatieven in de geest van het amendement. PS hebben op 2-3-1015 een opnieuw gewijzigde PRV, Structuurvisie en Beleidskader Wind op Land inclusief de kaarten vastgesteld. De inwerkingtreding van het nieuwe beleid is 15-1-2016.

*Voor het voorliggende plangebied geldt het volgende:*

'Wind op land' gaat niet op voor deze ontwikkeling. Het plangebied is daar niet groot genoeg voor en bovendien is voorzien in woningbouw waarmee windmolens moeilijk samen gaan.

## 4.3 Regio

### ***Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015 (vastgesteld 22-03-2012)***

De wethouders Wonen uit de negen regiogemeenten hebben op 22 maart 2013 in het portefeuillehoudersoverleg Wonen Welzijn Zorg het Regionale Actieprogramma (RAP) vastgesteld. Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is om te komen tot regionale woningbouwprogrammering, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Het Regionale Actieprogramma Wonen Gooi en Vechtstreek bevat (publiekrechtelijke) afspraken tussen de regio en de Provincie Noord-Holland en bestrijkt de periode 2011-2015. De provinciale Woonvisie beslaat 10 jaar: 2010-2020. Dat betekent dat in die periode twee RAP-rondes zullen worden doorlopen.

### *Verstedelijkingsafspraken en kwantitatieve uitbreiding*

Volgens de bestaande verstedelijkingsafspraken bedraagt de uitbreiding van de voorraad (nieuwbouw minus sloop) in Gooi en Vechtstreek tot 3.100 woningen en in de periode 2015-2020 1.800 woningen. Voor de gehele periode wordt de voorraad dus met 4.900 woningen uitgebreid. De uitbreiding is in nieuwe provinciale cijfers iets gewijzigd en komt voor de Gooi en Vechtstreek in de periode 2010-2019 uit op 5.060. Als gevolg van sloop en andere omzettingen in de voorraad wordt de bruto nieuwbouwbehoefte in die periode geraamd op 7.370 woningen. Deze behoefte wordt door de provincie Noord Holland voor deze regio ingeschat. Hierbij moet worden opgemerkt dat bij de berekening van die behoefte is uitgegaan van de bestaande verstedelijkingsafspraken. Het ABF heeft daarbij trends uit het verleden doorgetrokken naar de toekomst.

De gemeenten in de regio hebben de ambities van de regionale woonvisie en de gemeentelijke en regionale behoeften in de afgelopen jaren vertaald in *de gemeentelijke woningbouwplannen* (zie ook paragraaf 4.5.4). Daarom is voor de totstandkoming van het RAP de plancapaciteit geïnventariseerd en geactualiseerd in de monitor woningbouwcapaciteit. Uit deze inventarisatie is duidelijk geworden dat van de totale plancapaciteit (bijna 14.000) realisatie van 5.485 woningen voorzien is in de periode tot 2015. Van die woningen heeft 39% een harde planstatus. Dat betekent dat vooral van deze plannen bekend is wat de programmering zal zijn. Ook is van deze plannen de zekerheid op realisatie voor 2015 het grootst. Daarom is het RAP in het bijzonder gericht op de harde plancapaciteit tot 2015.

Van het grootste deel van harde plancapaciteit tot 2015 is door de gemeenten opgegeven welke kwalitatieve invulling deze plannen hebben. Dat betekent dat prijsstelling – en dus het aandeel sociaal of in de termen van de Provincie 'betaalbaar' – voor de overgrote meerderheid bekend is. Op regionaal niveau is van het grootste deel van de harde capaciteit tot 2015 bekend wat de prijsstelling wordt. Regionaal bestaat ruim 1/3 van deze plannen (ruim 700 woningen) uit sociale woningen (huurwoningen tot de liberalisatiegrens of koopwoningen tot € 200.000). Afhankelijke van de prijsstelling van het onbekende deel van de harde capaciteit tot 2015 kan dit aandeel nog licht toe- of afnemen.

### ***Actuele cijfers harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit woningbouw***

In voorgaande paragraaf zijn de regionale verstedelijkingsafspraken weergegeven zoals gemaakt d.d. 22 maart 2013. Op het moment van schrijven van voorliggend bestemmingsplan bestaat er inmiddels een actueler inzicht in de cijfers voor wat betreft harde en zachte plancapaciteit. Dit inzicht is verkregen met onderzoek dat in oktober 2014 is uitgevoerd in het kader van de beoogde herontwikkeling van De Krijgsman in Muiden. Verwezen wordt naar paragraaf 5.1.2 onder “Stap 1: actuele regionale behoefte?” onder “woningen” van deze toelichting.

### ***Metropoolregio Amsterdam - Hotelbeleid***

Hotelbeleid MRA: verwezen wordt naar paragraaf 3.2 van de rapportage “Muiden, marktscan hotels Gemeente Muiden Eindrapport; BRO; Rapportnummer: 203X01173.081944\_2; d.d. 25 november 2014” in de bijlage van deze toelichting. Hieruit is op te maken dat in de Gooi- en Vechtstreek de IJsselmeerkust en de historische steden Naarden en Muiden met name worden genoemd in het regionale hotelbeleid als potentieel gebied voor hotelontwikkelingen. Het beleid benadrukt dat een ‘gemengde koers’ gericht op de toeristische en zakelijke markt hier de beste perspectieven biedt.

## **4.4 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht**

Verwezen wordt naar paragraaf 5.8.

## **4.5 Gemeente**

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Muiden is niet vastgesteld in één beleidsdocument. Voor het ruimtelijk beleid van de gemeente Muiden vormen verscheidene sectorale beleidsdocumenten het kader. De sectorale beleidsdocumenten zijn voor dit bestemmingsplan geanalyseerd in de desbetreffende sectorale onderzoeksparagrafen. Hiervoor wordt verwezen naar die sectorale paragrafen:

- Toekomstvisie 2013-2023, gemeente Muiden;
- Economische visie 2013-2023, gemeente Muiden;
- Nota Cultuurhistorie en Landschap (vastgesteld in 2013);
- Woonagenda 2014-2018;
- Beleidsnota geluid: Hogere Waarden Wetgeluidhinder, Gemeente Muiden, januari 2009.

### **4.5.1 Toekomstvisie 2013-2023, gemeente Muiden**

In de toekomstvisie 2013-2023 is aan de hand van een analyse van de historie van Muiden, de huidige situatie en ontwikkelingen een visie op de toekomst van Muiden uiteengezet. Dit door aandachtsgebieden te formuleren die een agenda vormen voor de toekomst. Ze worden als leidraad beschouwd voor besluitvorming over tal van onderwerpen. De strategische agenda bestaat uit:

1. Bloeiende economie door focus op toeristische en recreatieve kwaliteiten;
2. Aantrekkelijk leven, wonen, werken en recreëren met passend voorzieningenniveau dat aansluit bij de vraag;
3. Investeren in een gezonde bevolkingsopbouw;



4. Kwaliteit van de omgeving behouden en waar mogelijk versterken;
5. Gemeente als regisseur;
6. Door fusie en of samenwerkingsverbanden de bestuurlijke en ambtelijke positie van de gemeente Muiden verbeteren.

#### *Afwegingen voor voorliggend plan*

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op verplaatsing van bestaande sportvoorzieningen binnen de gemeente in combinatie met de creatie van een nieuwe groenvoorziening en de mogelijkheid voor horeca in de vorm van een hotelvoorziening en woningbouw. Deze ontwikkeling zoekt aansluiting op het gemeentelijke beleidskader zoals verwoord in de Toekomstvisie. In de toekomstige situatie is de kern Muiden uitgebreid met nieuwe bewoners op het KNSF-terrein / De Krijgsman en Bloemendalerpolder en is Muiderberg mogelijk uitgebreid met woningbouw op beschikbare locaties in het bestaande stedelijk gebied. De doelstelling voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente is er mede op gericht dat zowel Muiden als Muiderberg en de nieuwe kern Bloemendalerpolder, ruimte bieden aan wonen, sport, scholen en bedrijven. In de Toekomstvisie is aangegeven dat er sprake zal zijn van een gespreid voorzieningenniveau over de drie kernen waarbij er keuzes worden gemaakt op basis van de vraag naar deze voorzieningen en de juiste locatie hiervoor. Sportvoorzieningen, liggen verspreid over meerdere kernen, worden bij voorkeur geconcentreerd. Meer specifiek is hierbij voorts aangegeven dat het voorzieningenniveau op het gebied van wonen, welzijn, zorg en sport wordt herijkt. Het uitgangspunt hierbij is dat de vraag leidend is voor de te maken keuzen. Op basis hiervan kan gekozen worden voor de slimme combinaties op de juiste plek. Op het moment van opstellen van de toekomstvisie is de aanwezigheid van voorzieningen in beide kernen grotendeels gewaarborgd. Dat geldt voor sociale voorzieningen, maar bijvoorbeeld ook voor de sport. Deels is dat maken van keuzes ingegeven door bezuinigingen, maar het bundelen van voorzieningen draagt ook bij aan het versterken van de sociale gemeenschap. Met deze bundeling wordt ook bedoeld dat (sport)voorzieningen in één van de kernen worden aangeboden en niet per definitie in beiden. De gemeente treedt bij nieuwe ontwikkeling vooral op als regisseur en heeft daarbij een ondersteunende, motiverende en coördinerende rol. In dat kader is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het plan ziet toe op een combinatie van enerzijds het verplaatsen van bestaande sportvelden en anderzijds het bieden van de mogelijkheid voor nieuwbouw hotel en woningen en de aanleg van groen.

Voor het hoteldeel van voorliggend plan is eveneens aansluiting gezocht bij het beleid zoals uiteengezet in de Toekomstvisie. De gemeente Muiden, met de Vesting Muiden, de haven, de rijke cultuurhistorie, de landschappelijke kwaliteiten, het groene Brinkdorp Muiderberg en het (surf)strand bieden veel recreatieve en toeristische mogelijkheden die beter benut moeten worden. Door het verhogen van recreatieve en toeristische aantrekkelijkheid van de gemeente wil de gemeente meer bezoekers trekken, die langer blijven, meer uitgeven en vaker terugkomen. Voor de toekomstige situatie van Muiden beoogd de gemeente onder meer een situatie waarin toeristen en recreanten kunnen overnachten in hotel(s) of bed en breakfast voorzieningen voor meerdaagse bezoeken aan Muiden.

#### **4.5.2 Economische visie Muiden 2013-2023**

Economie gaat over werkgelegenheid, een gezonde woon-werk balans, innovatie, het culturele en maatschappelijke klimaat, het voorkomen van leegstand, kortom een gezond woon- en ondernemersklimaat. Met de Economische visie Muiden 2013-2023 kiest de gemeente voor economische vitaliteit, maar waarbij overlast van bezoekers zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Dit vergt een goede balans tussen het woon-, bezoekers- en vestigingsklimaat.

Binnen de gemeente Muiden is een drietal verschillende economische kernen te onderscheiden, namelijk Muiden, Muiderberg en het Maxisterrein. Deze economische kernen hebben ieder een eigenheid in functies, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en zijn onderling verbonden door polders waarin de agrarische bedrijvigheid plaatsvindt. Kenmerkend voor de kern Muiden zijn onder andere het beschermd stadsgezicht met landelijk bekende monumenten, de zeesluis en de haven. De kern Muiderberg kenmerkt zich door het (brink)dorpse karakter met kleinschalige winkelvoorzieningen, horecavestiging, de haven en het strand met paviljoen. De kern Maxisterrein kenmerkt zich als grootschalige perifere winkelvoorziening voor de hele regio. Deze kenmerken hebben een bepaalde aantrekkingskracht op toeristen en bezoekers. De aantrekkingskracht zit in functies en kenmerken die zich laten onderscheiden en duiden met kernbegrippen als:

1. Haven & Watersport,
2. Monumenten & Natuur,
3. Horeca & Evenementen,
4. Detailhandel & Publieke Dienstverlening,
5. ZZP-ers, agrarische bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening.

De economische ontwikkeling van Muiden vertoont een negatieve spiraal; bezoekers-aantallen vertonen een afnemende trend, de horeca inkomsten dalen sterker dan elders, de detailhandelsactiviteiten nemen af, behalve op het Maxisterrein. Vanwege het belang voor de leefbaarheid van de gemeente, heeft de gemeente in haar economische beleid het stimuleren van de economie als doelstelling opgenomen. Voor de samenleving is de economie van cruciaal belang als bron voor de werkgelegenheid en inkomen, innovatie en vitaliteit, ontwikkeling en ontplooiing en dus voor de welvaart van de mensen. Uiteindelijk is de welvaart een van de belangrijkste bouwstenen voor het welzijn van mensen. Vanuit de optiek die gericht is op het benutten van de (potentiele) kwalitatieve kenmerken van de verschillende economische kernen, is het uitgangspunt geformuleerd dat de economische groei onder andere gericht moet zijn op groei van toeristische activiteiten gerelateerd aan water, natuur en monumenten. Wat dat betreft is doelstelling van de gemeente: meer bezoekers, die langer blijven, meer besteden en vaker terugkomen. De gemeente Muiden heeft wat dat betreft veel te bieden en die potentie kan nog veel beter worden benut. Verdere vitalisering zal echter alleen lukken als de kwaliteiten van de gemeente – de centrale ligging, ligging aan het IJmeer en aan de monding van de Vecht, de karakteristieke en cultuurhistorische sfeer, de lokale natuur en het landschap met de agrarische bedrijvigheid – optimaal benut en gekoesterd blijven. Economische ontwikkeling moet daarom wel passend blijven binnen dit karakter (waarden en identiteit) van de gemeente. Het monumentale van de vesting, het natuurlijke van Muiderberg, de grootschalige opzet van het Maxisterrein en de weidse polders, agrarische gebieden en natuur ertussen, zullen de leidraad zijn voor verdere ontwikkelingen. De eigenheid en de samenhang van de kernen

en de tussenliggende gebieden zullen dus in de economische ontwikkeling gerespecteerd moeten worden. Verbinden van bestaande kernen zonder het creëren van nieuwe. kleinschalige specialistische detailhandel en strandactiviteiten in Muiderberg, watertoerisme en monumentenbezoek in Muiden, biologische en agrarische bedrijfsactiviteiten in het landelijk gebied en hoogbouw, grootschalige vestigingen (hotel, fastfood) in de nabijheid van het Maxisterrein of van de snelweg. De hotelfunctie in voorliggend bestemmingsplan sluit aan op deze beleidslijn. Voorts geldt voor wat betreft het behoud van de eigenheid dat het plan in navolgende paragraaf beschouwd wordt voor wat betreft het aspect cultuurhistorie en landschap.

#### **4.5.3 Nota cultuurhistorie en landschap**

De Nota Cultuurhistorie en Landschap vormt de toekomstvisie en het beleidskader van de gemeente Muiden op het gebied van cultuurhistorie en landschap. Dit betekent dat er bij ontwikkelen van beleid en plannen rekening wordt gehouden met deze nota. Zo kan de nota worden gebruikt bij het inventariseren en het formuleren van cultuurhistorisch beleid voor een bestemmingsplan, als toetsingskader dienen bij (aanvragen om) aanwijzing van monumenten of karakteristieke panden of als aanwijzing van gemeentelijke monumenten.

De gemeente wil in 2020 de volgende doelstellingen op het gebied van cultuurhistorie en landschap hebben bereikt:

- a Gemeente Muiden, de plaats voor de beleving van de militaire historie;
- b Een landschap met grote cultuurhistorische- en landschappelijke waarde;
- c Een hoogwaardige woon- en leefomgeving met haar eigen identiteit.

In de Nota Cultuurhistorie en Landschap is over de cultuurhistorie van het plangebied en omgeving hetgeen uiteengezet zoals hiervoor al in paragraaf 2.2 is aangegeven. Bepalend voor deze locatie is dat het karakter van het open polderlandschap, ter plaatse van het plangebied onder meer halverwege de jaren '60 van de vorige eeuw verloren is gegaan door de verbreden van de A1 en de realisatie van de wijk Zuid-West. Voorts geldt dat dit deel van Muiden geen onderdeel is van de Nationale landschappen en UNESCO-werelderfgoederen *De Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie*. Wel vergt het volgende aspect aandacht in de planvorming:



*Uitsnede Oorspronkelijke kaart verboden kringen Muiden uit 1879 (bijgewerkt tot 1926)*

De Stelling van Amsterdam is een uit de periode 1880-1920 daterende verdedigingsgordel rondom de stad Amsterdam, bestaande uit 42 forten, vele dijken, inlaatsluizen, inundatievelden, en dergelijke. De Stelling van Amsterdam is in totaal 135 kilometer lang en tussen de 250 meter en circa 5 kilometer breed. Voor de werking van de linies is een vrij uitzicht op de omgeving cruciaal. Daarom wordt in 1853 de Kringenwet vastgesteld. Als gevolg van deze wet golden er beperkingen ten aanzien van bebouwing en beplanting rond de forten, om een vrij schootsveld te creëren en om te voorkomen dat forten stiekem kunnen worden benaderd.

Het landschap rondom de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie is in belangrijke mate gevormd door de verboden kringen en de inundatievelden. Zo is de openheid van dit landschap deels het gevolg van de functie als inundatiegebied, de schootsvelden en de verboden kringen (zie afbeelding voor de oorspronkelijke kaart van de verboden kringen in Muiden). Voor een goede werking van de linie was een vrij schootsveld destijds van cruciaal belang. Het moest onmogelijk zijn om de forten en vestingen ongezien te benaderen en verder moest de vijand natuurlijk kunnen worden beschoten. Ook waren de zichtlijnen tussen de verschillende forten van groot belang. Om het vrije schootsveld te beschermen wordt in 1853 de Kringenwet 1853 vastgesteld. De hoofdverdedigingslijn en verboden kringen rond de forten en vestingen zijn belangrijke elementen in het landschap. De hoofdverdedigingslijn markeert de grens aanval-verdediging en tevens de grens van de inundaties. De hoofdverdedigingslijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt langs de Vecht. Dit geldt ook voor de Stelling van Amsterdam, waarvan de hoofdverdedigingslijn doorloopt langs de Diemerdijk en de Zeedijk beoosten Muiden.

Bij de invulling van het plangebied is vanuit cultuurhistorisch oogpunt kaderstellend de aanvullende beleidslijn die hiervoor in de nota is benoemd. Dit is voor wat betreft het rekening houden met “Nationale landschappen en UNESCO” de volgende aspecten:

- geen bebouwing in schootsvelden die nu nog open zijn;
- Verboden kringen van 600 meter aan de westzijde (verdedigingszijde) zoveel mogelijk open en zichtbaar houden.

Het oostelijke deel van het plangebied valt gedeeltelijk binnen de verboden kring van 600 meter.

*Afweging ten grondslag aan stedenbouwkundig kader*

Verwezen wordt naar paragraaf 5.11 onder “*Afweging cultuurhistorische Verboden Kringen*”.

#### **4.5.4 Woonagenda 2014-2018**

In de Woonagenda 2014-2018 geeft de gemeente Muiden aan wat de grootste knelpunten zijn op de lokale woningmarkt en welke oplossingen en prioriteiten het gemeentebestuur daarvoor kiest. Aan de hand van een Sterkte-Zwakte analyse (SWOT) is bepaald welke kansen en bedreigingen er zijn voor Muiden.

Kansen die zijn benoemd, zijn:

- Het evenwicht op de woningmarkt verbeteren door nieuwbouw (de voorraad betaalbare woningen laten toenemen voor mensen met een lager (midden)inkomen) en verbeteren Muiden Noordwest.
- Inspelen op vergrijzing en scheiden wonen-zorg door:
  - aanpassen van woonzorgcentrum Florisberg in samenhang met omliggende woningen;

- benutten van potentiële mogelijkheden die Bredius-terrein biedt, als verbinding tussen KNSF-terrein en te herstructureren wijk Noord-West.

Bedreigingen zijn benoemd, zijn:

- Verschraling van sociale voorzieningen als gevolg van ontgroening en vergrijzing.
- Instelling Florisberg beperkt zich tot de ontwikkeling voor het woonzorgcentrum.
- Verdere uitstroom van huishoudens naar naburige gemeenten

De SWOT-analyse laat zien dat de kracht van de woningmarkt van Muiden ook haar zwakte wordt in de woonagenda geconcludeerd dat door gebrek aan dynamiek in de woningmarkt iedereen blijft zitten waar ze zit. Mensen nemen genoeg met relatief beperkte kwaliteit, zie bijvoorbeeld de starterswoningen, en verhuizen niet omdat er te weinig betaalbare woningen worden gebouwd. Of ze gaan naar Weesp omdat daar wél betaalbare woningen worden gebouwd, of ze gaan de brug over naar Almere omdat de mensen daar een tuin hebben en goede voorzieningen in de buurt.

Aan de hand van de analyse zijn in de Woonagenda 2014-2018 de volgende vier prioriteiten geformuleerd:

Prioriteit	Beoogd resultaat	Wat doet de gemeente?	Wat verwacht zij van haar partners?	Wanneer?
Verbeteren Muiden Noordwest	Verbeterde woonwijk die complementair is aan woningdifferentiatie op KNSF-terrein	Afspraken met De Woningbouw maken over de benodigde maatregelen – verbinding leggen met ontwikkelaar van het KNSF-terrein.	De Woningbouw: de verwachting is dat de corporatie concrete plannen ontwikkeld voor Noord-West en in relatie tot ontwikkeling van het KNSF-terrein.	2014-2018
Aanpassen van woonzorgcentrum Florisberg	Eigentijds complex dat voorziet in de actuele en toekomstige behoefte.	Bestemmingsplan herzien.	Florisberg: goed onderbouwde plannen in samenwerking met Habion, gemeente en De Woningbouw	2014-2015
Vergroten aanbod voor 'scheefwoners'	Zittende huurders verhuizen naar betaalbare nieuwbouw, zodat de huurwoningen beschikbaar komen voor mensen met een lager inkomen.	Overleg met De Woningbouw, die eigen verantwoordelijkheid heeft, over huurverhoging.	De Woningbouw: huurprijsbeleid voor hogere inkomens maximaal inzetten en verbeteren van de kwaliteit van slechte woningen; en het vergroten van het aanbod voor (ex)scheefwoners	Vanaf 2014
Nieuwbouw op Brediussterrein	50 woningen.	Bestemmingsplan vaststellen.	RWS: medewerking bij verkoop.	Vanaf 2015

Tabel prioriteiten woonagenda (Bron: Woonagenda 2014-2018)

In de woonagenda is aan de locatie van voorliggend bestemmingsplan een woonprogramma toegedicht van 50 woningen. Dit aantal wordt met voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

#### 4.5.5 **Beleidsnota geluid: Hogere Waarden Wetgeluidhinder, Gemeente Muiden, januari 2009**

In januari 2009 heeft het college van B&W van de gemeente Muiden de beleidsregel "Beleidsnota geluid: Hogere Waarden Wet geluidhinder" vastgesteld. Dit beleidskader betreft een toetsingskader waaraan een aanvraag voor het vaststellen van hogere

waarden, wordt getoetst. Dit omdat de gemeente Muiden een goed woonklimaat, waaronder zo min mogelijk geluidsoverlast, belangrijk vindt voor haar inwoners. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig worden belemmerd. Er moet dus een balans zijn tussen de bescherming van het goede woonklimaat en het kunnen doorgaan van ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom verbindt de gemeente randvoorwaarden aan vast te stellen hogere waarden. Zo dient onderzoek plaats te vinden naar geluid reducerende maatregelen (bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen), alvorens een hogere waarde kan worden vastgesteld. Voorts stelt het hogere waardenbeleid van de gemeente als randvoorwaarde dat de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege de geluidsbronnen op de geluidsgevoelige gebouwen maximaal 3 dB hoger mag zijn dan de ten hoogste te verlenen hogere waarde.



## 5 Haalbaarheidsaspecten

### 5.1 Behoefte – Ladder voor Duurzame Verstedelijking

#### 5.1.1 *Wettelijk kader*

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LvDV) is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en is als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Het doel dat hiermee wordt beoogd, is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening bewerkstelligen, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de LvDV wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd aan de hand van de drie opeenvolgende stappen (treden) van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Hierin is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

#### 5.1.2 *Analyse actuele regionale behoefte*

##### ***Het plan***

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het functionele en ruimtelijke programma zoals beschreven in hoofdstuk 3. In het kort betreft het de volgende planonderdelen:

- Te verplaatsen sportvoorzieningen (maximaal 3 velden);
- Mogelijkheid voor nieuw hotel met bijbehorende voorzieningen (max 15.000 m2 b.v.o.);
- Mogelijkheid voor maximaal 50 nieuwe woningen.

##### ***Stap 0: wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt?***

Een stedelijke ontwikkeling is in het Besluit ruimtelijke ordening als volgt gedefinieerd:

- Artikel 1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i:
  - stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;

- Andere stedelijke voorzieningen: In het Besluit ruimtelijke ordening is geen begrip opgenomen over wat onder “andere stedelijke voorzieningen” moet worden verstaan.

### ***Beoordeling stedelijke ontwikkeling of niet?***

#### *Sportvelden met voorzieningen:*

Afgevraagd wordt in hoeverre het verplaatsen van de sportvelden binnen de gemeente Muiden, naar een locatie waar het huidige bestemmingsplan niet voorziet in de bestemming Sport, op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet worden aangemerkt als “stedelijke ontwikkeling”. Daarvoor zijn de volgende vragen aan de orde:

- Vraag of de verplaatsing van 3 sportvelden met bijbehorende voorzieningen als kantine en parkeerplaatsen moeten worden aangemerkt als “ruimtelijke ontwikkeling van andere stedelijke voorziening”? Of met andere woorden:
  - Betreft het een “ruimtelijke ontwikkeling”?
  - Betreft het een andere stedelijke voorziening?
- Afweging Stedelijke ontwikkeling?:
  - “Ruimtelijke ontwikkeling”?: Uitspraak ABRvS 201306647/1/R1 luidt voor een vergelijkbare situatie (het verplaatsen van een bestaande functie binnen de gemeente naar een terrein dat wordt uitgebreid ten dienste van die functie) als volgt: “Deze omstandigheid neemt niet weg dat de voorziene uitbreiding van het terrein op een perceel dat onder het voorheen geldende plan bestemd is als “Natuurgebied II” een planologisch nieuwe ontwikkeling is. Of met andere woorden, de Afdeling oordeelt dat een “planologisch nieuwe ontwikkeling” een “ruimtelijke ontwikkeling is”.
  - Andere stedelijke voorziening?: In de Handreiking “Ladder voor duurzame verstedelijking” van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is bepaald dat onder “overige” stedelijke voorzieningen (aannemelijk is dat hiermee “andere” stedelijke voorzieningen wordt bedoeld) accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure vallen. *De sportvelden waar voorliggend bestemmingsplan op toezien betreft geen “indoor sport”, maar buiten sport.*
- Conclusie:
  - Omdat het huidige bestemmingsplan de sportvelden niet toelaat en daar een nieuw bestemmingsplan voor moet worden vastgesteld, ligt het in de rede om op basis van jurisprudentie te veronderstellen dat het verplaatsen van sportvelden een ruimtelijke ontwikkeling is. Op grond van de Handreiking duurzame verstedelijking wordt geconcludeerd dat de sportvelden geen “andere stedelijke voorziening” betreft omdat het geen accommodaties voor indoor sport betreft. Dit maakt de conclusie dat de ladder van duurzame verstedelijking voor de verplaatsing van de sportvelden niet verplicht is op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.
  - Artikel 3.1.6 lid 2 Bro is *niet* van toepassing.

#### *Sporthal*

Uit de conclusie van de sportvelden is af te leiden dat een sporthal wel een stedelijke ontwikkeling is en dat daar artikel 3.1.6 lid 2 Bro wel van toepassing is.

#### *Hotel met voorzieningen:*

- Afweging stedelijke ontwikkeling?:
  - “Ruimtelijke ontwikkeling”?: Omdat het huidige bestemmingsplan het hotel niet toelaat en daar een nieuw bestemmingsplan voor moet worden vastgesteld, ligt het in de rede om op basis van jurisprudentie te veronderstellen dat het hotel

een ruimtelijke ontwikkeling is.

- Andere stedelijke voorziening?: In de Handreiking “Ladder voor duurzame verstedelijking” van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu wordt een hotel niet met name genoemd. Wel is een hotelfunctie aan de orde gesteld in een voorlopige voorziening (ABRvS d.d. 4 november 2013, 201307597/2/R6)). Hoewel de voorzieningenrechter niet tot het oordeel kon komen, werd niet uitgesloten dat het hotel in de bodemprocedure aangemerkt zal worden als stedelijke ontwikkeling. Op zich zelf geeft dit nog geen duidelijkheid, maar het ligt vooralsnog in de rede te veronderstellen dat sprake is van een “andere stedelijke voorziening”.
- Conclusie:
  - Artikel 3.1.6 lid 2 Bro is van toepassing.

Woningen:

- Afweging stedelijke ontwikkeling?:
  - “Ruimtelijke ontwikkeling van woningbouwlocatie”?: Ja
- Conclusie:
  - Artikel 3.1.6 lid 2 Bro is van toepassing.

*Algehele conclusie:*

De Ladder voor duurzame verstedelijk moet worden doorlopen voor de sporthal, het hotel en de woningen.

### ***Stap 1: actuele regionale behoefte?***

#### *Sporthal*

Het gemeentelijk beleid is gericht op de mogelijkheid te bieden voor sporthal voor lokaal gebruik. De leefbaarheid of het bestaansrecht van sportvoorzieningen hangt mede samen met het aantal potentiële leden. Door het land heen wordt het voortbestaan van verenigingen bedreigd door het ouder worden van de bevolking. Ook in Muiden is dit het geval, zo blijkt uit het document ‘Quickscan sportvoorzieningen’<sup>5</sup>. Daarin wordt gesteld dat er een andere vraag naar sport zal ontstaan (minder club meer solo). Tegelijkertijd wordt er wel geconstateerd dat de komst van de bebouwing op nieuw te ontwikkelen grotere woongebieden van De Krijgsman en in de Bloemendalerpolder, veel jonge gezinnen zal aantrekken. Dit zou de vergrijzing (autonoom) enigszins kunnen compenseren. En het zou kunnen betekenen dat het aanbod huidige sportvoorzieningen bestaansrecht heeft en dat met het oog op de nieuwe ontwikkelingen op De Krijgsman en in de Bloemendalerpolder er ook draagvlak blijft en wellicht zelfs uitbreiding mogelijk is. De nieuwbouw van woningen op de Brediuslocatie werkt hier aanvullend op.

#### *Hotel met voorzieningen*

De beleidsmatige behoefte aan hotelvoorzieningen is af te leiden uit de analyse die gemaakt is in het kader van de gemeentelijke economische beleidsvisie zoals uiteengezet in paragraaf 4.5.2. Wat dat betreft is doelstelling van de gemeente: meer bezoekers, die langer blijven, meer besteden en vaker terugkomen. Met het faciliteren van voorzieningen die er voor kunnen zorgen dat bezoekers langer blijven en meer besteden, wordt verondersteld te worden voorzien in een behoefte die thans nog niet vervuld wordt binnen de gemeente Muiden. De beleidsmatig gemaakt veronderstelling

---

<sup>5</sup> Quick Scan Sportvoorzieningen binnen de gemeente Weesp en de gemeente Muiden, 21 december 2009

is nader onderzocht voor wat betreft de *actuele regionale behoefte*. Hiervoor is gekeken naar de locatiemarkten, het initiatief waar voorliggend bestemmingsplan op toeziet, initiatieven in de omgeving, het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod in de regio, het vraagpotentieel, potentiële doelgroepen, marktruimte en trends en beleid. De analyse en de resultaten van het onderzoek zijn uiteengezet in de rapportage “Muiden, marktscan hotels Gemeente Muiden”<sup>6</sup>. Voor de volledige analyse wordt verwezen naar de rapportage. Hieruit is het volgende op te maken voor wat betreft de *actuele regionale behoefte*:

- Er is in kwantitatieve zin ruim voldoende behoefte en marktruimte voor nieuw hotelaanbod in de Metropoolregio Amsterdam buiten Amsterdam. Het gerealiseerde nieuwe hotelaanbod buiten Amsterdam lag in 2012 op slechts een kwart van het streefgetal voor 2015 (6.000 extra kamers in de MRA buiten Amsterdam). De ontwikkeling van nieuwe kamers loopt in de regio dus aanzienlijk achter op de doelstellingen.
- De Brediuslocatie wordt een belangrijke entree voor Muiden en is snel bereikbaar vanaf de drukke A1. Door geluidsschermen en de inrichting van de omgeving (sportvelden, ecologische verbindingszone) zal in en rond het hotel weinig te merken zijn van verkeersdruk op de A1.
- Gezien het locatieprofiel bestaan hier goede ontwikkelingskansen voor een breed geoutilleerd hotel met maximaal 150 à 200 kamers in het midden-plus ‘Midscale’ segment (3 à 4 sterren). Aanvullende functies als horeca, sport, wellness en leisure krijgen hier een accent. Het hotel zal hierdoor tevens een functie krijgen voor de inwoners, werkenden en recreanten in de gemeente Muiden.
- Door haar ligging, voorzieningenaanbod en marktsegment kan het hotel zich richten op een breed doelgroepenprofiel: zakelijke bezoekers en toeristen (waaronder groepen). De ligging kort nabij het historische vestingstadje Muiden, Amsterdam en de uitstekende bereikbaarheid per auto zijn in dat opzicht sterke, onderscheidende kwaliteiten. Gegeven het vestigingsmilieu en het beoogde hotelconcept betekent dit ook in kwalitatief opzicht een versterking van het hotelaanbod in de regio.

### *Woningen*

De actuele regionale behoefte aan woningen is onder andere onderzocht in het kader van de provinciale woonvisie en woonagenda zoals uiteengezet in paragraaf 4.2.3 en 4.2.4, alsmede het Regionaal Actieprogramma Wonen zoals uiteengezet in paragraaf 4.3. Meer specifiek is voor de nabijgelegen locatie De Krijgsman onderzoek verricht naar de actuele regionale behoefte waarin ook gekeken is naar de kwantitatieve woningbehoefte Gooi- en Vechtstreek, de Woningbehoefte regio Amsterdam, de kwalitatieve woningbehoefte, de plancapaciteit in de Gooi en Vechtstreek, vergelijking van plancapaciteit met woningbehoefteraming en de capaciteit regio Amsterdam. In dat onderzoek is de Brediuslocatie geen onderdeel van de regionale “harde plancapaciteit” of regionale “zachte plancapaciteit”. Uit dat onderzoek is het volgende op te maken:

- Er zijn drie actuele woningbehoefteramingen voor de Gooi en Vechtstreek: PRIMOS (ABF, 2013), PEARL (CBS/PBL, 2014) en die van de provincie Noord-Holland (2014). In de studie die is verricht in het kader van De Krijgsman, wordt onderbouwd dat een realistische raming van de regionale woningbehoefte voor de Gooi en Vechtstreek uit gaat van 860 woningen per jaar (model PRIMOS) tot 890

---

<sup>6</sup> *Muiden, marktscan hotels Gemeente Muiden Eindrapport; BRO; Rapportnummer: 203X01173.081944\_2; d.d. 25 november 2014*

woningen per jaar (model PEARL) in de periode 2015-2025, of te wel een regionale behoefte van 8.600 tot 8.900 woningen in 2015-2025. Deze waarden gelden als in 2014 wat realisatie van woningen betreft, voorzien is in de totale jaarlijkse behoefte van 860 tot 890 nieuwe woningen per jaar.

- Uit inventarisatie van alle thans bekende en voorziene woningbouwplannen (met onderscheid in ‘harde plannen = vastgesteld bestemmingsplan’ en ‘zachte plannen = nog geen vastgesteld bestemmingsplan’) in de Gooi en Vechtstreek is er in het licht van de LvDV voor de periode 2015-2025 een plancapaciteit te verwachten van in totaal 5.464 woningen:

- 3.266 woningen in harde plannen (binnen en buiten BBG);
- 2.198 woningen in zachte plannen binnen BBG.

Omdat deze berekening is uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van De Krijgsman, dienen de aantallen van De Krijgsman en Bloemendalerpolder hier nog aan toe te worden gevoegd:

- De Krijgsman: 1.300 woningen;
- Bloemendalerpolder: 2.750 woningen.

In dat geval bedraagt de plancapaciteit voor de regio Gooi en Vechtstreek voor de periode 2015-2025 derhalve: 5.464 woningen plus 4.050 woningen = 9.514 woningen.

- Op basis van de bouwproductie van de afgelopen jaren, ligt het in de rede te veronderstellen dat niet elk plan, volgens planning tot realisatie komt. Dit betekent dat er in de praktijk rekening gehouden dient te worden met een inhaalvraag en een zekere bandbreedte. Als hiermee rekening wordt gehouden, dan is becijferd dat er, exclusief de plannen van De Krijgsman en Bloemendalerpolder) in het ene geval ruimte is voor 3.286 nieuwe woningen en in het andere geval 4.536 woningen. Als de plannen voor De Krijgsman (1.300 woningen), Bloemendalerpolder (2.750 woningen) en Bredius (50 woningen) worden opgeteld, dan bedraagt de voorgenomen productie 4.100 woningen voor de periode 2015-2025. Deze beoogde woningbouwproductie ligt binnen de becijferde bandbreedte van de (harde en zachte) plannen voor het voorzien in de actuele regionale woningbehoefte.
- Als ook de ligging nabij Amsterdam wordt gekeken, dan is aanvullend op voorgaand punt, nog het volgende te concluderen:
  - De locatie ligt in de nabijheid van Amsterdam. Uit het onderzoek dat is uitgevoerd naar de locatie De Krijgsman is op te maken dat er in de regio Amsterdam een tekort is aan woningbouwlocaties voor de verwachte woningbouwbehoefte tot 2025.
  - Uit de analyse voor de locatie De Krijgsman is op te maken dat er voor de regio Amsterdam een kleine regionale locatiebehoefte bestaat van circa 1.700 woningen. In die extra kwantitatieve behoefte aan woningbouwlocaties tot 2025 in de regio Amsterdam, kunnen de beoogde ontwikkelingen in de gemeente Muiden als De Krijgsman en Bredius, ook voorzien. Deze extra behoefte van 1.700 woningen komt bovenop de hierboven vermelde actuele regionale behoefte van de regio Gooi en Vechtstreek.

## ***Stap 2: mogelijkheden binnen stedelijk gebied van de regio?***

### ***Sporthal***

Er is in Muiden op het moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan geen locatie waar de nieuwbouw van een sporthal mogelijk is.

### *Hotel*

Er is in Muiden en omliggende gemeenten geen leegstaand vastgoed voorhanden met voldoende fysieke ruimte, gebiedskwaliteiten en een bereikbaarheidsprofiel, zoals die voor de beoogde hotelontwikkeling noodzakelijk is.

Omdat het initiatief zich voor een belangrijk deel richt op voor Muiden en de regio nieuwe doelgroepen (toeristisch, zakelijk), zal er slechts in beperkte mate extra concurrentie ontstaan in de regio. Bovendien is in eerder onderzoek reeds regionale marktruimte aangetoond. Extra leegstand door het hotelinitiatieven valt dan ook niet te verwachten. Het initiatief heeft dus geen negatieve ruimtelijke effecten op andere locaties in de regio.

### *Woningen*

De vraag in hoeverre de actuele regionale behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins laat zich beantwoorden door te kijken naar het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van De Krijgsman (zie stap 1). In dat onderzoek is de inventarisatie van harde en zachte plannen een onderdeel, waarbij voor de periode 2015-2025 ook gekeken is naar plannen in Bestaand Bebouwd Gebied en plannen die niet in Bestaand Bebouwd Gebied zijn voorzien. De plannen binnen Bestaand Bebouwd Gebied zijn plannen waarin herstructurering of transformatie aan de orde is (anders betrof het immers geen BBG). Uit de inventarisatie is gebleken dat er niet voldoende plannen in BBG zijn om in de actuele regionale behoefte te voorzien.

## ***Stap 3: verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten?***

### *Hotel*

De derde en laatste 'trede' van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking heeft betrekking op het feit dat, indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, er wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer (multimodaal), passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In het onderzoeksrapport "Muiden, marktscan hotels Gemeente Muiden" (zie bijlage) wordt gesteld dat de derde trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet van toepassing is omdat het hier gaat om een initiatief in (nieuw) stedelijk gebied. Los van het feit dat voorliggend plangebied in de provinciale regelgeving (structuurvisie en verordening) is aangewezen als transformatiegebied, geldt voor wat betreft de beschrijving van de ontsluiting het volgende:

De locatie is goed ontsloten voor het autoverkeer vanwege de ligging van de hoofd-ontsluiting ter hoogte van de huidige én toekomstige op- en afrit van de A1. Door middel van een viertal busverbindingen is Muiden (via haltes bij het P&R terrein) direct verbonden met steden als Amsterdam, Hilversum en Almere. Voor bediening van het plangebied met het openbaar vervoer wordt voorts uitgegaan van een busverbinding via / over de Amsterdamsestraatweg. Dat is een bus die verbinding geeft met het station in Weesp, het busknooppunt bij de A1 en de Bloemendalerpolder.

In de huidige situatie ligt er een P+R-voorziening met bushalte bij de Weesperweg-Maxisweg. Het P+R terrein is bedoeld voor P+R reizigers die hier hun auto parkeren en overstappen op (regionale) bussen en is gratis. In het kader van de infrastructurele aanpassingen van het Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere worden deze huidige voorzieningen verplaatst in westelijke richting. De inrichting van het



nieuwe P+R-terrein vindt plaats in het kader van het Tracébesluit. De conclusie is dan ook dat de planlocatie multimodaal ontsloten is.

#### *Woningen*

Aanvullend op hetgeen onder “hotel en voorzieningen” is aangegeven, geldt voor de woningbouw nog het volgende:

Tussen Almere en Amsterdam ligt een fietsroute speciaal voor forenzen op de elektrische scooter of fiets: de Electric Freeway. Deze route loopt langs Bredius via onder meer de Amsterdamsestraat en de Weesperweg.

## **5.2 MER-beoordeling**

### **5.2.1 Wettelijk kader**

In een milieueffectrapport (MER) worden de milieugevolgen van het initiatief of de activiteit en reële alternatieven hiervoor systematisch, transparant en objectief in beeld gebracht. Ook worden daarin maatregelen beschreven om negatieve gevolgen op het milieu te voorkomen of te beperken. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet voor elk initiatief of activiteit verplicht. Het wettelijk kader voor de bepaling of voor een bestemmingsplan wel of geen MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen is meerledig, namelijk:

- 1 De Wet Milieubeheer (Wm) met het Besluit milieueffectrapportage 1994 (Besluit m.e.r. 1994);
- 2 De Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet).

Dit betekent dat bij de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan op grond van verschillende kaders nagegaan moet worden of voor de activiteiten die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport moet worden opgesteld of niet.

### **5.2.2 Verkennende beoordeling bestemmingsplan**

#### **Ad 1. De Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r 1994**

##### *Wettelijk kader*

In de Wet milieubeheer (art 7.2) en het Besluit milieueffectrapportage 1994 (art 2 lid 5) is verankerd dat er een beoordeling moet worden gemaakt of m.e.r.-procedure<sup>7</sup> doorlopen moet worden als een plan of besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) wordt opgesteld voor één of meerdere activiteiten met mogelijk belangrijke negatieve effecten op het milieu. Activiteiten waarvoor dat het geval is, worden genoemd in de bijlage onderdeel C en D van het Besluit m.e.r.:

- Onderdeel C: Hierin staan activiteiten, gevallen, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is;
- Onderdeel D: Hierin staan activiteiten, gevallen, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is;

Ook kan het zijn dat het bevoegd gezag moet beoordelen of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit laatste is het geval als het besluit één of meerdere activiteiten bevat die voorkomen in onderdeel D, maar deze activiteiten in omvang niet boven de in onderdeel D genoemde drempelwaarden uitkomen. Er moet dan een lichte,

---

<sup>7</sup> Toelichting gebruikte afkortingen: m.e.r. = de procedure; MER = het milieueffectrapport

zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd waarin getoetst wordt of belangrijke negatieve effecten zijn uit te sluiten.

Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat uit van het 'nee, tenzij...principe. Er hoeft géén m.e.r.-procedure doorlopen te worden, tenzij er als gevolg van het voornemen belangrijke negatieve effecten op het milieu te verwachten zijn. Indien er geen belangrijke negatieve effecten te verwachten zijn, moet dit in het bestemmingsplan onderbouwd en beargumenteerd worden. Als blijkt dat toch belangrijke negatieve effecten op het milieu kunnen optreden, moet alsnog een volledige m.e.r.-procedure doorlopen worden.

#### *Beoordelingsplichtige activiteiten in het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van een stedelijke ontwikkeling bestaande uit:

- verplaatsing van sportvoorzieningen,
- in combinatie met nieuwbouw van een hotel (maximaal circa 15.000 m<sup>2</sup> bvo) en
- in combinatie met nieuwbouw van maximaal 50 woningen.

De nieuwe activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn als volgt te categoriseren:

- 1 De vestiging van een hotel in het gebied betreft:
  - Categorie 10 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. 1994: De aanleg, wijziging of uitbreiding van:  
c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen (D 10.c);
  - De drempelwaarden behorende bij onderdeel D categorie 10.c zijn 250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer, 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.
- 2 De woningbouw, in combinatie met de sportvoorzieningen betreft:
  - een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in 11.2 onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (D 11.2).
  - De drempelwaarden bij onderdeel D categorie 11.2 zijn een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.
- 3 De aanleg van het groen, zoals dat op het Brediussterrein gebeurt, is geen activiteit in de zin van het Besluit m.e.r.

#### *Toetsing aan de drempelwaarden en conclusie*

De oppervlakte van het gehele plangebied is circa 10 ha, waarvan op circa 4 a 5 ha de realisatie van een hotel, woningen en sportvoorzieningen is toegestaan en op circa 1 hectare sport. Het aantal woningen bedraagt maximaal 50 en de omvang van het hotel maximaal circa 15.000 m<sup>2</sup> bvo. De oppervlakten en aantallen overschrijden de plandrempels niet. Wanneer het aantal bezoekers<sup>8</sup> van hotel met congresmogelijkheden wordt getoetst aan de drempelwaarden behorende bij de onderdelen D.10 onder c dan wordt tot de conclusie gekomen dat voor het een m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.2.3.

---

<sup>8</sup> Berekening parkeerbehoefte en verkeeraantrekkende werking in sheet "Bestaande hotel aangepast voor Brediuslokatie d.d. 27-01-2015"

## **Ad 2. Natuurbeschermingswet 1998**

### *Wettelijk kader*

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europees Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebied (Natura 2000-gebieden). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 (hierna: Nbw 1998). In artikel 19j van deze wet is bepaald dat bij het vaststellen van een plan rekening moet worden gehouden met de gevolgen daarvan op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten van Natura 2000-gebieden. Voor elk plan, dat niet direct verband houdt met het beheer van het gebied en dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de leefgebieden van soorten in dat gebied kan verslechteren of een significant verstoringseffect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, moet een voortoets worden verricht. In een voortoets wordt nagegaan welke effecten als gevolg van de activiteit te verwachten zijn. Deze effecten worden bekeken in relatie tot de kwetsbaarheid van het gebied en de gunstige instandhouding van desbetreffende soorten. De volgende conclusies zijn dan mogelijk:

- volgt uit de oriëntatiefase de conclusie dat zeker geen sprake is van een negatief effect, dan kan het plan worden vastgesteld;
- is er sprake van een mogelijk negatief effect, maar is zeker geen sprake van een significant negatief effect, dan dient een zogenaamde verslechterings- en verstoringstoets te worden uitgevoerd. Als met maatregelen de niet significante negatieve effecten kunnen worden beperkt, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten niet wordt verslechterd en geen verstoring van de soorten plaatsvindt, kan het plan worden vastgesteld;
- als de kans op significante effecten niet kan worden uitgesloten dan moet een passende beoordeling worden uitgevoerd om optredende effecten inzichtelijk te maken. In dat geval wordt het plan eveneens plan-m.e.r.-plichtig (artikel 7.2a Wet milieubeheer).

### *Voortoets situatie plangebied*

In april 2015 is een voortoets uitgevoerd. De rapportage<sup>9</sup> van de voortoets is als bijlage bijgevoegd. Hieruit is op te maken dat het plangebied nabij acht verschillende Nederlandse Natura 2000-gebieden ligt, te weten: Markermeer & IJmeer; Naardermeer; Oostelijke Vechtplassen; Eemmeer & Gooimeer Zuidoever; Botshol; Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske; Lepelaarsplassen en Oostvaardersplassen. Op grond van objectieve gegevens zijn in de voortoets mogelijke effecten geanalyseerd en wordt geconstateerd dat het plan op zichzelf niet tot effecten leidt op de instandhoudingsdoelstellingen van de binnen de invloedssfeer van het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden. Verdere toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is om die reden niet noodzakelijk. Het aspect Natuurbeschermingswet 1998 staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

### **5.2.3 M.e.r.-beoordeling**

In navolging van de toetsing van het plan aan het Besluit m.e.r. (zie paragraaf 5.2.2 onder “Ad 1. Beoordelingsplichtige activiteiten in het bestemmingsplan”), is voor dit

---

<sup>9</sup> Voortoets Natuurbeschermingswet 1998 - Muiden, Brediusgronden; SAB; projectnummer 140247; d.d. 21 april 2015

bestemmingsplan een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar de rapportage<sup>10</sup> in de bijlage. Uit de toetsing is gebleken dat zich ten aanzien van het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen voordoen, die om een nadere toetsing vragen. Hiermee wordt tot de conclusie gekomen dat er voor het bestemmingsplan geen MER (rapportage) hoeft te worden opgesteld en dat er geen m.e.r. (procedure) hoeft te worden doorlopen.

## **5.3 Milieuzonering**

### **5.3.1 Bedrijven en milieuzonering**

Milieuzonering richt zich op de functiescheiding van milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld een bedrijfsfunctie) en milieu planologisch gevoelige functies (bijvoorbeeld wonen). Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient om redenen van goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Voor de beoordeling van nieuwe situaties, zijn de indicatieve richtafstanden / onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”, richtinggevend. De VNG-publicatie bevat richtafstandlijsten waarin een groot aantal activiteiten is vertaald naar een milieucategorie met bijbehorende indicatieve richtafstanden. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven of andere milieubelastende functies toelaat en anderszins de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Ingevolge de VNG-brochure worden de richtafstanden bij voorkeur aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’. Indien de omgeving is aan te merken als ‘gemengd gebied’, kunnen de richtafstanden volgens de VNG-brochure met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

### **5.3.2 Situatie plangebied en omgeving**

Voor het bestemmingsplan geldt dat het plan ontwikkelingsgericht is, dat het voorziet in de regels voor de realisatie van een nieuw gemengd gebied en dat het nieuwe niet-

---

<sup>10</sup> m.e.r.-beoordeling Bredius; SAB; 140247; d.d. 15 april 2015

hindergevoelige bestemmingen (sportvoorzieningen en hotel) mogelijk maakt en hindergevoelige bestemmingen (woningen).

Een hotel wordt in de VNG-publicatie aangemerkt als categorie 1. De indicatief aan te houden richtafstand tot hindergevoelige bestemmingen (woningen) bedraagt in gebiedstype "rustige woonwijk" 10 m en in gebiedstype "gemengd gebied" 0 m. Sportvelden en een sporthal worden in de VNG-publicatie aangemerkt als categorie 3.1. De indicatief aan te houden richtafstand tot hindergevoelige bestemmingen (woningen) bedraagt voor deze categorie in gebiedstype "rustige woonwijk" 50 m en in gebiedstype "gemengd gebied" 30 m. Het hinderaspect "geluid" is hiervoor de bepalende factor.

### ***Beoordeling***

De bestaande woonwijk Zuid-West wordt aangemerkt als gebiedstype rustige woonwijk. De hotellocatie ligt op meer dan 10 m van de bestaande woningen in Zuid-West. Voor de afstand tussen de nieuwe woningen en het nieuwe hotel, geldt dat deze op grond van de VNG-publicatie, direct aan elkaar grenzend kunnen worden gerealiseerd (richtafstand in gebiedstype "gemengd gebied" bedraagt 0 m). De hotelfunctie is in milieuplanologisch opzicht, een passende functie voor de beoogde locatie.

Voor de sportvelden en sporthal geldt dat deze op meer dan 50 m van bestaande woningen van de wijk Zuid-West worden geprojecteerd (gebiedstype rustige woonwijk). De sportvelden en sporthal zijn in milieuplanologisch opzicht, een passende functie voor de beoogde locatie voor zover het de bestaande woningen betreft. Voor de nieuwe woningen (gebiedstype "gemengd gebied") geldt een richtafstand van 30 m. De nieuwe woonfunctie grenst aan gronden waar sportvelden en sporthal zijn beoogd. Dit betekent dat hiervoor een nadere afweging dient te worden gemaakt (zie hierna).

### ***Nadere afweging en conclusie / consequenties voor bestemmingsplan***

Bij het bestemmen van (potentieel) hinderveroorzakende activiteiten en hindergevoelige functies in elkaars nabijheid, wordt ingevolge de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" uitgegaan van het principe van scheiding van functies. De richtafstanden uit de VNG-publicatie zijn afgestemd op een bepaalde omgevingskwaliteit. In voorliggende situatie laat het bestemmingsplan de realisatie toe van een nieuw gemengd gebied. De kaders waarbinnen de herontwikkeling mag plaats vinden, worden in juridisch-planologische zin, vastgelegd in het bestemmingsplan. Hiervoor wordt een zo globaal mogelijke opzet beoogd, zodat er wat inrichting van het gebied betreft (situering kavelgrenzen, bebouwing, sportvoorzieningen, etc.) nog nadere afwegingen en keuzen kunnen worden gemaakt zodra het gebied concreet tot ontwikkeling wordt gebracht. Indachtig het principe van functiescheiding, wordt ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat in het bestemmingsplan geregeld waar:

1. binnen de bestemming Gemengd, geluidgevoelige ruimten van woningen (gevels van de toekomstige woningen) wel of niet kunnen worden gesitueerd ten opzichte van de gronden waar de sportvoorzieningen zijn toegestaan (aanduiding "(-sw-ggr)" op de verbeelding;
2. binnen de bestemming Gemengd, een sporthal en/of sportveld kan worden gesitueerd. Deze gronden krijgen een specifieke aanduiding (op de verbeelding aangegeven met de aanduiding "(s)") om aan te geven waar wel een sporthal en/of sportvoorzieningen zijn toegestaan en waar niet. Hiervoor wordt de richtafstand van 30 m van de VNG-publicatie aangehouden.

Omdat het op voorhand voorstelbaar wordt geacht dat het met het treffen van bepaalde geluidwerende maatregelen, mogelijk is om ook voor woningen op kortere afstand te kunnen voorzien in een goed woon- en leefklimaat, is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

## **5.4 Externe veiligheid**

### **5.4.1 Wettelijk kader**

#### ***Gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen***

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. Er gelden verschillende kaders:

- De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI).
- Voor buisleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb). Het Bevb is van toepassing op buisleidingen voor aardgas (vanaf 16 bar en met een uitwendige diameter groter dan 50 mm);
- De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

#### ***Soorten risico's***

##### ***Plaatsgebonden Risico (PR)***

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

##### ***Groepsrisico (GR)***

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

#### ***Verantwoording groepsrisico***

In het Bevt, het Bevi en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betref-



fende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten.

#### **5.4.2 Situatie plangebied**

Omdat er sprake is van een nieuw ruimtelijk besluit, is het in het kader van de externe veiligheidswetgeving verplicht om de voor externe veiligheid relevante risicobronnen in en rond het plangebied te beschouwen. Door Antea Group is in februari 2015 een quick scan externe veiligheid uitgevoerd. Voor de volledige beschrijving van de analyse wordt verwezen naar de notitie van de quickscan<sup>11</sup>. Hieruit is het volgende op te maken:

##### ***Inventarisatie risicobronnen***

###### ***Bronnen***

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende risicobronnen:

- Rijksweg A1 –nieuw tracé;
- Maxisweg;
- Hogedruk-aardgastransportleiding W-533-15;
- Spoorlijn Amsterdam – Amersfoort

###### ***Overige aspecten:***

In en nabij het plangebied zijn geen BEVI-inrichtingen aanwezig en voor de gasleiding die in het plangebied aanwezig is (4 bar, buitendiameter 160 mm), is het Bevb (druk > 50 bar) niet van toepassing. Ten zuiden van het plangebied ligt een bestaande 380 kV hoogspanningsleiding (Diemen-Lelystad). Aan weerszijden van deze leiding ligt een (beschermings)zone. Op de KEMA netkaart hoogspanningsleidingen is aangegeven dat voor deze hoogspanningsleiding een indicatieve zone geldt van 2x140 meter. Het plangebied ligt op grotere afstand en valt derhalve buiten de zone van deze bestaande hoogspanningsleiding.

##### ***Beschouwing risicobronnen***

###### ***Rijksweg A1***

- Plaatsgebonden risico: Het vervoer van gevaarlijke stoffen via de A1 is bepaald in de Regeling Basisnet. Hierin staat dat er ter hoogte van het plangebied sprake is van een veiligheidszone van 0 meter, gemeten vanaf het midden van de Rijksweg. Deze zone, waarbinnen de PR 10-6-contour moet liggen, reikt daardoor niet buiten de Rijksweg. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen beperkingen op voor het plangebied. Dit geldt zowel voor de huidige als het nieuwe tracé.
- Groepsrisico: Het plangebied is binnen het invloedsgebied van de A1 gelegen (355 meter). Het groepsrisico dient daarom conform het Bevt inzichtelijk te worden gemaakt. In de notitie is het groepsrisico van de A1 beschouwd voor zowel de situatie waarin het huidige tracé in gebruik is als de situatie waarin het nieuwe tracé in gebruik is:
  - Uit de beschouwing blijkt voor het huidige tracé dat:

---

<sup>11</sup> Notitie 'screening externe veiligheid BP Bredius Muiden'; Antea Group; nummer 150127 – AA49; d.d. 26 februari 2015;

- het groepsrisico van de A1 in de huidige situatie lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde;
- het groepsrisico in de toekomstige situatie naar verwachting hoger dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde is. Verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt is daarmee verplicht.
- Uit de beschouwing blijkt voor het toekomstige tracé dat:
  - de verlegging van de A1 resulteert in een afname van het groepsrisico. Het groepsrisico van de A1 (er is in deze situatie sprake van een buffer van 250 meter met de bestemming Natuur tussen de Rijksweg en het plangebied) neemt af ten opzichte van de huidige ligging van de A1.
  - het plangebied voor een klein gedeelte nog wel in het invloedsgebied van de A1 zal liggen; dus ook met het nieuwe tracé zal het groepsrisico een toename kennen ten opzichte van de huidige situatie. De toename van het groepsrisico zal gezien de afstand tussen de weg en het plangebied (>300 meter) echter niet leiden tot een groepsrisico dat hoger is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. In deze situatie is een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt van toepassing.

#### *Maxisweg*

- Plaatsgebonden risico: Voor de Maxisweg geldt dat er geen sprake is van een PR 10-6-contour. Het plaatsgebonden risico van de Maxisweg levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Groepsrisico: Het groepsrisico van de Maxisweg bevindt zich in zowel de huidige als de toekomstige situatie onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de Maxisweg neemt door de geprojecteerde ontwikkelingen wel toe. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt is daarmee verplicht.

#### *Hogedruk-aardgastransportleiding*

Op meer dan 140 meter van het plangebied bevindt zich een hogedruk-aardgastransportleiding van de Gasunie (W-533-15). Het invloedsgebied van deze buisleiding (circa 60 meter) reikt niet tot het plangebied. De hogedruk-aardgastransportleiding is geen relevante risicobron voor het plangebied en behoeft daarmee geen nadere beschouwing.

#### *Spoorlijn Amsterdam – Amersfoort*

De spoorlijn Amsterdam – Amersfoort (route 30 in de Regeling Basisnet) is op meer dan 2.000 meter ten zuiden van het plangebied gelegen. In de cRvgs zijn risicoplaafonds vastgelegd per spoortraject. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van stofcategorie D4 (invloedsgebied groter dan 4.000 meter). Voor het PR en GR geldt het volgende:

- Plaatsgebonden risico: In de Regeling Basisnet zijn de vaste PR 10-6-contouren vastgelegd. Uit de Regeling Basisnet volgt een PR 10-6-contour van maximaal 7 meter ter hoogte van het plangebied. Deze contour reikt niet tot de ontwikkelingslocatie. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen knelpunt.
- Groepsrisico: Het groepsrisico van de spoorlijn Amsterdam - Amersfoort ligt ter hoogte van het plangebied onder de oriëntatiewaarde, volgens de berekeningen die zijn gemaakt ten behoeve van het Basisnet. De hoogte van het groepsrisico van de spoorlijn ter hoogte van het plangebied zal door de ontwikkeling een theoretische toename kennen welke rekenkundig niet te herleiden zal zijn. Omdat het

plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn is gelegen, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt van toepassing.

#### **Conclusie quick scan**

Verantwoording van het groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (A1 en aansluiting Maxisweg) dient deel uit te maken van de ruimtelijke procedure. In de verantwoording dienen de scenario's BLEVE en Toxisch uitgewerkt te worden. De verantwoording van het Groepsrisico is in samenspraak met Anteagroup uitgewerkt in navolgende paragraaf.

#### **5.4.3 Verantwoording Groepsrisico**

De verantwoording ziet toe op de vraag in hoeverre de herinrichting van de planlocatie Bredius leidt tot andere inzichten ten opzichte van de vigerende situatie ten aanzien van de bestrijding van (de effecten van) het maatgevend scenario.

#### **Maatgevend scenario**

De maatgevende ongeval scenario's voor de planlocatie zijn aldus:

- BLEVE/gaswolk explosie ten gevolge van falen tankwagen LPG. Dit betreft het scenario met grootste gevolgen en betreft het maatgevend scenario waarop de brandweer en omgeving voorbereid moeten zijn. Risicobronnen: Rijksweg A1, lokaal transport over de Maxisweg.
- Toxische wolk ten gevolge van het falen van een tankwagen met toxische vloeistoffen of gassen. Risicobronnen: Rijksweg A1, spoorlijn Amsterdam - Amersfoort.

#### **Personendichtheid in het invloedsgebied van de betrokken risicobron**

De aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de betrokken risicobron is beschouwd in paragraaf 5.4.2. Het huidige gebruik van het plangebied is agrarisch. Het nieuwe plan voorziet in groen, sport, wonen en een hotelfunctie. Vanwege de ontwikkeling zal het groepsrisico toenemen.

#### **De omvang van het groepsrisico**

De omvang van het groepsrisico is weergegeven in de quick scan Externe veiligheid (Notitie 'screening externe veiligheid BP Bredius Muiden'; Anteagroup; nummer 150127 – AA49; d.d. 26 februari 2015). Voor zowel de rijksweg A1 als de Maxisweg is aangegeven dat het groepsrisico de oriëntatiewaarden niet overschrijdt. De hoogte van het groepsrisico ligt onder de 0,1 keer de oriëntatiewaarde. De rekenkundige toename is beperkt.

#### **Bronmaatregelen**

Ontwikkeling van het plangebied resulteert in een beperkte toename van het groepsrisico; bronmaatregelen om tot een goede verantwoording van het groepsrisico te komen voor het plangebied worden derhalve niet noodzakelijk geacht. Het afdwingen van maatregelen aan de rijksweg A1 als het beperken van transport gevaarlijke stoffen, is in het kader van deze ruimtelijke procedure niet mogelijk. Het transport van LPG over de Maxisweg is beperkt in omvang. Het treffen van (fysieke) maatregelen aan de Maxisweg (verleggen) en/of het verbieden van transport van LPG naar het Maxisterrein, is om redenen voor het volledig wegnemen van risico's voor de ontwik-

keling van het Brediusterrein, afgezet tegen de beperkte omvang van het transport van LPG, niet reel.

### ***Mogelijke maatregelen ter beperking van het groepsrisico in het ruimtelijke besluit***

In algemene zin bestaan er een aantal mogelijkheden om door een goede ruimtelijke ordening de nadelige gevolgen van incidenten met bepaalde gevaarlijke stoffen zoveel mogelijk te voorkomen en/of te beperken. Deze mogelijkheden bestaan uit:

1. het scheiden van risicobronnen en ontvangers;
2. de omvang van de ontwikkeling beperken (en daarmee het aantal personen).

Het groepsrisico is in positieve zin te beïnvloeden door de hoogste dichtheden op grotere afstand van de risicobron te realiseren. Aangezien de A1 al op behoorlijke afstand is gelegen is schuiven met functies in het gebied niet effectief. Daarbij moet ook vermeldt worden dat de woningen in het plan op maximale afstand zijn geprojecteerd. Aan de keuze voor de nieuwe locatie liggen andere argumenten ten grondslag dan alleen veiligheid. De bestemmingswijziging leidt slechts tot een geringe toename van het groepsrisico. De absolute hoogte, noch de relatieve toename van het groepsrisico geven aanleiding om andere locaties of omvang te bestuderen.

### ***Mogelijkheden tot voorbereiding, bestrijding en beperking van een ramp***

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

1. Is het rampscenario te bestrijden?
2. Is het gebied voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

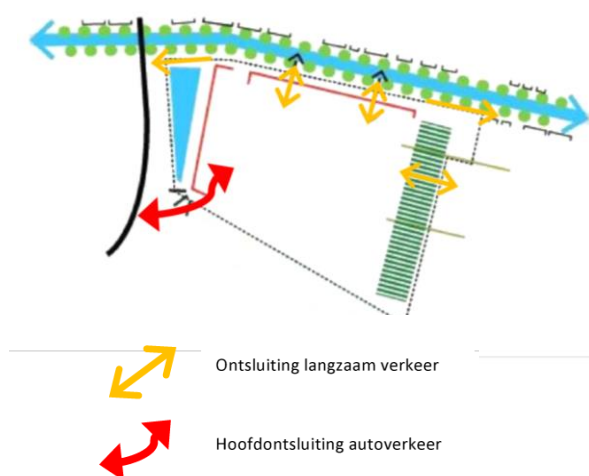
#### ***Ad 1 Is het rampscenario te bestrijden?***

Een BLEVE wordt beschouwd als het maatgevend scenario. Bij een BLEVE is het aspect tijd van groot belang. Vaak ontwikkeld een BLEVE scenario zich zo snel dat het optreden van de brandweer niet gericht kan zijn op het voorkomen van het scenario. In het geval van een koude BELVE is er zelfs helemaal geen waarschuwingstijd. De inzet van de brandweer zal er daarom op gericht zijn om de effecten van het scenario te beperken: het blussen van branden die ontstaan zijn in de omgeving en het evacueren van personen in het omliggende gebied.

#### ***Ad 2. Is het gebied voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?***

Bereikbaarheid:

Het plangebied heeft een hoofdontsluiting voor motorvoertuigen aan de Maxisweg (westzijde). Daarnaast zal er een tweede ontsluiting gerealiseerd worden aan de Amsterdamsestraatweg (noordzijde). Deze tweede toegang zal het karakter krijgen van een calamiteitenontsluiting: een ontsluiting die primair bedoeld is voor fietsverkeer en die door middel van bijvoorbeeld een wegneembaar rood-wit paaltje ook voor de brandweer weer toegang kan verschaffen.



*Amsterdamsestraatweg, huidige situatie, toegankelijk voor langzaamverkeer en calamiteitenontsluiting*

#### Bluswater:

Binnen het plangebied zal voldaan worden aan de handreiking Bereikbaarheid en Bluswater 2014 van Brandweer Nederland. Aan de noordzijde van het plangebied is de Muidertrekvaart gelegen. Deze watergang is inzetbaar als secundaire of tertiaire bron voor bluswater. De watergangen binnen het plangebied zijn vooral op waterberging gericht en zijn niet het gehele jaar door watervoerend.

#### **Mogelijkheden van personen zichzelf in veiligheid te brengen**

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het maatgevende rampscenario. Navolgend worden de volgende aspecten beschouwd:

1. Wat zijn de mogelijkheden van zelfredzaamheid en ontvluchting om slachtoffers te voorkomen?
2. Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid van het plan te kunnen faciliteren?
3. Doelgroepen met een verminderde zelfredzaamheid

#### *Ad 1. Wat zijn de mogelijkheden van zelfredzaamheid en ontvluchting om slachtoffers te voorkomen?*

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een dreigende BLEVE:

Binnen 150 meter van de risicobron zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Door een tijdige waarschuwing kunnen deze mensen proberen zo snel mogelijk afstand tot de risicobron te nemen. Op een afstand van tenminste 300 meter zijn de effecten van een BLEVE verminderd tot 1% letaal. Tijdige alarmering (indien mogelijk) is dus van cruciaal belang.

In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen binnen de 150 meter slachtoffer worden. Het deel van het plangebied waar de functie 'hotel' wordt voorzien ligt binnen de genoemde afstand (van de Maxisweg). Ontvluchting is altijd van belang, ook in de zone waarbinnen gebouwen in eerste instantie weerstand kunnen bieden tegen de effecten van een BLEVE. Ontvluchting kan

voorkomen dat er in tweede instantie slachtoffers vallen vanwege secundaire branden.

Afhankelijk van locatie van de (dreigende) BLEVE moet het pand zo snel mogelijk worden ontruimd. Binnen de hotelfunctie dient derhalve een ontruimingsplan of noodplan aanwezig te zijn waarbij het scenario wordt beschouwd. Een standaard ontruimingsplan is ontworpen op het vluchten bij een binnenbrand. Het ontruimingsplan zal daarom van een externe veiligheidsparagraaf moeten worden voorzien waarin het vluchten ten opzichte van externe risicobronnen is beschreven. Hierin dient aandacht besteedt te worden aan de veilige vluchtrichting waarbij zo snel mogelijk afstand wordt genomen van de risicobron.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario:

Indien er een ongeval plaats vindt met toxische stoffen zal het plangebied hierdoor beïnvloed kunnen worden. Een toxisch scenario kan een invloedsgebied hebben van wel 4 kilometer. Moderne bouweisen resulteren in gebouwen die een zeer goede kierdichtheid hebben. Hierdoor kunnen de gebouwen een goede bescherming bieden tegen toxische gassen. Hiervoor is het wel van belang dat bewoners en gebruikers er tijdig gealarmeerd worden. De methode van NL-alert heeft hierbij de voorkeur boven de WAS-sirenes. Middels NL-alert is het mogelijk meer informatie te verstrekken waardoor personen in het gebied handelingsperspectief wordt geboden.

Het verdient aanbeveling om de mechanische ventilatie in gebouwen zodanig uit te voeren dat deze eenvoudig uitschakelbaar is in het geval van een calamiteit met toxische stoffen.

*Ad 2. Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid van het plan te kunnen faciliteren?*

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

Vluchtmogelijkheden

Om de zelfredzaamheid te bevorderen dient het gebied efficiënt ontvlucht te kunnen worden bij een dreigende calamiteit. De vluchtrichting dient van de risicobron af gericht te zijn. Binnen het gebied zijn voldoende wegen (voor langzaam verkeer) geprojecteerd die er toe leiden dat binnen het plangebied afstand genomen kan worden van de risicobron. Tevens zijn er voldoende routes die ontvluchting vanuit het gebied naar de verdere wegestructuur mogelijk maken. In voorgaande afbeelding zijn de vluchtrichtingen die wegleiden van de risicobron weergegeven met oranje pijlen.

Schuilmogelijkheden

Bij dreigende BLEVE zijn de woningen en een eventueel clubhuis bij de sportvelden op een afstand gelegen die het mogelijk maakt dat het gebouw voldoende bescherming biedt. De hotelfunctie ligt in de zone van de Maxisweg. Hier kan van effectief schuilen alleen sprake zijn aan de luwe zijde van het gebouw of in ruimtes die geen glasoppervlak richting de risicozijde hebben.

*Ad 3. Doelgroepen met een verminderde zelfredzaamheid*

Het bestemmingsplan kent geen bestemmingen die speciaal bedoeld of geschikt zijn voor doelgroepen die verminderd zelfredzaam zijn. De bewoners, sporters en gasten

van de hotelfunctie worden geacht als groep of individueel in staat te zijn de gebouwen en in tweede instantie het gebied bij dreigende brand/BLEVE te ontvluchten.

#### ***Maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst***

De ontwikkeling heeft geen tijdelijk karakter. De risicobron rijksweg A1 wordt op termijn verlegd naar het zuiden. De werkzaamheden zijn hiervoor in volle gang. In de beoordeling van het risico is zowel het huidige tracé als het verder weg gelegen nieuwe tracé beschouwd. In de nabije toekomst zal de impact van de A1 daardoor afnemen.

#### ***Restrisico***

Ondanks de maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% weggenomen worden. Ook na het nemen van veiligheid verhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan. De gemeenteraad maakt deze afweging voor het restrisico d.m.v. de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico bij dit bestemmingsplan en het advies van de Veiligheidsregio Gooi- en Vechtreek. De essentie is dat een bevoegd gezag zich uitspreekt over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Daartoe moet in de afweging van het bevoegd gezag, naast de rekenkundige hoogte van het GR (en de ontwikkeling ten opzichte van de oriëntatiewaarde), tevens rekening worden gehouden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' (ruimtelijke ordening) en 'bestrijdbaarheid' (hulpverlening). De gemeenteraad van Muiden acht in dit geval en onder deze omstandigheden het restrisico aanvaardbaar. Daarmee wordt/is met de vaststelling van het bestemmingsplan besloten dat het groepsrisico verantwoord is.

#### ***Afstemming met de Veiligheidsregio***

Over het plan en deze paragraaf heeft afstemming plaatsgevonden met de brandweer. Het resultaat daarvan is weergegeven in de Nota zienswijzen en wijzigingen (zie ook paragraaf 7.3). De brandweer concludeert hierin dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico en dat deze in voldoende mate behandeld is. Als aandachtspunt voor de toekomstige situatie (situatie waarin de bouwplannen worden gemaakt en het plan is gerealiseerd) is het volgende meegegeven:

- Met betrekking tot de mogelijkheid van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario wordt geadviseerd om dat eveneens op te laten nemen in het noodplan van de hotelfunctie. Dit versterkt het tijdig alarmeren van de gasten.
- Met betrekking tot de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van een incident met gevaarlijke stoffen zal overleg plaats moeten vinden met de gezamenlijke nood- en hulpdiensten bij de totstandkoming van het concept en definitief gebiedsontwerp.
- De bereikbaarheid binnen dit plan zal bij de totstandkoming van het concept en definitief gebiedsontwerp getoetst moeten worden.
- Ditzelfde is van toepassing op de bestrijdbaarheid van een incident binnen dit plangebied.

#### **5.4.4 Conclusie voor het plangebied**

Er is onderzoek verricht naar de verschillende risicobronnen. Zowel de norm van Plaatsgebonden Risico (het plangebied ligt niet binnen een 10-6 contour) als het Groepsrisico (de oriënterende waarde wordt niet overschreden) vormen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan geen belemmering. Omdat het plangebied wel in een 'invloedsgebied' van (spoor)wegen ligt, is een verantwoording op-



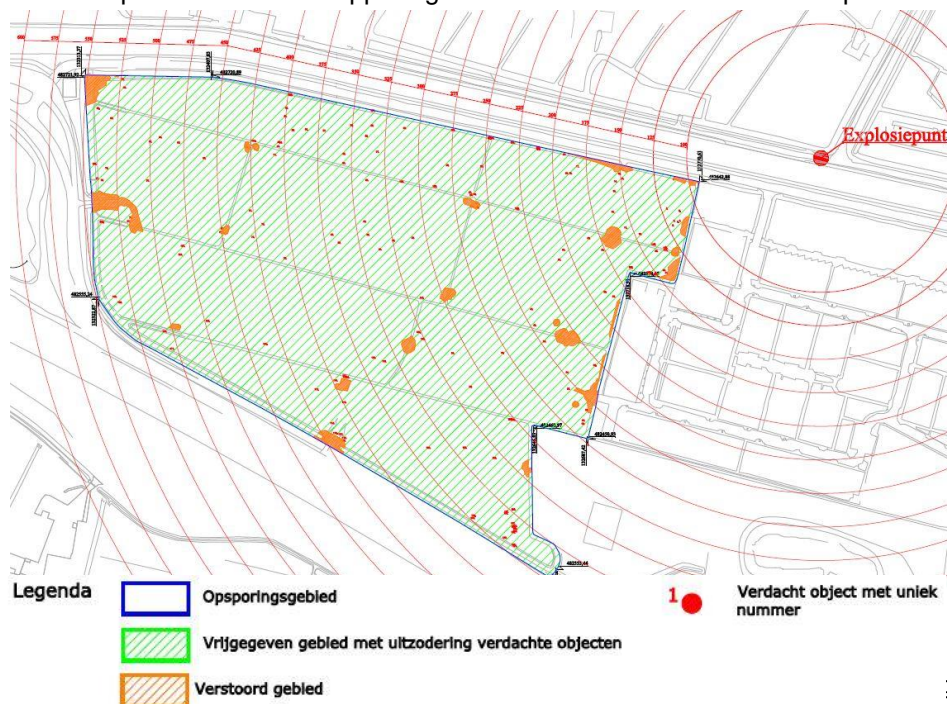
genomen van het groepsrisico. Zoals uit het uitgevoerde onderzoek van de externe veiligheidssituatie ter plaatse van het plangebied is gebleken, zal het groepsrisico in de toekomstige situatie kleiner zijn dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Gelet hierop, rekening houdend met de gestelde uitgangspunten ten aanzien van zelfredzaamheid, de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, wordt het groepsrisico ter plaatse van het plangebied Bredius verantwoord geacht.

## 5.5 Bodem

### 5.5.1 Veiligheid - explosieven

#### **Situatie plangebied**

Het plangebied ligt nabij het voormalige kruitfabrieksterrein KNSF. Als gevolg van een explosie in 1947 zijn er (restanten van) mogelijk explosieven over het plangebied verspreid. Door T&A Survey BV is in februari 2015 een projectgebonden risicoanalyse uitgevoerd voor wat betreft de te verwachten explosieven in de bodem van het projectgebied in relatie tot het toekomstige gebruik van het projectgebied/de geplande werkzaamheden, inclusief de maatregelen die nodig zijn om deze risico's te beheersen. In de rapportage<sup>12</sup> van de uitgevoerde bureaustudie wordt gesteld dat er binnen het projectgebied en de daarin onderverdeelde werkgebieden aanleiding is om nader onderzoek uit te laten voeren (opsporingswerkzaamheden). Het onderzoek betreft de detectie tot 0,5 m-mv en ter plaatse van de slootlocaties tot de harde waterbodem. Verder is geadviseerd om op basis van het detectieonderzoek een benaderplan uit te voeren, wat in hoofdlijnen inhoudt dat vanuit het voormalige explosiepunt in cirkels van 25 meter wordt aangevangen met benaderen tot er geen explosieven meer worden aangetroffen. Het nadere onderzoek is in maart 2015 uitgevoerd door T&A Survey BV. Het betreft een detectieonderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van Conventionele Explosieven. Uit de rapportage van het detectieonderzoek<sup>13</sup> is op te maken dat



Resultaten detectieonderzoek (Bron: bijlage 3 rapportage opsporing explosieven d.d. 11-03-2015)  
<sup>13</sup> Rapportage Opsporing explosieven; T&A Survey BV; Projectnummer: GPR4909.1; Datum: 11-03-2015

in totaal 166 verdachte objecten zijn gemeten en circa 1.850 m<sup>2</sup> verstoord gebied. Deze zijn weergegeven in bijlage 3 van de rapportage en op voorgaande afbeelding. Geadviseerd wordt de volgende vervolgstappen te ondernemen indien er grondroerende werkzaamheden plaatsvinden in naoorlogs niet aantoonbaar geroerde grond:

- Rode stip: verdacht object met uniek nummer. Verdacht object benaderen, identificeren en, indien van toepassing, tijdelijk veilig stellen in afwachting van overdracht aan de EOD.
- Licht-groene arcering: vrijgegeven gebied. Na verwijdering van eventueel aanwezige verdachte objecten kunnen de geplande werkzaamheden regulier plaatsvinden;
- Oranje arcering: verstoord gebied. Geadviseerd wordt om ter plaatse van de verstoorde locatie tijdens de benaderingswerkzaamheden proefsleuven te graven om te bepalen of de verstoringen afkomstig zijn van naoorlogs geroerde grond en aangebracht puin. Indien dit het geval is, heeft verder geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Indien dit niet kan worden vastgesteld dienen de verstoorde locaties laagsgewijs te worden onderzocht.

### **Consequenties voor het bestemmingsplan**

Omdat de kans aanwezig is dat er nog explosieven aanwezig zijn in het plangebied, dienen aanvullende opsporingswerkzaamheden (benadering) plaats te vinden. Hiervoor is een projectplan opgesteld. Ter waarborging van de uitvoering van de opsporingswerkzaamheden is/wordt hierin de regels van het bestemmingsplan een bepaling voor opgenomen (aanduiding “Veiligheidszone – munitie”). De bepaling laat bebouwing en het uitvoeren van bouwrijpmaken toe onder de voorwaarde dat eerst onderzoek moet worden uitgevoerd en explosieven worden geruimd en/of onschadelijk worden gemaakt. Dit met het oog op een veilig / goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

## **5.5.2 Milieuhygiënische bodemkwaliteit**

### **Kader**

In het geval van nieuwe ontwikkelingen dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

### **Situatie plangebied**

In februari 2008 is een tweetal verkennende bodemonderzoeken<sup>14 15</sup> uitgevoerd naar de milieu hygiënische bodemkwaliteit:

- In de rapportage van het onderzoek “Verkennd bodemonderzoek graslandperce-

---

<sup>14</sup> Verkennd bodemonderzoek graslandpercelen gelegen aan de Amsterdamsestraatweg te Muiden; AT Milieuadvies B.V.; Rapportnr. AT08031; februari 2008

<sup>15</sup> Aanvullend briefrapport op “verkennd bodemonderzoek graslandpercelen gelegen aan de Amsterdamsestraatweg te Muiden – Bredius-Stichting; AT08031/0316; d.d. 21 februari 2008”

len gelegen aan de Amsterdamsestraatweg te Muiden; AT Milieuadvies B.V” wordt het volgende geconcludeerd:

“Op de locatie bevinden zich vier dammen, waarbij in de (puinhoudende) grond gehalten PAK zijn gemeten die de interventiewaarde overschrijden. De hoeveelheid tot boven de interventiewaarde verontreinigd bodemmateriaal is per dam ingeschat op minimaal 4 en maximaal 15 m<sup>3</sup>. Op basis van de ingeschatte omvang van de sterke PAK-verontreinigingen in de grond ter plaatse van de verschillende dammen is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waardoor geen saneringsplicht geldt. Bij een herinrichting ten behoeve van woningbouw wordt geadviseerd om de dammen te verwijderen.

Op basis van de overige onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen.

De licht verhoogde concentraties in grond en grondwater geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en een mogelijke herinrichting van de locatie ten behoeve van woningbouw, industrie of kantoren.”

- In het aanvullende briefrapport d.d. 21 februari 2008 over de analyseresultaten van het waterbodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzochte specie van de waterbodem van het noordelijk deel van de locatie multifunctioneel toepasbaar is en dat de specie van het zuidelijk deel mag worden verspreid over een strook van maximaal 20 m.

### ***Conclusie voor het plangebied***

De verkennende onderzoeken uit 2008 zijn eind 2014 voorgelegd aan de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek om te bepalen in hoeverre de resultaten nog actueel genoeg zijn voor voorliggend bestemmingsplan. Hierbij is in ogenschouw genomen dat het gebruik van de gronden tussen 2008 en eind 2014 niet is gewijzigd. De Omgevingsdienst heeft hierover als volgt bericht:

“Gezien het ongewijzigde gebruik (weiland) in de periode 2008-2014 is er geen aanleiding voor het opnieuw uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, mits de PAK-verontreiniging ter plaatse van de dammen (dammen 5, 6, 7 en 9 zoals genummerd in het bodemonderzoeksrapport) wordt verwijderd”.

## **5.6 Geluid**

### **5.6.1 Kadern**

#### ***Wettelijk kader***

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het kader voor toetsing van initiatieven.

#### ***Wegverkeer en railverkeer***

Langs wegen en spoorlijnen liggen ingevolge de Wet geluidhinder zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### ***Industrielawaai***

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens de Wet

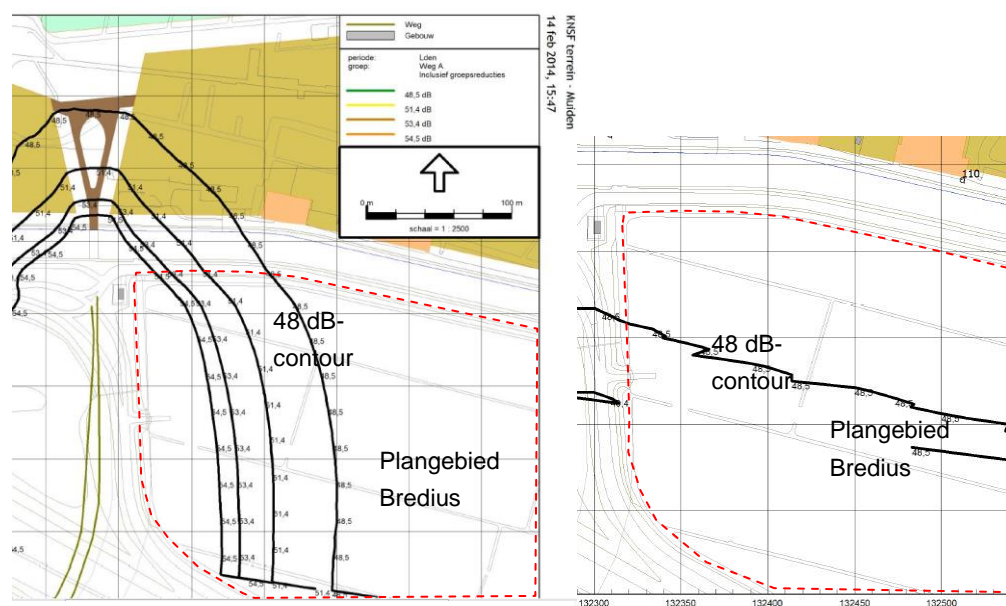
milieubeheer, aangewezen inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. In bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is vastgelegd welke inrichtingen als grote lawaaimaker moeten worden beschouwd.

### **Beleidskader**

Verwezen wordt naar paragraaf 4.5.5.

### **5.6.2 Situatie plangebied**

Onderzoek is uitgevoerd in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan De Krijgsm<sup>16</sup>. Uit dat onderzoek blijkt dat de 48 dB-contour van de Maxisweg en A1 voor een deel in het plangebied Bredius reikt. Hiervoor dient een nadere afweging te worden gemaakt. Vooralnog is er voor gekozen om woningbouw in het gebied tussen de



48 dB-contour Maxisweg (links) en A1 (rechts) (Bron: Akoestisch onderzoek De Krijgsm<sup>16</sup>; Aveco de Bondt; projectnummer 12.1441; d.d. 9 april 2014)

Maxisweg (toekomstige situatie) en de 48 dB-contour van de Maxisweg (toekomstige situatie) niet toe te staan. Dit geldt ook voor de situatie van de A1. Woningbouw wordt tussen de A1 en de 48 dB-contour van de A1 niet toegestaan. Daartoe wordt in de regels en op de verbeelding bepaald waar de functie wonen is uitgesloten.

### **5.6.3 Conclusie voor het plangebied**

Ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat wordt om redenen die verband houden met het verkeersgeluid van de Maxisweg, in de regels en op de verbeelding aangegeven waar wonen is uitgesloten (aanduiding -w). De aanduiding is toegekend aan de gronden van de bestemming Gemengd die tussen de Maxisweg en de 48 dB contour zijn gelegen.

<sup>16</sup> Beschikbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), (NL.IMRO.0424.BP2701KRIJGSMA2014-0201)

## 5.7 Lucht

### 5.7.1 Wettelijk kader

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen ofwel grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. De Wet voorziet onder meer in een gebiedgericht aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Voor luchtkwaliteit (als gevolg van wegverkeer of anderszins) zijn stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ) het meest maatgevend, aangezien deze stoffen (veelal al gevolg van wegverkeer of industrie) het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaken (is er geen overschrijding, dan geldt dat ook voor andere stoffen). Op een paar plekken in Nederland zijn nog te hoge concentraties voor fijnstof en stikstofdioxide. Vooral in de gebieden met veel intensieve veehouderij of industrie (fijn stof) en de grote steden (stikstofdioxide vanwege wegverkeerslawaai). Andere stoffen die genoemd zijn in de Wet milieubeheer hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit. Overschrijdingen van de grenswaarden vanwege andere stoffen komen, enkele uitzonderingen daar gelaten, niet voor. Om die reden worden deze stoffen bij de toetsing buiten beschouwing gelaten.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. De jaargemiddelde grenswaarden voor  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  is  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , voor  $\text{PM}_{2,5}$  is dat  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

1. een project past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bij-

draagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

### 5.7.2 *Situatie plangebied*

#### *NSL / verslechtering?*

De ontwikkeling van de Brediusgronden is als zelfstandig project niet aangemeld voor het NSL<sup>17</sup>. De toekomstige verkeersaantrekkende werking van de functies in het plangebied is groter dan de huidige verkeersaantrekkende werking. Het laat zich dan ook beredeneren dat het project per saldo een verslechtering zal betekenen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Om te bepalen in hoeverre dit passend is, wordt eerst met een eenvoudige verkennende berekening, bepaald in hoeverre sprake is van NIBM/IBM. Als hieruit volgt dat het plan IBM is, wordt bepaald in hoeverre een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde te verwachten is.

#### *(N)IBM / overschrijding grenswaarden?*

Met behulp van de NIBM-rekentool<sup>18</sup> (versie mei 2014) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Een plan is in betekenende mate wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) meer is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Wanneer een plan "niet in betekenende mate"(NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Bij het opstellen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

In de onderstaande tabel is de berekening met de NIBM-tool weergegeven.

#### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		2093
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	1,78
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,45
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk</b>		

<sup>17</sup> In het NSL is wel het project Bloemendalerpolder/KNSF opgenomen met een programma bestaande uit 4.500 woningen en 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor.

<sup>18</sup> Een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op het luchtmodel CAR. Dit rekenmodel is gepubliceerd op InfoMil, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Hieruit is op te maken dat het project In Betekende Mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Een toetsing aan de grenswaarden is in dat geval noodzakelijk. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2.5</sub> en PM<sub>10</sub>) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen.

Weg	Jaar	Concentratie NO <sub>2</sub> (grenswaarde 40 µg/m <sup>3</sup> )	Concentratie PM <sub>10</sub> (grenswaarde 40 µg/m <sup>3</sup> )	Overschrijdingsdagen PM 10 (grenswaarde 35 dagen /jaar)	Concentratie PM <sub>2,5</sub> (grenswaarde 25 µg/m <sup>3</sup> )
Maxisweg	2015	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 dagen	< 20 µg/m <sup>3</sup>
	2020	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 dagen	< 20 µg/m <sup>3</sup>
	2030	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 dagen	< 20 µg/m <sup>3</sup>
Weesperweg	2015	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 dagen	< 20 µg/m <sup>3</sup>
	2020	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 dagen	< 20 µg/m <sup>3</sup>
	2030	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 dagen	< 20 µg/m <sup>3</sup>
A1 huidige ligging	2015	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 dagen	< 20 µg/m <sup>3</sup>
A1 toekomstige ligging	2020	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 dagen	< 20 µg/m <sup>3</sup>
	2030	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 µg/m <sup>3</sup>	< 35 dagen	< 20 µg/m <sup>3</sup>

De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in en rond het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. In deze peiljaren bedraagt de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> op de omringende wegen minder dan 35 µg/m<sup>3</sup> en bedraagt de concentratie PM<sub>2,5</sub> minder dan 20 µg/m<sup>3</sup>. Het aantal overschrijdingsdagen voor PM<sub>10</sub> is minder dan 35 dagen per jaar. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van 40 µg/m<sup>3</sup> en 25 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub> worden dan ook niet overschreden. Ook niet als daar de bijdrage (zie voorgaande berekening / tabel van de NIBM-tool) van het plan bij op worden geteld. De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt, grenswaarden worden niet overschreden en een onaanvaardbare luchtkwaliteit situatie in en nabij het plangebied wordt dan ook niet verwacht. Daarmee kan worden gesteld dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect 'luchtkwaliteit' zijn te verwachten.

### 5.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



## **5.8 Water**

### **5.8.1 Beleid**

#### ***Inleiding***

Het relevante beleid ten aanzien van water wordt verwoord in de beleidsplannen die door de verschillende overheden vastgesteld hebben. De betrokken overheden zijn het Rijk, de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en de gemeente Muiden.

Voor de uitvoering van een deel van de watertaken is Waternet verantwoordelijk. Waternet is een uitvoerende organisatie die wordt bestuurd door de gemeente Amsterdam en het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

#### ***Rijksbeleid***

##### *Watertoets*

Omdat het aspect water in ruimtelijke plannen een mede ordenend principe is, is de watertoets geïntroduceerd. Deze watertoets is verplicht gesteld in november 2003 voor ruimtelijke plannen. De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in overleg met de waterbeheerders de waterhuishouding van een te ontwikkelen gebied inricht. Belangrijkste inhoudelijke doel van de watertoets is dat initiatiefnemers 'water-neutraal' bouwen. Dit betekent voor het aspect waterkwantiteit dat niet meer water wordt afgevoerd uit het plangebied dan in de situatie voor de ruimtelijke ingreep. Voor de waterkwaliteit betekent dit in ieder geval dat de waterkwaliteit in en om het gebied niet mag verslechteren. Bovendien mogen plannen de grondwatersituatie buiten het plangebied niet negatief beïnvloeden.

##### *Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet dat in december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Anticiperen op toekomstige klimaatverandering is één van de aanleidingen voor het Nationaal waterplan.

##### *Gemeentelijke zorgplicht*

De Wet Gemeentelijke Watertaken is op 1 januari 2008 in werking getreden. Nieuw is dat gemeenten hiermee de zorgplichten voor hemelwater en grondwater krijgen toebedeeld, terwijl de bestaande gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater enigszins is aangepast. Bij de hemelwaterzorgplicht gaat het om de verwerking van overtollig hemelwater dat de perceel-eigenaar niet zelf kan verwerken. De gemeente dient hiervoor een aansluitpunt aan te bieden. De zorgplicht voor grondwater geldt voor bebouwd gebied. Deze zorg richt zich op het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming. Het betreft vooral het ondiepe (freatisch) grondwater, omdat het ondiepe grondwater bepalend is voor het wel of niet optreden van overlast. Met de nieuwe gemeentelijke zorgplichten blijven particulieren de verantwoordelijkheid houden voor het nemen van maatregelen op eigen terrein. De gemeentelijke taken liggen vooral in de openbare ruimte en bij coördinatie en onderzoek.

## ***Provinciaal beleid***

### ***Provinciaal Waterplan***

Het provinciaal waterplan 2010-2015 is in november 2009 vastgesteld. Voor het plan-gebied zijn de volgende beleidsvoornemens van belang:

#### Water medesturend in de ruimte

De provincie betreft het belang van water bij haar afweging van nieuwe locatiekeuzes voor verstedelijking, landbouw, industrie, infrastructuur en bedrijventerreinen. Daarbij worden de risico's en ook de kosten voor de waterhuishouding, klimaatbestendigheid en de zorg voor de waterkering expliciet meegewogen (de zogenaamde 'risico en kostenanalyse' uit de watertoets).

#### Klimaatbestendig

De provincie streeft naar een klimaatbestendige inrichting van het watersysteem, waarbij op een duurzame manier met het beschikbare water wordt omgegaan. Vanaf 2012 verwacht de provincie dat waterschappen watersystemen toetsen aan de nieuwe klimaatscenario's.

## ***Beleid waterbeheerder***

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord-Holland.

Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van AGV (dit is de waterschapsverordening) zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil AGV de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het Hoogheemraadschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

Voor de bescherming van de functionaliteit van de waterkering gelden de strengste verboden voor het zogenoemde keurprofiel en de kernzone. De aan de kernzone grenzende beschermingszones zijn bedoeld om activiteiten en ingrepen te kunnen verbieden die een negatief effect (kunnen) hebben op de stabiliteit van de waterkering. Daarbij is het vooral van belang of de activiteit of ingreep een negatieve invloed heeft of kan hebben op het keurprofiel van de waterkering. Het keurprofiel moet in principe vrij blijven van waterkeringvreemde elementen. Een uitzondering hierop is als deze elementen de stabiliteit van de waterkering vergroten.

AGV hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m<sup>2</sup> verharding in stedelijk gebied of meer dan 5000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied 10% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwa-

ter met wateroverlast tot gevolg. Watergangen die gedempt worden moeten voor 100% worden gecompenseerd.

## 5.8.2 Watertoets voor het plangebied

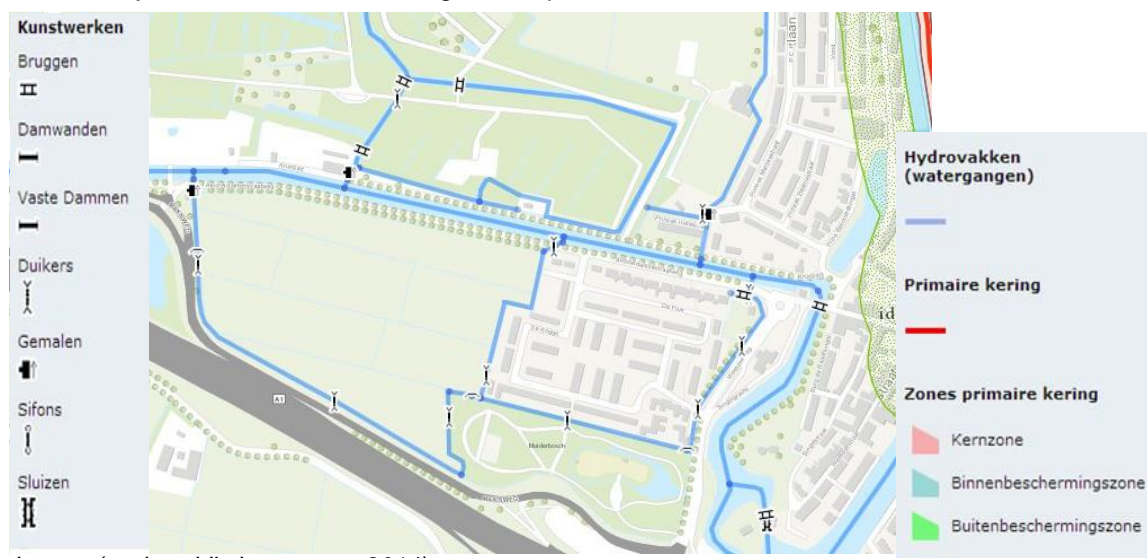
### Inleiding

In aanloop en tijdens het opstellen van voorliggend bestemmingsplan heeft meermaals<sup>19</sup> overleg plaatsgevonden met Waternet. Onder meer omdat Waternet werkt aan een nieuw watergebiedsplan waarin wijzigingen in de bestaande waterhuiskundige situatie worden voorgestaan. De resultaten daarvan zijn in onderstaande paragraaf uiteengezet.

### Waterbeheerder

Het bestemmingsplangebied ligt in de Bloemendalerpolder. Waternet is beheerder van de waterkeringen en van de hoofdwaterlopen in de polder. Waternet is de uitvoerende organisatie voor de water gerelateerde taken van Gemeente Amsterdam en Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Volgens waternet is de gemeente verantwoordelijk voor het waterbeheer van de kleinere slootjes in de polder.

De waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied en de directe omgeving wordt via de digitale legger van Amstel, Gooi en Vecht inzichtelijk gemaakt. De hoofdwaterstructuur en gemalen zijn aangegeven. Onderstaand de afbeelding van de legger zoals die geldt ten tijde van het opstellen van voorliggend ontwerp bestemmingsplan en waarvoor geldt dat op dat moment een nieuwe legger waterkeringen in de maak was. De nieuwe legger ligt ter inzage van 9 februari tot en met 22 maart 2015. Deze legger sluit aan bij de Keur AGV 2011, vastgesteld op 13 oktober 2011.



<sup>19</sup> Overleggen d.d. 17-10-2014; 06-08-2014; 02-09-2014; 13-01-2015;

### **Huidige situatie plangebied**

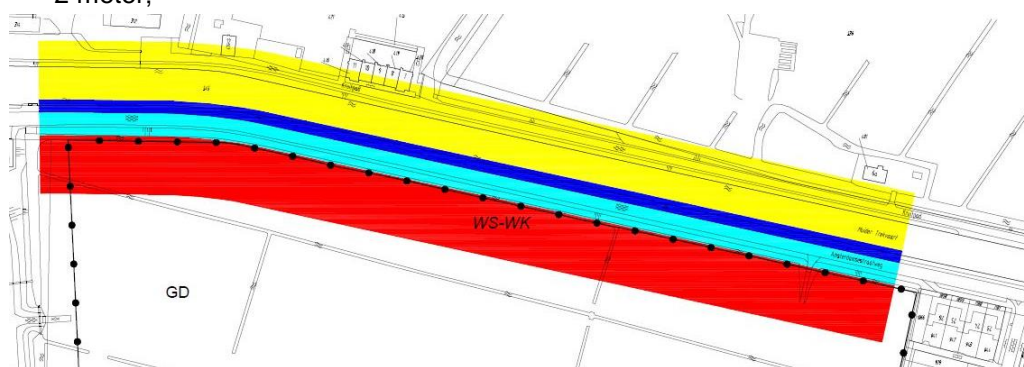
#### *Huidige situatie*

- Plangebied:
  - Betreft weidegronden, geen verharding aanwezig;
  - Waterpeil: NAP -2,00 m
  - Maaiveldhoogte: NAP – 1,3 a - 1,6 m (grof)
- Lans de grenzen van het plangebied en in het plangebied zelf ligt een stelsel van sloten:
  - Sloten aan westzijde, zuidzijde en oostzijde zijn primaire watergangen en in beheer van AGV/Waternet. Belangrijk voor waterhuishouding omgeving en plangebied zelf;
  - Bermsloot aan noordzijde, langs de dijk (Amsterdamsestraatweg), is van belang voor stabiliteit van de dijk/waterkering;



Amsterdamsestraatweg

- Kavelsloten in het plangebied dienen ter afwatering van het terrein zelf;
- Nabijheid plangebied:
  - Oppervlaktewater Muidertrekvaart, landschappelijk element met cultuurhistorische waarden.
- Waterkering Muidertrekvaart (zie ook navolgende afbeelding<sup>20</sup>):
  - De kruin bevindt zich circa 2 meter boven het grasland van de Brediusgronden;
  - Langs de Amsterdamstraatweg ligt een talud met een hoogteverschil van circa 2 meter;



Waterkeringszones

- Rode zone is de beschermingszone: dit wordt de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering”. Daarin gelden beperkingen voor het bouwen, aanplant van groen en/of graafwerkzaamheden, maar onder voorwaarden kan een watervergunning

<sup>20</sup> Ontvangen van Waternet d.d. 12-09-2014

worden verkregen. De nieuwe ligging van de zone is ruimer dan de oude ligging. De verbeelding zou daar op aangepast moeten worden.

- Cyaan en donker blauwe zone: hierin mag in principe niets. Dat gebied valt noghans buiten de huidig gekozen plangrenzen en vormt derhalve (nog) geen probleem voor de planvorming.

### ***Toekomstige situatie***

#### ***Peil***

Een peilbesluit is genomen dat verband houdt met het Tracébesluit voor de verlegging van de A1 en de realisatie van de Waterlandtak. Het peil aldaar zal een flexibel peil worden (-2 m tot -2,3 m NAP). Op een tekening d.d. juni 2014 zijn de peilvakken weergegeven (in het bezit van Waternet). Op onderstaande afbeelding is dit indicatief weergegeven.



*Toekomstige peilvakken (scheiding is indicatief weergegeven- gele lijn-)*

Voor de locatie Bredius is AGV voornemens om een peil vast te stellen van NAP -1,85 m<sup>21</sup>. De grens van de peilgebieden ligt aan de westzijde van Bredius op de grens van het Tracébesluit-gebied. De primaire watergang aldaar valt derhalve in het gebied met het flexibele peil van -2 m / -2,3 m NAP. Het gevolg van het peilbesluit is dat het water aan de westzijde van het plangebied in een ander peilgebied ligt en dat dat oppervlakte niet mee mag worden geteld als “compensatiewater”. Dit vanwege de regels van de Keur:

- De Keur ziet er op toe dat afwenteling vanuit het ene peilgebied op het andere peilgebied niet zonder meer is toegestaan. Dit vanwege andere kwaliteitsdoelinden (Bredius is stedelijk en de Waterlandtak is Natuur).
- Een toename van het verharde oppervlak dient in een peilgebied zelf te worden gecompenseerd. De Keur laat wel toe dat te dempen watergangen wel in een ander peilgebied mogen worden gecompenseerd.

#### ***Waterkwaliteit***

Het bestemmingsplan betreft het ruimtelijk kader waarbinnen de concrete invulling van het terrein de komende jaren na de vaststelling van het bestemmingsplan, plaats mag

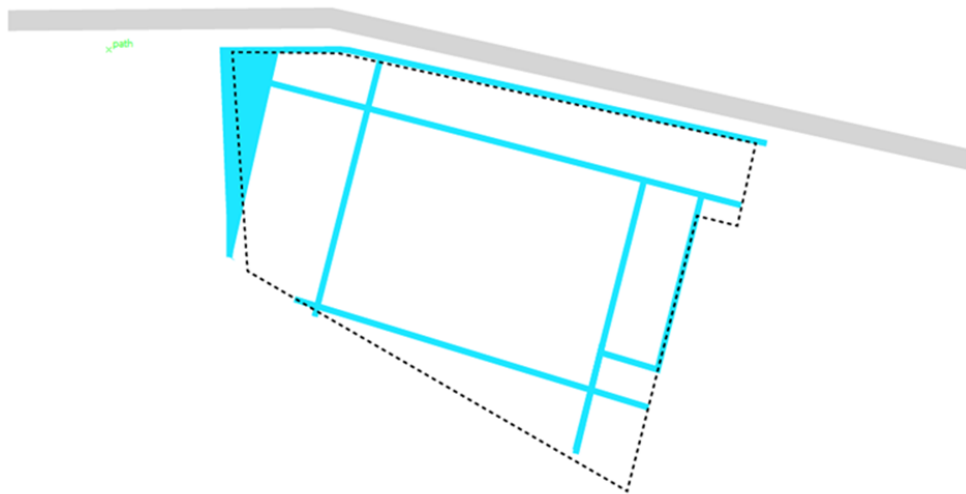
---

<sup>21</sup> Bron: zienswijze Waternet met kenmerk Waternet 15.093048, ingekomen d.d. 06 augustus 2015, nr. 22707

vinden. De waterkwaliteit is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Voor het concretiseren van die verdere invulling van het terrein dient vervuiling van het water op het Brediussterrein vanuit de aangrenzende bestaande woonwijk en het vervuilen van de toekomstige natuurontwikkeling door het stedelijk (gemengd) gebied voorkomen te worden. Het vuilere water vanuit het stedelijk gebied (Hotel, woningen, sport op de Brediusgronden en wijk Zuid-West) dient via een 'hoofdstuw' af te wateren richting de 'groene driehoek' aan de zuidzijde van het plangebied. Reden voor deze keuze is het open laten van de optie om in de toekomst deze driehoek zuiverend in te laten richten. Voor de ontwikkelende partij is van belang dat de toekomstige waterstructuur voor een goede waterhuishouding in overleg met de waterbeheerder plaats dient te vinden.

#### *Beschrijving mogelijke hoofdwaterstructuur*

De slotenstructuur is altijd een belangrijk kenmerk van het onderliggende landschap geweest en is daarmee een belangrijk landschappelijk gegeven. Daarnaast is de slotenstructuur een belangrijke buffer voor de noodzakelijke drooglegging en afvoer van water. Een aanzienlijk deel van de opgave van de waterberging kan worden gevonden in de groenzone op de grens met de bestaande wijk. De grote waterpartij aan de westzijde, als schakelstuk tussen de beoogde orthogonale structuur van Bredius en de toekomstige ontsluiting van De Krijgsman, heeft naast de bergingsfunctie ook een prominente rol bij het ontwerp van een hoogwaardige entree van de stad en daarmee van de Bredius.



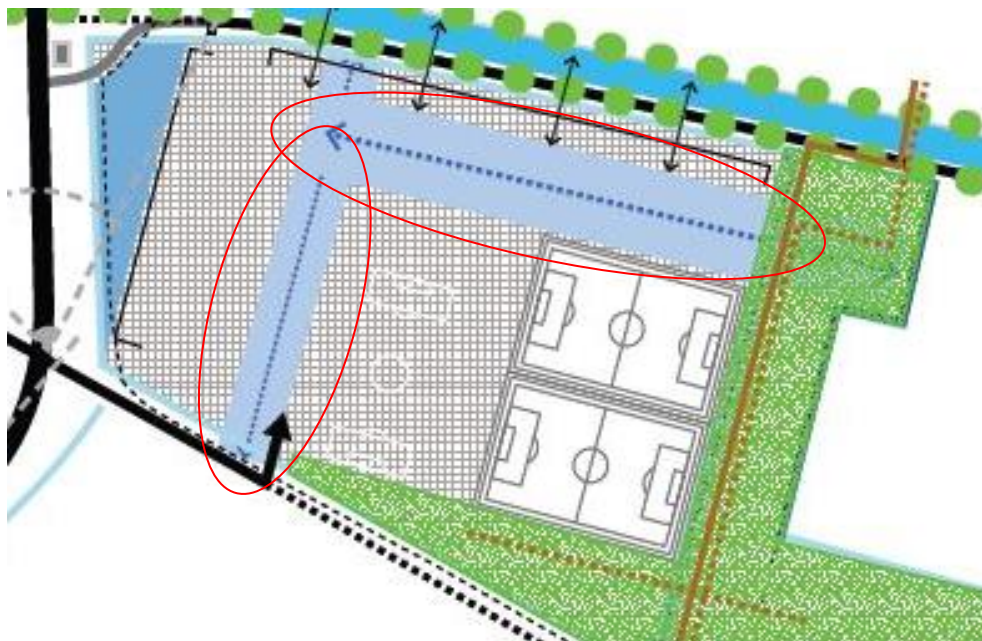
*Waterstructuur*

Voor de hoofdstructuur en de waterbergingsopgave dient bij de inrichting van het plangebied in ieder geval rekening te worden gehouden met de volgende randvoorwaarden:

- Los van de sloten aan de oost/west/zuidzijde moeten er door het plangebied nog 2 verbindingen worden gemaakt: één oost/west en één noord/zuid.



- De inrichting van het plangebied vindt gefaseerd plaats. In fase 1 worden de twee sportvelden aangelegd, alsmede de daarvoor benodigde waterhuishoudkundige aanpassingen doorgevoerd. Fase 2 betreft de rest van het gebied.



*Water in het plangebied: oost/west en noord/zuid verbindingen*

*Waterbeheeraspecten die bepalend zijn voor de inrichting (en dus ook de bestemmingsplanregels):*

- Veiligheid: verboden (bouw) activiteiten op / bij Waterkering (zones);
- Waterberging: Huidige watergangen niet dempen en als wel, dan 1-op-1 Compenseren.
- Watercompensatie: rekening houden met een percentage van 10% open water van het oppervlakte verhard terrein. Voor kunstgrasveld geldt 5% compensatie;
- Waterhuishouding omgeving: Huidig functioneren primaire watergangen en gemaal niet belemmeren;
- Plannen voor de omgeving: wijziging van peilen (fluctuatie) niet belemmeren;
- Duurzaam watersysteem: Geen doodlopende sloten, ruimte voor beheer en onderhoud.

### **Waterberging**

Omdat er nog geen concreet inrichtingsplan ligt, wordt de waterbergingsopgave berekend aan de hand van kengetallen en de oppervlakten van de te onderscheiden bestemmingen van het ontwerp bestemmingsplan. De berekening is opgenomen in de notitie "Notitie - Waterparagraaf Bredius". Deze notitie<sup>22</sup> is opgenomen in de bijlage. Hieruit is de volgende waterbergingsopgave op te maken:

#### *Totalen fase 1 en fase 2*

- Te compenseren demping watergangen:  $756 \text{ m}^2 + 1.409 \text{ m}^2 = 2.165 \text{ m}^2$ ;
- Te compenseren toename verharding:  $1.142 \text{ m}^2 + 3.300 \text{ m}^2 = 4.442 \text{ m}^2$ ;

<sup>22</sup> Notitie - Waterparagraaf Bredius; SAB; versie d.d. 20-02-2015



Totale omvang oppervlaktewater voor toename verhard oppervlak en te dempen watergangen: 6.607 m<sup>2</sup>.

*Compensatie, per peilvak:*

- In peilvak -2 m NAP / -2,3 m NAP: circa 2.165 m<sup>2</sup>;
- In peilvak -1,85 m NAP: 4.442 m<sup>2</sup>.

### **Resultaat / afweging voor voorliggend bestemmingsplan**

In de regels is een bepaling (Waterstaat – Waterbergingsgebied) opgenomen voor de aanleg van waterberging ter compensatie van de toename van het verharde oppervlakte en demping van watergangen. De waterberging voor het totale plangebied is bepaald op 6.607 m<sup>2</sup>. Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de situatie waarin in de uitvoering middels onderzoek kan worden aangetoond dat met minder waterberging, ook in een goede duurzame waterhuishoudkundige situatie kan worden voorzien.

Voorts is de waterkering als dubbelbestemming op de verbeelding aangegeven (Waterstaat – Waterkering), zijn de primaire watergangen bestemd als Water en zijn zoekgebieden opgenomen voor de 2 watergangen / verbindingen (één oost/west en één noord/zuid) die aangelegd moeten worden (functieaanduiding “water” binnen de bestemmingen Gemengd, Groen).

In navolging van hetgeen in paragraaf 3.3 onder “Zuidelijke primaire watergang - Waterlandtak” is aangegeven, krijgt deze bestaande watergang in voorliggend bestemmingsplan een groenbestemming waarin tevens water is toegestaan. De watergang wordt dan ook niet “wegbestemd”, maar er wordt met de bestemmingskeuze al wel vast geanticipeerd op een mogelijke verlegging van deze watergang.

## **5.9 Ecologie**

### **5.9.1 Wettelijk kader**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

#### **Gebiedsbescherming**

##### *Natuurbeschermingswet 1998*

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 die per 1 oktober 2005 van kracht is geworden. Het is verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met het beheer van het ge-

bied, dient een habitattoets te worden verricht. Anders kan voldaan worden met een goedgekeurde gedragscode.

#### *Ecologische Hoofdstructuur*

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Ecologische Hoofdstructuur (EHS)<sup>23</sup>. Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuur-belang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortbescherming is de status als EHS niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

#### **Soortenbescherming - Flora- en faunawet**

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. Deze wet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

Deze bescherming is als volgt in de Flora- en faunawet opgenomen:

- het is verboden beschermde plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8);
- het is verboden beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen (artikel 9), opzettelijk te veront-rusten (artikel 10) en hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren (artikel 11).
- het is verboden eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen (artikel 12).

De procedurele consequenties zijn afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Kortweg kunnen drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

##### 1. beschermingscategorie 1:

een groot aantal beschermde soorten is in Nederland algemeen voorkomend. Op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten uit de Flora- en faunawet mogen ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd die tot effect hebben dat de verblijfplaatsen van deze soorten worden aangetast;

##### 2. beschermingscategorie 2:

voor beschermde soorten die minder algemeen zijn en extra aandacht verdienen, kan een vrijstelling (behalve voor het opzettelijk veront-rusten) verkregen worden als de initiatiefnemer een goedgekeurde gedragscode heeft. Indien dit niet het geval is dient voor deze categorie een ontheffing aangevraagd te worden.

In een dergelijke gedragscode worden gedragslijnen aangegeven die men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Ontheffing is,

---

<sup>23</sup> Thans NatuurNetwerk Nederland (NNN)

als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, voor deze soorten alleen nog nodig als werkzaamheden afwijkend van de gedragscode worden uitgevoerd;

3. beschermingscategorie 3:

voor ongeveer honderd zeldzame soorten geldt géén vrijstelling als het gaat om ruimtelijke ingrepen. Ontheffingen voor deze groep soorten worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingrepen een in de wet genoemd belang dienen en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Deze uitgebreide toets geldt ook voor alle vogelsoorten.

Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen van) leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex. Artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het ministerie van Economische Zaken.

#### *Vogels*

Vogels nemen binnen de soortbescherming een afwijkende plaats in. In principe valt deze soortgroep in beschermingscategorie 2. Als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, is een ontheffingsaanvraag voor vogels dus niet nodig. Als er toch een ontheffing aangevraagd moet worden, gelden echter de regels volgens beschermingscategorie 3.

Alle nesten van inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd tijdens het broedseizoen. Het betreft dan met name de actieve broedplaatsen en vaste verblijfplaatsen. Voor de meeste vogels loopt het broedseizoen van half maart tot half augustus. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Nesten van een aantal vogelsoorten zijn zelfs jaarrond beschermd. Het betreft hier over het algemeen soorten die het gehele jaar gebruik maken van hun nest, of niet in staat zijn om een eigen nest te bouwen. Er worden hierin 5 categorieën onderscheiden:

- Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats.
- Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk zijn van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar.
- Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk zijn van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar.
- Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen.

Er is naast bovenstaande vier categorieën ook nog een vijfde categorie. Van deze soorten zijn de nesten jaarrond beschermd als er in de omgeving onvoldoende alternatieven zijn:

- Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over vol-

doende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

### **5.9.2    *Situatie plangebied***

#### ***Verkenkend onderzoek***

Op 22 september 2014 heeft verkennend onderzoek plaatsgevonden waarbij het plangebied en de directe omgeving zijn onderzocht. Doel van deze veldverkenning was om een indruk te krijgen van de habitats ter plaatse en de geschiktheid voor de verschillende soortgroepen te beoordelen. Het veldbezoek heeft nadrukkelijk niet de status van een volledige veldinventarisatie. Het eenmalige veldbezoek geeft slechts een globaal beeld van aanwezige soorten en habitats op basis van een momentopname. Zowel het tijdstip (buiten broed- en groeiseizoen) alsmede het eenmalige karakter is hiervoor niet toereikend. Parallel aan de gebiedsinventarisatie zijn de watergangen in het plangebied geïnventariseerd op de aanwezigheid van beschermde vissoorten en amfibieën. De resultaten van de quick scan en de inventarisatie van de watergangen zijn nader uitgewerkt in de rapportage<sup>24</sup> van het flora en faunaonderzoek (zie bijlage). Hieruit is het volgende op te maken:

#### ***Gebiedsbescherming***

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet), de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), ganzenfoerageergebieden en weidevogelgebieden dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op deze beschermde gebieden. Gezien de omvang van de beoogde plannen kan er mogelijk sprake zijn van een negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden. Geadviseerd werd om hiervoor een voortoets uit te voeren. De voortoets is uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.2.2.

Het plangebied ligt niet in de EHS, ganzenfoerageergebied en weidevogelgebied. Aangezien voor deze gebieden externe werking van toepassing is, zijn negatieve effecten op deze gebieden uitgesloten.

#### ***Soortenbescherming***

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komen een aantal strikt beschermde plant- en diersoorten in de nabijheid van het plangebied voor. Veel van deze soorten zijn echter niet in het gebied te verwachten omdat een geschikt leefgebied ontbreekt of omdat nader onderzoek de aanwezigheid heeft uitgesloten. Echter, van één soortgroep (vleermuizen) is de aanwezigheid niet uit te sluiten.

#### ***Broedende vogels***

Bij (de start van) werkzaamheden in de broedperiode, kunnen broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. De broedperiode loopt globaal van half maart tot half augustus. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. De start van de werkzaamheden dient daarom plaats te vinden buiten de broedperiode.

---

<sup>24</sup> *Flora- en faunarapportage Muiden, Brediusgronden; SAB; d.d. 29 oktober 2014*

### *Vleermuizen*

In of direct rond het plangebied is de kans op aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende soorten, essentieel foerageergebied en een essentiële vliegroute vrij groot. In de quick scan is geadviseerd een nader onderzoek uit te voeren. De resultaten van het nader onderzoek zijn hieronder weergegeven.

### **Nader onderzoek**

Het nader onderzoek is uitgevoerd in de onderzoeksperioden van 15 mei 2015 tot en met 15 juli 2015 en 15 augustus 2015 tot en met 30 september 2015 en is uitgevoerd volgens de richtlijnen zoals deze zijn verwoord in het Vleermuisprotocol 2013. Onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen<sup>25</sup>. Uit de rapportage van het onderzoek is het volgende op te maken:

Direct rond het plangebied (dus niet in het plangebied) zijn een aantal strikt beschermde elementen aanwezig vanuit de Flora- en faunawet. Het betreft hier drie paarterritoria van de ruige dwergvleermuis, met hierin één vastgestelde paarverblijfplaats, en twee paarterritoria van de gewone dwergvleermuis. De locaties bevinden zich ten westen, noorden en oosten van het plangebied en zijn weergegeven in paragraaf 5.2.2 van de rapportage van het nader onderzoek naar vleermuizen. Voor de ontwikkelingen die met het voorliggende bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt is het niet te verwachten dat deze buiten het plangebied gelegen elementen verstoord zullen worden:

- Bij het paarterritorium (met vastgestelde verblijfplaats) ten noordwesten van het plangebied zal in de nieuwe situatie een breed open water worden aangelegd. Er is in dit geval geen sprake van verstoring door bijvoorbeeld verlichting, aangezien bebouwing pas meerdere tientallen meters van deze locatie volgens het bestemmingsplan is toegestaan.
- Het paarterritorium ten noorden van het plangebied bevindt zich relatief ver van de noordgrens van het plangebied (ongeveer 30 meter). Gezien deze afstand wordt niet verwacht dat vanuit het plangebied een dermate hoeveelheid licht wordt uitgestraald dat het paarterritorium ongeschikt wordt.
- De drie paarterritoria ten oosten van het plangebied zullen niet verstoord worden door de beoogde ruimtelijke ingrepen. In het oostelijk deel zal een groenstrook worden aangelegd van 50 meter breed om overlast van de sportvelden voor de bestaande bewoners van de aangrenzende wijk te voorkomen. Tegelijkertijd zorgt deze groenstrook voor een voldoende buffer tussen de sportvelden en de paarterritoria ten oosten van het plangebied.
- Aangezien de essentiële elementen zich allen buiten het plangebied bevinden kan bij vleermuizen sprake zijn van verstoring door kunstmatig licht als gevolg van uitstraling vanuit het plangebied naar die elementen. Om lichtverstoring van deze elementen te voorkomen dient voldaan te worden aan bepaalde voorwaarden die bij de uitvoering van de inrichting van het plangebied gesteld kunnen worden aan type verlichting en de uitstraling ervan. Deze zijn beschreven in paragraaf 6.2.1 van de rapportage van het nader onderzoek naar vleermuizen. Als aan de voorwaarden uit paragraaf 6.2 wordt voldaan is een ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

---

<sup>25</sup> Flora- en faunarapportage Nader onderzoek vleermuizen Muiden, Bredius; SAB; 16 september 2016;

### *Zorgplicht*

De zorgplicht is altijd van toepassing. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden te verrichten buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen). Ook kan er gefaseerd worden gewerkt om dieren de kans te geven om te vluchten.

### **Conclusie voor het plangebied**

Uit het verkennende onderzoek is op te maken dat bij (de start van) werkzaamheden in de broedperiode, broedende vogels kunnen worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. De broedperiode loopt globaal van half maart tot half augustus. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. De start van de werkzaamheden dient daarom plaats te vinden buiten de broedperiode. Uit het nader onderzoek naar vleermuizen is op te maken dat indien in de uitvoering van de inrichting van het plangebied rekening gehouden wordt met de keuze voor wat betreft type verlichting en uitstraling er geen overtreding is van de Flora en –faunawet. Het aspect “ecologie” vormt met het in acht nemen van de voorwaarden in de uitvoering, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## **5.10 Archeologie**

### **5.10.1 Wettelijk kader**

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Wet archeologische monumentenzorg / Monumentenwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

### **5.10.2 Situatie plangebied**

#### **Bureauonderzoek**

Door Cultuurcompagnie Noord-Holland is in maart 2015 een archeologisch bureauonderzoek<sup>26</sup> uitgevoerd waarin zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden zijn geïnventariseerd. Voor een volledige beschrijving van het historische gebruik en de landschappelijk ontwikkeling in het onderzoeksgebied wordt verwezen naar de rapportage. Hieruit is het volgende op te maken:

- Het plangebied zal tot en met Romeinse tijd niet bewoond zijn.
- Door veenvorming geldt een lage archeologische verwachtingswaarde voor archeologische resten van voor de 11<sup>e</sup> eeuw.
- Vanaf de 11<sup>e</sup> eeuw is in deze omgeving veen ontgonnen. Er kunnen dan ook sporen van bewoning vanaf deze periode worden verwacht. Deze bewoning is over

---

<sup>26</sup> Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van het plangebied Bredius, gemeente Muiden; Cultuurcompagnie Noord-Holland; onderzoeksmeldingnummer 65408; d.d. maart 2015.

het algemeen slecht aan te tonen. Cultuurcompagnie geeft aan dat om de volgende sporen kan gaan:

- Minimale hoeveelheid aardewerk, soms aangevuld met liggend hout en resten van haardplaatsen;
- Sloten. Indien aanwezig kunnen ze mogelijk gedateerd worden en zo meer inzicht bieden in de ontginning van dit gebied;
- In het zuiden van plangebied is aan het einde van de 18<sup>e</sup> of begin van de 19<sup>e</sup> eeuw een parkachtig landschap aangelegd. Archeologisch relevante resten hiervan kunnen zich nog in de bodem bevinden. Niet aangegeven is wat onder dergelijke “archeologisch relevante resten” kan worden verstaan.

Deze hierboven weergegeven kans op het aantreffen van sporen (aardewerk, sloten en “archeologisch relevante resten” die verband houden met een “parkachtig landschap” zijn voor de Cultuurcompagnie Noord-Holland reden om aan de gemeente te adviseren om de volgende nadere onderzoeken uit te laten voeren:

- In het gebied met de bestemming Sport en Groen: Op het terrein van het “parkachtige landschap” en de sportvelden wordt door Cultuurcompagnie een proefsleuvenonderzoek geadviseerd, indien de geplande verstoring dieper reikt dan 30 cm onder het oorspronkelijke maaiveld. Hier zou dat kunnen door een proefsleuf of archeologische begeleiding ter hoogte van de geplande noord-zuid sloot aan de oostzijde van het sportveld. De sleuf zou dan doorgetrokken moeten worden tot de zuidgrens van het plangebied. Hiermee kunnen ook eventuele oudere percelering en ontginningsloten worden onderzocht. Indien bij dat onderzoek behoudenswaardige resten worden aangetroffen, is verder onderzoek nodig, of moeten maatregelen getroffen worden om de resten in de bodem te behouden.
- In het westelijk deel en noordelijk deel van het plangebied, ter plaatse van de hotellocatie, vijver en woningen (bestemmingen Water en Gemengd):
  - geadviseerd wordt om bodemroerende activiteiten die dieper reiken dan 30 cm onder het oorspronkelijke maaiveld onder een archeologische begeleiding te laten plaatsvinden;
  - indien het geadviseerde proefsleuvenonderzoek ter plaatse van de gronden met de bestemming Sport en Groen daar aanleiding toe geeft, dient het advies om bodemroerende activiteiten die dieper reiken dan 30 cm onder het oorspronkelijke maaiveld onder een archeologische begeleiding te laten plaatsvinden, te worden aangepast;
- Verwacht wordt dat het gebruik van heipalen geen onevenredige verstoring van het bodemarchief zal veroorzaken. Als alleen de heipalen de bodem verstoren, is verder onderzoek niet nodig.

### **5.10.3 Conclusie en consequenties voor het bestemmingsplan en uitvoering**

Afgaande op het advies van Cultuurcompagnie, dient in het bestemmingsplan een aantal regels te worden opgenomen ter waarborging van de uitvoering van de archeologische onderzoeken, dan wel de uitvoering onder archeologische begeleiding. Voor het gehele plangebied wordt geregeld dat:

1. Er een bouwverbod geldt en een verbod op het uitvoeren van bepaalde grondroerende activiteiten met bodemverstoring die dieper is dan 30 cm onder het oorspronkelijke maaiveld. Aangenomen wordt dat dit het huidige maaiveld van het weiland betreft. Dit maaiveld ligt op gemiddeld 1,5 m – NAP. In dat geval gaat het dus om werkzaamheden die dieper reiken dan 1,8 m – NAP.



2. Van deze verboden kan middels een afwijkingsbesluit (omgevingsvergunning) worden afgeweken als is aangetoond dat de verwachte archeologische waarden door de (bouw)activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
3. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of grondroerende werkzaamheden kunnen op basis daarvan voorwaarden opgenomen tot:
  - tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - tot het doen van opgravingen, of;
  - de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

## **5.11 Cultuurhistorie**

### **5.11.1 Wettelijk kader**

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

### **5.11.2 Situatie plangebied**

In paragraaf 2.2 en 4.5.3 is in de beschrijving van de cultuurhistorische waarden opgenomen.

#### *Afweging cultuurhistorische “Verboden Kringen”*

Het versterken van de historische militaire linies biedt voor de gemeente vele kansen en zorgt tevens voor een waardevol open landschap. Recreatie en toerisme vormen een impuls voor de lokale economie. Het versterken van de linies zorgt voor een beleefbaar en bruikbaar cultuurhistorisch erfgoed en biedt tevens een kwaliteitsimpuls voor de ruimtelijke omgeving. Het oostelijke deel van het plangebied ligt in de “verboden kring van 600 m”. De gemeentelijke beleidslijn is om dat deel zoveel mogelijk open te houden. Voor het stedenbouwkundig kader zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Het inpassen van een groenstrook van 50 meter voor het creëren van een bufferzone tussen bestaande woningen en nieuwe functies;
- Voortzetting van de huidige bebouwing langs de Muidertrekvaart;
- Inpassen van nieuwe sportvelden in dit deel van Muiden;
- Hogere bebouwing niet aan oostzijde-, maar aan westzijde, buiten de “600 meter lijn”.

Met deze uitgangspunten wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke beleidslijn om dit deel zoveel mogelijk open te houden. Een klein deel wordt evenwel bebouwd. Om de nadelige effecten van de verstedelijking te mitigeren, wordt in de eerste 600 meter van de verboden kring gerefereerd aan de bouw in hout en wordt (waar mogelijk) de zichtbaarheid van aanwezige begrenzingen van verboden kringen versterkt. De oplettende bezoeker die richting Muiden fietst langs de trekvaart of hier vaart, kan door de houtbouw zien dat hij de vesting nadert. De middelbare kring wordt verder in overwe-

gende mate open gehouden. Langs de trekvaart is bebouwing mogelijk, wel worden 'doorkijkjes' gemaakt.

## 5.12 Economische uitvoerbaarheid

### ***Wettelijk kader***

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is *niet* verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro), het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub b Wro) en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels m.b.t. bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van openbare ruimte niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub c Wro).

### ***Situatie plangebied***

Het RWS/RVB is grondeigenaar van het gehele bestemmingsplangebied. De gemeente Muiden heeft met deze partij afspraken gemaakt over de wijze van ontwikkelen en de afdracht van de exploitatiebijdrage aan de gemeente in een set met afspraken op hoofdlijnen. Deze afspraken worden ondergebracht in een samenwerkingsovereenkomst. De grondeigenaar doet de uitvraag aan de markt voor de ontwikkeling en realisatie van het gebied. Ze levert de onderliggende gronden voor groen, sport en parkeren (afhankelijk van het exacte ontwerp) aan de gemeente en verkoopt de gronden voor de ontwikkeling van de hotel en de woningen en wellicht een deel van de sportfunctie aan een nader te bepalen marktpartij.

De grondopbrengst van de functies hotel en wonen zijn voldoende om in de exploitatiebijdrage te voorzien.

De sportvelden worden door de gemeente gerealiseerd.

## **6 Juridische opzet**

### **6.1 Algemeen**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### **6.2 Verbeelding**

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

## 6.3 Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

### 1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

### 2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

### 3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

### 4. Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 6.4 Dit bestemmingsplan

### 6.4.1 Planvorm

Het bestemmingsplan is ontwikkelgericht. Dit wil zeggen dat de huidige gebruiks- en bouwregels in dit deel van de gemeente worden vervangen door nieuwe bestemmingsplanregels om de nieuwbouw, nieuwe functies en de aanleg van voorzieningen voor een nieuw woon- en werkgebied mogelijk te maken.

De afgelopen jaren is de tendens voor gebiedsontwikkeling in Nederland meer en meer verschoven van aanbodgericht ontwikkelen naar vraaggericht ontwikkelen. Deze verandering in wijze van ontwikkelen vraagt om een planvorm met kaders waarbinnen veranderingen in marktvraag, gedurende de planhorizon van een bestemmingsplan (10 jaar) kunnen worden gefaciliteerd. Als bestemmingsplanopzet voor de herontwikkeling van het plangebied Bredius is daarom gekozen voor een globaal eindplan zonder uitwerkingsverplichting. Dit om een geleidelijk verlopende gebiedsontwikkeling op gang te brengen. Met het vaststellen van een globaal eindplan wordt op voorhand het eindbeeld (welke functies zijn toegestaan in welke gebieden, wat is het maximum programma, waar komt de hoofdontsluiting, welke elementen dienen te worden behouden, etc.) alleen in grote lijnen vastgelegd en zal het uiteindelijke resultaat (exacte si-

tuering en grootte van een woning op een kavel, de exacte hoogte in meters, de exacte ligging van een weg, voet- of fietspad, etc.) mede bepaald gaan worden door het verloop van de marktvraag in de tijd. Een globaal eindplan houdt in dat op grond van dit bestemmingsplan rechtstreeks (dus zonder dat het bestemmingsplan gewijzigd of uitgewerkt hoeft te worden) omgevingsvergunningen voor het bouwen van nieuwe woningen en niet-woonfuncties kunnen worden verleend.

Voorafgaand aan het opstellen van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige kaders bepaald waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen in de vraag zich in ieder geval moeten afspelen. Dit betreft de nieuwe stedenbouwkundige hoofdstructuur die gebaseerd is op een verzameling van bestaande gebiedseigen kwaliteiten die op verschillende manieren in de ruimtelijke opbouw van het gebied een plek gaan krijgen. Deze kaders zijn weergegeven in paragraaf 3.5 van deze toelichting. De kaders voor de stedenbouwkundige structuur, gebiedsindeling, functies, aantallen, bouwlagen, ontsluiting, etc, zijn voor zover ruimtelijk relevant, vertaald naar een in hoofdopzet globale verbeelding, met nadere detaillering voor het borgen van bepaalde ruimtelijk gerelateerde belangen.

Het gevolg van de keuze voor een globaal bestemmingsplan voor de ontwikkeling van een nieuw woon- en werkgebied, is dat na realisatie van een bepaalde fase, er op enig moment voor de dan bestaande situatie een beheerplan moet worden opgesteld in de vorm van een gedetailleerd bestemmingsplan of beheersverordening dat/die toeziet op de alsdan gerealiseerde bebouwing, wegen, water, et cetera.

#### **6.4.2 Regels van het bestemmingsplan**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012).

Het doel van dit bestemmingsplan is de transformatie van weilanden in een gebied voor horeca, groen, sport, wonen en water. Verwezen wordt korthedshalve naar hoofdstuk 3 van deze toelichting voor een beschrijving van het plan.

Zoals hiervoor is besproken, is sprake van een globaal eindplan. Dit heeft uiteraard consequenties voor de inhoud van de regels van het plan. Deze zijn globaal van aard door voor zo groot mogelijke gebieden te bepalen welke functies (horeca, groen, natuur, sport, water, wonen en verkeer) zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn nadere aanduidingen opgenomen, zoals aanduidingen voor de situering van de hoofdontsluiting van het plangebied en aanduidingen waar bepaalde gebruiksdoeleinden niet, of onder voorwaarden, zijn toegestaan. Daarnaast kent het plan de dubbelbestemmingen voor het borgen van bepaalde belangen waarmee bij de herontwikkeling en verdere uitwerking rekening dient te worden gehouden, namelijk, Waarde – Archeologische verwachting, Waterstaat – Waterberging en Waterstaat - Waterkering.

### 6.4.3 De hoofdbestemmingen

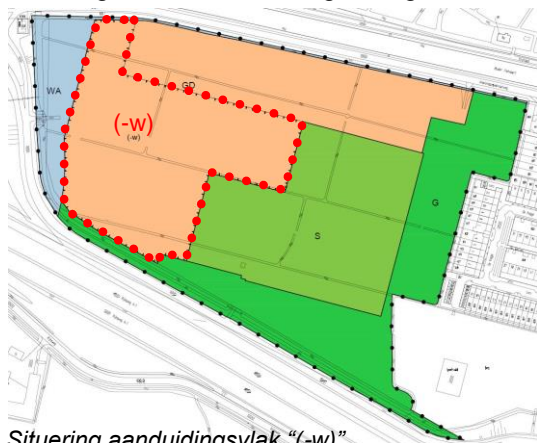
#### **Bestemming Gemengd**

De bestemming Gemengd is toegekend aan de gronden waar een hotel van maximaal 15.000 m<sup>2</sup> bvo, maximaal 50 woningen, sportvoorzieningen in de vorm van sporthal en (een gedeelte van) een derde sportveld, openbare ruimte (wegen, groen, water, parkeren etc.) en bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan. Binnen de bestemming Gemengd zijn een aantal specifieke bepalingen opgenomen waarvoor op de verbeelding aanduidingsvlakken zijn opgenomen. Navolgend worden deze toegelicht. Daarbij is ter verduidelijking van de ligging van de te onderscheiden aanduidingsvlakken, een aantal uitsneden opgenomen van de analoge verbeelding.

#### *Specifieke regels in de bestemming Gemengd*

Om redenen die verband houden met een goed woon- en leefklimaat, zijn bepaalde functies op bepaalde locaties niet toegestaan. Dit is in de regels en op de verbeelding weergegeven met een aantal aanduidingen:

- Ter plaatse van de aanduiding “woning uitgesloten” (-w) is de bouw van woningen niet toegestaan. Dit vanwege het geluid van de Maxisweg en sportvoorzieningen.



Situering aanduidingsvlak “(-w)”

- Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - geluidsgevoelige ruimte uitgesloten” (-sw-ggr) zijn geluidsgevoelige ruimten (hiervoor wordt verwezen naar de Wet geluidhinder) niet toegestaan. Dit vanwege geluid van de sportvelden / sporthal. Om die reden is aan de gronden waar sport is toegestaan, de aanduiding “sport” toegekend.



Situering aanduidingsvlak “(-sw-ggr)”

- Ter plaatse van de aanduidingen “specifieke vorm van leiding - gas” en “specifieke vorm van leiding - riool” mag in een strook van 2,5 m aan weerszijde van de ter plaatse aanwezige leidingen niet worden gebouwd. Dit ter bescherming en voor het beheer en onderhoud aan bestaande leidingen. Voor het geval deze leidingen worden verlegd, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduidingen ter verwijderen, dan wel te verplaatsen.

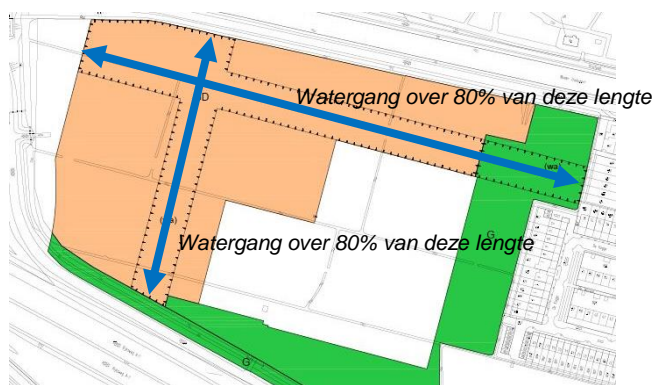
Om redenen die verband houden met de gemaakte ruimtelijk gerelateerde afwegingen over onder meer de ontsluiting, cultuurhistorie, bestaande bebouwing in de omgeving (zie hoofdstuk 3), zijn bepaalde specifieke regels toegekend aan bepaalde gronden binnen de bestemming Gemengd:

- Ter plaatse van de aanduiding “horeca uitgesloten” is de bouw van een hotel niet toegestaan;



Situering aanduidingsvlak “(-h)”

- Ter plaatse van de aanduiding “water” is de aanleg van watergangen voorgeschreven die structuur geven aan de inrichting. Dit betreft een watergang in noord-zuidrichting en een watergang in oost-westrichting<sup>27</sup>. De regeling is met enige mate



Toelichting op regeling voor noord-zuid en noord-zuid georiënteerde watergang

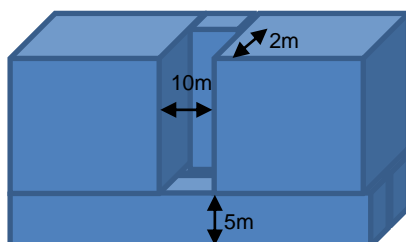
van flexibiliteit opgezet door voor te schrijven dat over minimaal 80% van de lengte van het aanduidingsvlak een watergang moet worden aangelegd. Dit geldt dus zo-

<sup>27</sup> N.B. met de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterbergingsgebied” is voor het gehele plan-gebied middels een voorwaardelijke verplichting geregeld hoeveel waterberging er in totaal moet worden gerealiseerd alvorens er gebouwd mag worden. De structuurbepalende voorgeschreven watergangen zijn hiervan een onderdeel.



wel voor de noord-zuid georiënteerde lengte van het aanduidingsvlak als de oost-west georiënteerde lengte van het aanduidingsvlak (zie ter verduidelijking, voorgaande afbeelding).

- Zoals in het beeldkwaliteitsplan is bepaald, dient de woningbouw langs de Amsterdamsestraatweg op minstens 3 locatie te worden onderbroken. Dit met als doelstelling om een duidelijke doorkijk, te verkrijgen. Daartoe is op de verbeelding de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - zoekgebied doorkijk” opgenomen.
- In navolging van de opmerkingen van GS / ARO (zie paragraaf 4.2.2 onder “Visie Gedeputeerde Staten – Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO)) is een bepaling opgenomen voor de bebouwing aan de westzijde van het plangebied waarmee voorgeschreven wordt dat een deel van de bebouwing teruggelegen moet zijn. Dit door te bepalen dat ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouw-aanduiding - 1” in ieder geval op een hoogte van 5 m en hoger, gemeten ten opzichte van peil, op minstens één locatie een uitsparing in de bebouwing aanwezig te zijn van:
  - minimaal 2 meter diep, gemeten ten opzichte van de rooilijn;
  - minimaal 10 breed;



Het maximaal aantal woningen dat mag worden gebouwd en de omvang van de horecafunctie die mag worden gerealiseerd is in de regels vastgelegd. Voor wat betreft de bouwregels geldt dat in de regels een maximum bebouwingspercentage is vastgelegd. Voor de locatie waar het hotel is beoogd, bedraagt het bebouwingspercentage 80%. Voor de overige gronden binnen de bestemming Gemengd is dat 50%. Dit bebouwingspercentage betreft het deel van een bouwperceel dat mag worden bebouwd met hoofdgebouwen en eventuele aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen. Voorts is op de verbeelding aangegeven hoe hoog de gebouwen maximaal mogen worden (22 m aan de westzijde en 12 m aan de noordzijde en in het middendeel).

#### *Toelichting op sport in de bestemming Gemengd*

Zoals in paragraaf 3.5 is weergegeven, bestaan de toegelaten sportvoorzieningen die met voorliggend bestemmingsplan binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt uit het volgende programma:

- 1 Drie sportvelden:
  - a twee voetbalvelden in fase 1. De ligging van deze beide velden vormt een hard gegeven;
  - b ruimtereservering voor een 3e veld;
  - c Het toekomstige hoofdveld (derde veld) heeft een maat van 69x105 meter, de overige velden 64 x 100 meter.
- 2 Bebouwing voor voorzieningen als een clubhuis met ondersteunende horeca, bergruimten, kleedruimten, etc;
- 3 Mogelijkheid voor sporthal: Afmetingen 24x48, dan wel 22 x 44 meter. Onderzoeken mogelijkheid combinatie met voetbalclub of eventueel met HotelPlus.

In het bestemmingsplan hebben de gronden waar dit programma wordt mogelijk gemaakt een tweetal bestemmingen gekregen, namelijk de bestemming Gemengd (met aanduidingsvlak “sport”) en de bestemming Sport. Dit hangt samen met de fasering en de daarmee samenhangende flexibiliteitsoverweging. De bestemming Sport is toegekend aan gronden waarin in fase 1 de aanleg van twee voetbalvelden en een deel van de ruimtereservering voor het 3<sup>e</sup> veld is voorzien (zie ook hierna onder “Bestemming Sport”). De bestemming Gemengd met aanduidingsvlak “sport” (s) is toegekend aan de gronden voor het overige deel van de ruimtereservering voor een 3<sup>e</sup> veld en mogelijke sporthal. Het bestemmingsplan laat de aanleg van het 3<sup>e</sup> veld derhalve toe, maar legt de oriëntatie ervan (noord-zuid richting of oost-west richting) niet exact vast.



*Situering aanduidingsvlak “(s)” binnen de bestemming Gemengd*

### **Bestemming Groen**

De bestemming Groen is toegekend aan de delen van het plangebied die worden ingericht als groenzone. In deze zone is de aanleg van voet- en fietspaden toegestaan. Aan de zuidwestzijde van het plangebied is de aanleg van de ontsluiting van het plangebied toegestaan. Dit is op de verbeelding aangeduid met de aanduiding “verkeer”. Gebouwen zijn in deze zone niet toegestaan.

Binnen de bestemming Groen is waterberging toegestaan. Voorts is ter plaatse van de aanduiding “water” de aanleg van watergangen voorgeschreven. Dit betreft een watergang die structuur geeft aan de inrichting van het plangebied (zie ook hiervoor onder “Bestemming Gemengd”).

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk is om in het noordelijk deel van de bestemming Groen maximaal 2 woningen te bouwen. Voorwaarde is dat de woning(en) niet hoger mag/mogen zijn dan 12 m en dat op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Voorts wordt verwezen naar de algemene regels (hoofdstuk 3 van de regels) waarin een bepaling is opgenomen voor het totaal aantal toegestane woningen in het plangebied (maximaal 50).

### **Bestemming Natuur**

In aansluiting op de doelstellingen van de Waterlandtak, wordt aan het zuidelijke deel van het plangebied de bestemming Natuur toegekend.

### **Bestemming Sport**

De 2 sportvelden van de eerste fase (zie paragraaf 3.5) met bijbehorende bebouwing (maximaal 500 m<sup>2</sup>) en parkeervoorzieningen zijn toegestaan op de gronden met de

bestemming Sport. Op deze gronden is tevens de aanleg van parkeervoorzieningen voor de functies van de bestemming Gemengd (betreft het hotel en de woningen) toegestaan en een deel van het derde voetbalveld (2<sup>e</sup> fase). Voor het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar de algemene regels (hoofdstuk 3 van de regels). Hierin is een bepaling opgenomen die een minimum aantal parkeervoorzieningen voorschrijft. De gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op de kengetallen van de CROW publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”.

#### ***Bestemming Water***

De bestemming Water is toegekend aan de huidige primaire watergangen (uitgezonderd de huidige zuidelijke primaire watergang) en de beoogde waterberging in het westelijk deel van het plangebied. Voor de ontsluiting van het plangebied is aan het zuidwestelijk deel van dat water met de aanduiding “verkeer” geregeld dat daar de ontsluiting van het plangebied mag worden gerealiseerd. Het aanduidingsvlak van “verkeer” is uitgebreid met de gronden die thans deel uit maken van het Tracébesluit gebied (zie ook afbeelding in paragraaf 1.3: bestemming Verkeer – 2 in het geldende bestemmingsplan).

#### ***(Dubbel)bestemming Waarde – Archeologische verwachting***

De (dubbel)bestemming Waarde – Archeologische verwachting is toegekend aan het gehele plangebied. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.10.3.

#### ***(Dubbel)bestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied***

De (dubbel)bestemming Waarde – Waterbergingsgebied is toegekend aan het gehele plangebied. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.8.2 onder “Resultaat / afwijking voor voorliggend bestemmingsplan”.

#### ***(Dubbel)bestemming Waterstaat - Waterkering***

De (dubbel)bestemming Waarde – Waterkering is toegekend aan de beschermingszone langs de Muidertrekvaart. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.8.2 onder “Huidige situatie plangebied”.

#### **6.4.4 Gebiedsaanduiding(en)**

De gebiedsaanduiding “Veiligheidszone – munitie” is toegekend aan het gehele plangebied. Dit in navolging van de bevindingen van het onderzoek naar de kans op het aantreffen van explosieven. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.5.1 onder “Consequenties voor het bestemmingsplan”.

## **7 De Procedure**

### **7.1 Consultatie bewoners en belanghebbenden**

Met de aangrenzende buurt is er over de planvorming van meet af aan een intensief contact geweest. Aanvankelijk is in ateliervorm samen met de buurt gesproken over de mogelijke inrichting van het plangebied. Mede op basis daarvan zijn de contouren van het plan opgesteld in een Concept Stedebouwkundig Kader. Hierover is rond de zomer van 2014 met de bewoners gesproken tijdens diverse inloopavonden en de betreffende stukken hebben in de zomer van 2014 voor inspraak ter visie gelegen. De weergave van het consultatieproces en de beantwoording van inspraakreacties is weergegeven in de Nota van beantwoording Concept Stedebouwkundig Kader Brediusgronden<sup>28</sup>. De inspraakreacties en vragen betroffen onder meer het aantal voetbalvelden, de behoefte aan extra woningen, de gebruiksmogelijkheden en bouwmassa van het hotel, kans op schade bij bouwrijpmaken en planschade, de vrees dat sommige typen auto's over de bussluis op de Amsterdamsestraatweg kunnen en dat er te hard op de Amsterdamsestraatweg gereden gaat worden, de afstand van bushalte en P+R voorzieningen, de inrichting en mogelijke hinder van het sportterrein, de inrichting van het groengebied en de bestaande watergang langs de woningen van de Kogge. De afwegingen die over deze reacties en vragen zijn gemaakt, zijn in de beantwoording op deze reacties weergegeven in de Nota van beantwoording Concept Stedebouwkundig Kader Brediusgronden. Op 10 november 2014 heeft vervolgens overleg met de buurt plaatsgevonden over de nadere uitwerking van het Concept Stedebouwkundig kader in een eerste concept van het Beeldkwaliteitskader. Daarbij lag de nadruk op de inrichting van de groene buffer tussen de Bredius en de bestaande buurt. De reacties daarop zijn verwerkt in het Beeldkwaliteitskader waar voorliggend (ontwerp) bestemmingsplan op is gebaseerd.

### **7.2 Artikel 3.1.1 Bro - Overleg**

Met RWS/RVB heeft intensief overleg plaatsgevonden over inhoud en opzet van het ontwerp bestemmingsplan. Ook de Provincie is betrokken in de voorbereidingen voor het ontwerp bestemmingsplan. Zo is het plan voor overleg / advies aangemeld bij het ARO. De resultaten hiervan zijn uiteengezet in paragraaf 4.2.2 onder "Visie Gedeputeerde Staten – Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO)". Ook met Waternet is intensief gesproken over de bestaande en toekomstige waterstructuur, het waterpeil en de watercompensatie. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.8.2.

### **7.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan Bredius heeft met ingang van met ingang van 23 juni 2015 tot en met 14 augustus 2015 (8 weken) voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. In totaal zijn 14 zienswijzen ontvangen. Hiervan zijn 6 zienswijzen ingediend door een gemeentelijke overlegpartner ex artikel 3.1.1 Bro. De zienswijzen zijn weergegeven in de Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Bredius in de bijlage van deze

---

<sup>28</sup> *Nota van beantwoording Concept Stedebouwkundig Kader Brediusgronden; April 2015*

toelichting. Hierin zijn ook de wijzigingen weergegeven als gevolg van de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen.