



Gemeente Muiden



Concept
Stedenbouwkundig kader
Brediusgronden

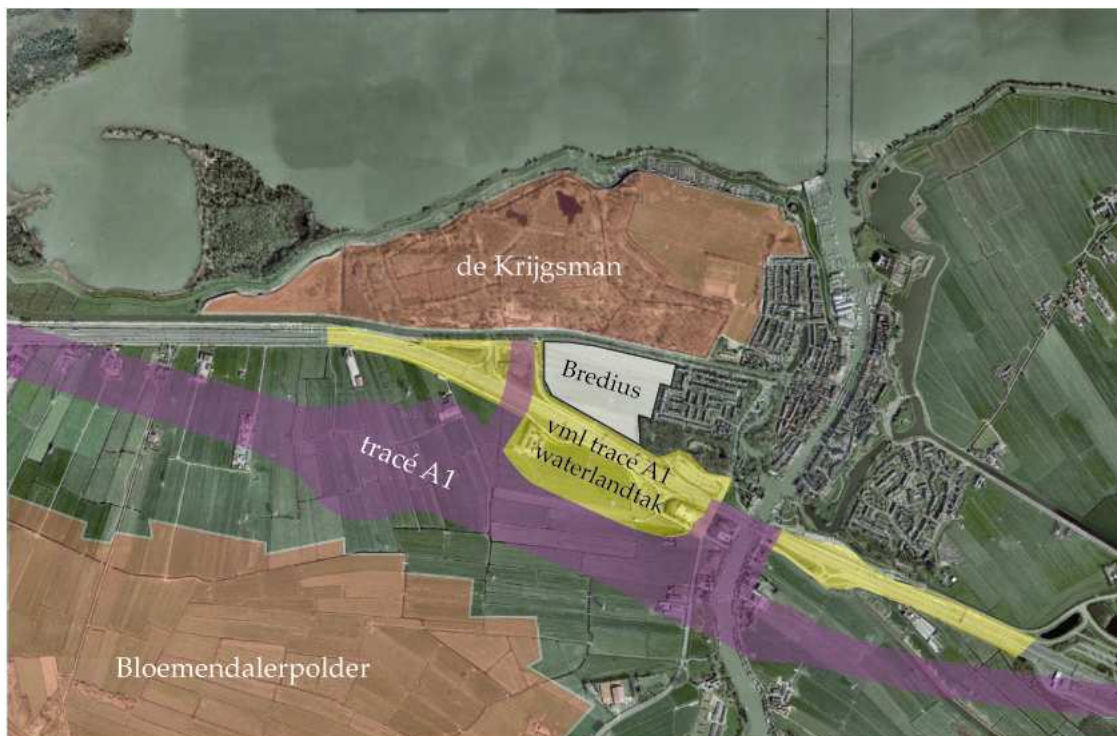
Versie 16 mei 2014

1. Inleiding.....	3
stedenbouwkundig kader: duidelijk en flexibel	3
leeswijzer	4
2. Ruimtelijk kader.....	5
Analyse omgeving	7
3. Uitgangspunten.....	9
Water en reliëf	9
Groen	10
Ontsluiting en parkeren.....	11
Bebouwing	12
Sport	13
4. Globaal ruimtelijk plan	14
5. Vervolg	16
Bestemmingsplan	16
Beeldkwaliteitsplan	16
Bijlage 1 Verslag Brediusatelier 17 oktober 2013	18

1. Inleiding

Het westelijke deel van Muiden ondergaat de komende jaren een grote metamorfose. Het KNSF-terrein wordt ontwikkeld tot de nieuwe woonwijk De Krijgsman. Voor deze plannen is het nodig om de voetbalvelden te verplaatsen. De A1 wordt verbreed en 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.

Temidden van al deze ontwikkelingen liggen de Brediusgronden. In dit gebied moeten de voetbalvelden van SC Muiden een plek krijgen.



stedenbouwkundig kader: duidelijk en flexibel

Gemeente Muiden heeft zich voor de opgave gesteld om ontwikkeling van de Brediusgronden mogelijk te maken. In dit gebied moeten een hotelfunctie, maximaal 50 woningen en de sportvelden van SC Muiden ingepast worden. Om de toekomstige gewenste kwaliteit van dit gebied vast te stellen is dit stedenbouwkundig kader opgesteld met duidelijke randvoorwaarden en uitgangspunten. Dit document heeft als doel om kaders te bieden voor verdere uitwerking in het bestemmingsplan.

Voor de Brediusgronden is een traject gestart waarbij omwonenden en toekomstige gebruikers in een vroeg stadium betrokken zijn. Tijdens een atelierbijeenkomst met bewoners is gesproken over de randvoorwaarden die de bewoners belangrijk vinden ten aanzien van de inpassing van de woningen, sport en hotelfunctie. De opmerkingen van deze avond vormen het uitgangspunt van dit document. De ontwikkelende partij was/is nog niet bekend, maar met de eigenaar zijn wel enkele uitgangspunten vastgelegd.

De gemeente Muiden heeft de ambitie om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden en toekomstige gebruikers. Daarnaast moet de ontwikkelende partij ruimte geboden worden om een plan te ontwikkelen dat voldoende interessant is voor toekomstige bewoners en hotelexploitant.

Om voldoende ruimte te houden voor de wensen van ontwikkelaars binnen de kaders van de beoogde kwaliteit wordt voor de Brediusgronden geen gedetailleerd en uitgewerkt stedenbouwkundig plan opgesteld, maar een kwalitatief en globaal raamwerk waarin per deelgebied op verschillende manieren de diverse planonderdelen kunnen worden uitgewerkt.

In het stedenbouwkundig kader wordt vastgelegd wat nodig is en ruimte geboden waar het kan.

Voor u ligt een concept van het Stedenbouwkundig Kader. Belanghebbenden en andere geïnteresseerden worden om hun reactie gevraagd. De raad zal de opmerkingen wegens. Na de beoordeling en verwerking van alle reacties zal de raad het Stedenbouwkundig Kader vaststellen.

leeswijzer

Dit stedenbouwkundig kader bestaat naast deze inleiding uit 5 hoofdstukken.

- In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijk kader beschreven aan de hand van een samenvatting van bestaand beleid een beschrijving van de bestaande omgeving en een omschrijving van programma en ambitie.
- In hoofdstuk 3 staan de stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor de programmaonderdelen groen, verkeer/parkeren, bebouwing en sport.
- In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten samengevoegd tot het globale ruimtelijk plan. In dit hoofdstuk wordt ook een doorkijk gegeven naar het concept bestemmingsplan.
- In het laatste hoofdstuk 5 wordt beschreven welke stappen er in het vervolg genomen moeten worden om tot een goede uitwerking van het plan te komen.
- In Bijlage 1 is het verslag van de ontwerpateliers van 2013 opgenomen.

2. Ruimtelijk kader

De ontwikkeling van de Brediusgronden is lang niet de grootste opgave die in Muiden speelt, maar vindt wel plaats op een zeer strategisch gelegen locatie temidden van grotere ontwikkelingen zoals De Krijgsman, de Bloemendalerpolder en de verlegging van de A1. In de toekomst zal voor veel bezoekers van Muiden dit terrein de eerste aanblik geven op de stad. Een groot deel van de bewoners van Muiden zal deze plek dagelijks passeren.

Het programma voor de ontwikkeling van de Brediusgronden volgt uit de SUOK voor de Bloemendalerpolder, de overeenkomst met Rijkswaterstaat en besluitvorming in de gemeenteraad. Het bestaat uit:

- 2 ½ hectare sport met ruimte voor bijbehorende voorzieningen
- zoekgebied voor een toekomstige uitbreiding van het sportterrein met 1 hectare
- Een hotelfunctie
- Maximaal 50 woningen
- ten minste 2 ha. strategisch groen.

Het gebied van de Brediusgronden is een van de nieuwe ontwikkelingen die aansluiten op westzijde van de bebouwde kom van Muiden. De keuze om op een relatief klein terrein zowel hotelfunctie, sport, wonen als enkele hectaren groen een plek te geven, is leidend bij de indeling van het terrein. Logische en natuurlijke aansluitingen met het bestaande stedelijke gebied leveren de beste ruimtelijke kwaliteit op. Dit streven is lastig te verenigen met de wens van omwonenden om zo weinig mogelijk te merken van de sportvelden.

Het streven is om de verschillende planonderdelen met behulp van een robuust groen te scheiden. Het groen kan ook dienen om de planonderdelen te verbinden, zowel onderling als met de omgeving.

De nieuwe verkeersstructuur die ontstaat na het verleggen van de A1 en aanleg van de westelijke ontsluiting van de Krijgsman ontstaat, grenst direct aan het plangebied. De ruimtelijke en natuurhistorische kwaliteit van de Muidertrekvaart moet zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Het laankarakter van de Amsterdamsestraatweg dient gerespecteerd te worden.

Zoals bekend moeten de velden van Sport Combinatie Muiden wijken voor de ontwikkeling van de locatie De Krijgsman. Voor de sportvelden moet in het gebied de Brediusgronden een nieuwe locatie gevonden worden. Voor de verplaatsing van de sportvelden is een budget beschikbaar gesteld waarvan de nieuwe velden volgens gangbare uitgangspunten aangelegd kunnen worden.

Het terrein grenst aan de zogenaamde Waterlandtak. Dit wordt een ecologische verbinding over het voormalige tracé van de A1. Dit groen is geen onderdeel van het plangebied Brediusgronden, maar zal heel bepalend worden voor de beleving van het groen in de omgeving en beperkingen opleggen aan het gebruik en de inrichting van het terrein.

Daarnaast zijn in de Samenwerking en Uitvoeringsovereenkomst (SUOK) voor de Bloemendalerpolder uitgangspunten voor de Brediusgronden vastgelegd. Gemeente Muiden is een van de deelnemende partijen aan de SUOK. De Brediusgronden maken onderdeel uit van het plangebied van de Bloemendalerpolder, waarin het gehele

terrein primair is aangeduid als 'strategisch groen-blauw'. Er is echter ook rekening gehouden met een bestemmingswijziging van 7 ha naar andere functies, waaronder bebouwing. De overige 2 ha. zijn aangegeven als strategisch groen.

In de economische visie is de wens voor het realiseren van een nieuw hotel opgenomen.

In de Nota Cultuurhistorie en Landschap wordt de Muidertrekvaart benoemd als een van de waterwegen met een structuurgevende functie met recreatieve kwaliteiten. Als beleidslijn is gesteld dat de vaart behouden en gereconstrueerd moet worden voor een beleefbare en bruikbare historische infrastructuur.

De ruimtelijke aansluiting met omliggende omgeving wordt vooral gezocht aan de randen van het terrein:

- Een natuurlijke overgang aan de zuidkant naar het nieuw open landschap, dat ontstaat als de A1 verlegd is en het tracé heringericht wordt.
- In het noorden bebouwing die aansluit bij het karakter van de Muidertrekvaart als historische verbinding naar Amsterdam en passend bij de nieuwbouw van de Krijgsman aan de overzijde van trekvaart
- Een geleidelijke landschappelijke overgang van de bestaande woonbuurt naar nieuwe functies op het Bredius-terrein
- In de zuidwestelijke hoek van het plangebied bebouwing waarvan de uitstraling recht doet aan deze prominente plek

Analyse omgeving

De Brediusgronden zijn nu nog een open terrein van grasland met smalle watergangen, die door de huidige snelweg A1 gescheiden worden van het aansluitende veenweidelandschap van de Vechtstreek. Het gebied wordt meer gedefinieerd door de randen en aangrenzende infrastructuur, bebouwing en begroeiing. Deze randen en aangrenzende gebieden zijn komende jaren aan grote veranderingen onderhevig.



Maxisweg en A1

De westelijke grens wordt nu nog gevormd door s-bochten in de Maxisweg en de afslag van de A1.

De zuidelijke begrenzing is nu de Maxisweg. Direct daarachter ligt de A1, die zichtbaar en functioneel nu nog de eigenlijke zuidrand van het gebied vormt. Het talud, de geluidsschermen en de daar bovenuit torenende matrixborden en lichtmasten vormen een harde fysieke scheiding van het terrein. Door het verleggen en verdiepen van het A1 tracé en het gedeeltelijk opheffen van de Maxisweg, zal de zuidelijke rand van het Brediussterrein veel aantrekkelijker en geleidelijker worden.

Tegelijk zorgen de grootschalige infrastructurele ingrepen ten zuiden en westen van het plangebied ervoor dat de zuidwesthoek een heel prominente plek wordt. Een groot deel van het verkeer van en naar Muiden, maar ook naar de ontwikkellocaties De Krijgsman en de Bloemendalerpolder zal dit punt regelmatig passeren. Het ligt ook in het zicht van de snelweg.

De noordgrens wordt gevormd door de Amsterdamsestraatweg en de Muidertrekvaart. Vanuit het terrein is de vaart nauwelijks zichtbaar. Het wegdek van de Amsterdamsestraatweg ligt op ongeveer 2 meter boven het maaiveld van het Brediusterrein. De weg wordt aan twee zijden begeleid door laanbeplanting van kastanjes. Beeldbepalend aan deze rand zijn het talud en kastanjabomen. In de toekomst blijft dat zo, hoewel er af en toe een glimp van de bebouwing van de Krijgsman tussen de bomen zichtbaar zal zijn.



Amsterdamsestraatweg

De oostelijke begrenzing is komende jaren nauwelijks aan veranderingen onderhevig. Aan de oostkant wordt het terrein begrensd door de sloot die langs de achtertuinen van de woningen aan De Kogge loopt. Het zicht op deze rand wordt gevormd door bomen, struiken, erfbebouwing en doorzichten naar de verdiepingen en kappen van de woningen.

In het zuidoosten grenst het Brediusterrein met enkele tientallen meters aan het Muiderbos. Midden in dit kleine park ligt de begraafplaats van Muiden. Hieromheen ligt een circuit van wandelpaden door een bebost terrein. Vanuit het Brediusterrein is dit zichtbaar als hoog opgaande beplanting.



Muiderbos en achtertuinen van woningen De Kogge

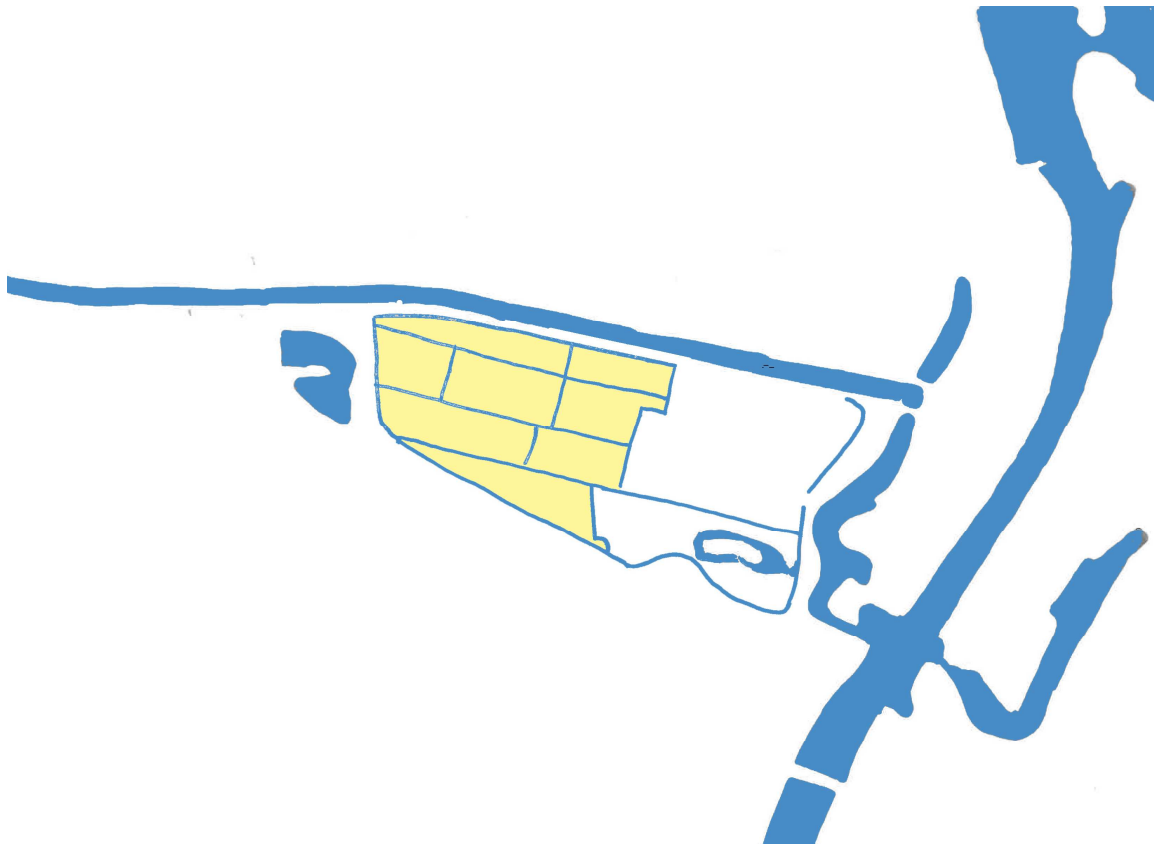
3. Uitgangspunten

In het vorige hoofdstuk zijn de kaders, het programma dat daaruit volgt en de analyse van de omgeving weergegeven. In dit hoofdstuk worden deze zaken vertaald naar een opzet voor de inrichting op hoofdlijnen. Dat gebeurt thematisch. Eerst wordt per thema weergegeven wat de impact van de kaders en de omgeving is in het gebied zelf. Vervolgens wordt een voorstel gedaan voor de opzet voor dat onderdeel. In het hoofdstuk hierna worden alle onderdelen samengevoegd tot één kaart en worden de planonderdelen nader uitgewerkt.

Water en reliëf

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Muidertrekvaart. Aan weerszijden van de vaart ligt een dijklichaam waarvan de kruin zich ca. 2 meter boven het grasland van de Brediusgronden bevindt. De vaart (inclusief Amsterdamsestraatweg en Kruitpad, met laanbeplanting) is een landschappelijk element met cultuurhistorische waarden. Het karakter van de vaart moet behouden blijven en draagt daarmee bij aan de woonkwaliteit aan deze noordgrens. Langs de Amsterdamsestraatweg ligt een talud met een hoogteverschil van circa 2 meter.

Langs de overige grenzen van het plangebied, en in het gebied zelf, ligt een stelsel van sloten. Het bestaande slotenstelsel is niet waardevol of essentieel voor de waterhuishouding en zou daarom aangepast of vervangen kunnen worden. Het slotenpatroon komt echter grotendeels overeen met de maatvoering en indeling van het programma en zouden bewaard kunnen blijven als een logische en gebiedseigen terreinafbakening.



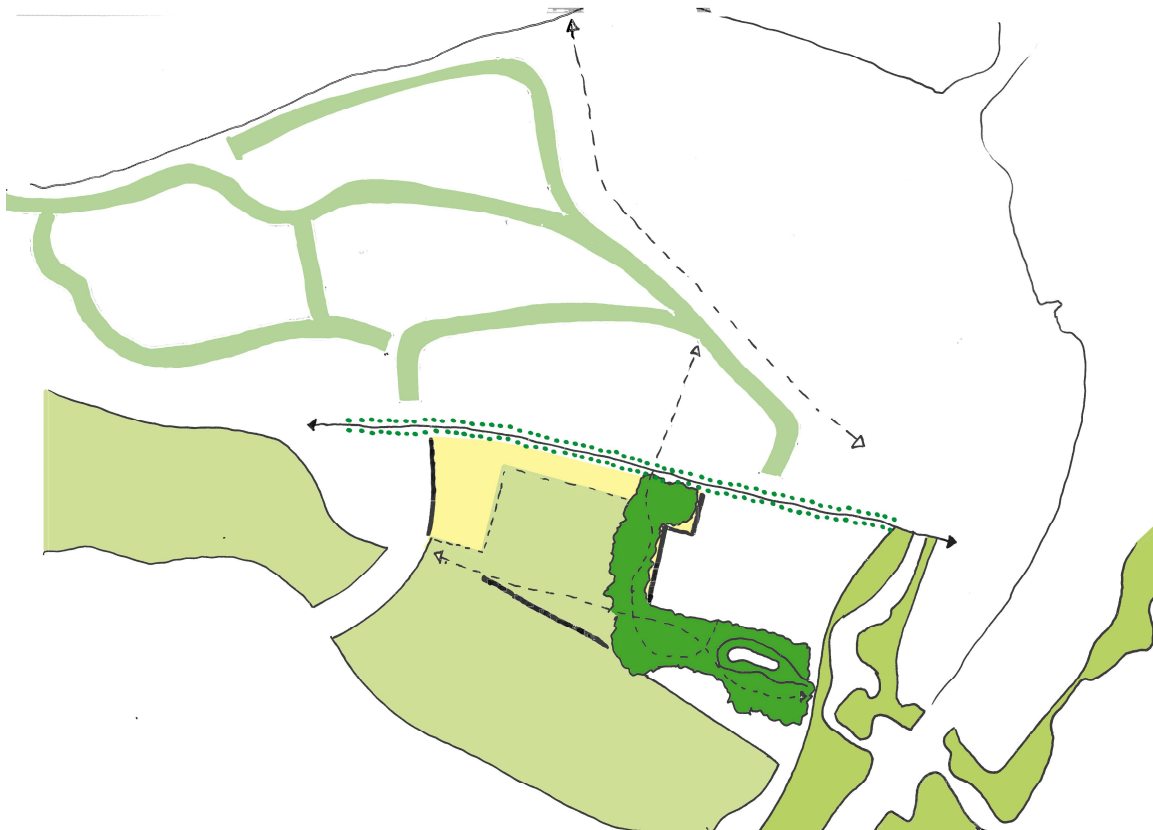
Groen

Het Brediusterrein wordt afgebakend door (toekomstige) groenelementen, waarvan het Muiderbos en de laanbeplanting langs de Muidertrekvaart als waardevol gezien kunnen worden vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Dit zijn belangrijke kwaliteiten voor de toekomstige bewoners en bezoekers van het plangebied.

Een brede groene zone langs de bestaande woonwijk is een nadrukkelijke wens van de omwonenden. Het strategische groen wordt in het plangebied ingezet om de bestaande buurt te omzomen. Voor een deel bestaat deze groene omzoming al in de vorm van het Muiderbos. Als langs de oostelijke plangrens een groene zone wordt aangelegd van ten minste 50 meter breed, ontstaat een nieuwe verbinding in de groenstructuur van Muiden. Deze strook zal ingericht worden met opgaande beplanting en evt. reliëf. In deze groenverbinding kan een stelsel van (wandel-) paden worden aangelegd, die aansluit op de voetgangersbrug over de Muidertrekvaart en op het padenstelsel van De Krijgsman. 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.

Ook de zuidelijke strook van het plangebied wordt groen, maar dan met een inrichting die meer aansluit op het grasland en de rietlanden die na herinrichting van het A1-tracé het zicht zullen bepalen. Aansluitend aan de sportvelden zou in dit deel van het plangebied ruimte geschapen kunnen worden voor actieve recreatie.

Voor een derde sportveld volstaat de 2½ ha sport uit het programma niet. De reservering voor het derde veld moet gezocht worden in deze zuidelijke strook.



Ontsluiting en parkeren

De Maxisweg ten zuiden van het Brediusterrein wordt tegelijk met het A1-tracé opgeheven en vervangen door een nieuwe parallelweg naar de Spieringbrug en Weesperpoort. Daarnaast wordt met een herinrichting de capaciteit van afslag 3 vergroot en wordt direct ten westen van het plangebied de hoofdontsluiting van De Krijgsman aangelegd.

De vestiging van een hotelfunctie en de aanwezigheid van voetbalvelden leiden tot een toename van verkeersbewegingen. Omwonenden van het Brediusterrein hebben aangegeven dat de ontwikkeling van het Brediusterrein niet mag leiden tot sluipverkeer door de bestaande woonwijk. In het plangebied mag geen doorgaande route voor auto's ontstaan. Het logische gevolg is dat de meest verkeersintensieve functies ontsloten worden op het nieuwe kruispunt van de Maxisweg en de ontsluiting van de Krijgsman. De parkeerbehoefte van de hotelfunctie en sportvelden dient in het westelijke deel van het plangebied gerealiseerd te worden, om de verkeersverbinding zo kort mogelijk te houden.

De Amsterdamsestraatweg blijft een belangrijke langzaamverkeersverbinding richting Amsterdam. Vooralsnog wordt rekening gehouden met het toegankelijk houden voor buslijndiensten en blijft de bussluis bestaan. De weg wordt voor auto's alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer, waaronder de nieuwe woningen. Voor overig langzaam verkeer wordt in het gebied een fijnmazig netwerk aangelegd, gekoppeld aan de groenstructuur. Voetgangers en fietsers hebben wel direct toegang vanuit het Brediusterrein op de Amsterdamsestraatweg.

Voor alle functies geldt dat de parkeerbehoefte op het terrein zelf opgelost dient te worden. Hierbij gelden landelijk richtlijnen van CROW als uitgangspunt.



Bebouwing

De bebouwing in het plangebied bestaat vooral uit de woningen en de hotelfunctie. In het Brediusterrein komen twee gebieden in aanmerking voor bebouwing:

aan de Muidertrekvaart:

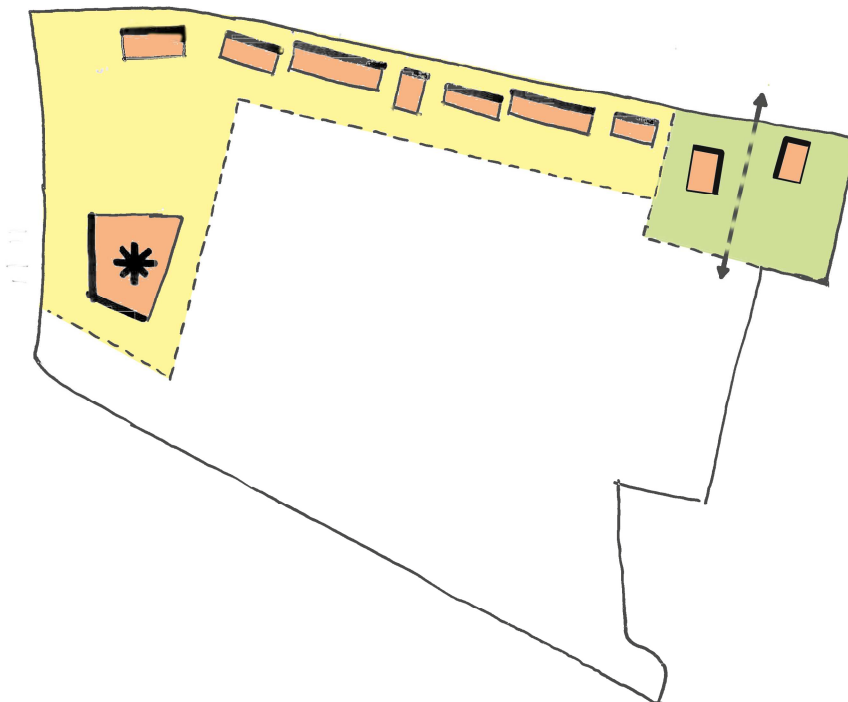
In aansluiting op de bestaande woningen en de nieuwbouw aan het Kruitpad is in dit gebied lage bebouwing gewenst. Een lange gesloten rij woningen of eenduidige vormgeving sluit niet aan bij de ambitie die aan de overzijde van het kanaal gepresenteerd is. In dit lint zijn doorzichten en doorsteken naar het achterliggende gebied gewenst. Langs de Amsterdamsestraatweg kan een lint van korte woningrijen, tweekappers of vrijstaande woningen komen. De bebouwing in dit deel kan in bouwhoogte en gevelvorm variëren. In dit gebied wordt overwegend in 3 lagen gebouwd (10 m incl. kap), met een enkele uitzonderingen tot 4 lagen. (13 m).

een cluster in de zuidwesthoek van het plangebied:

Dit deel van het Brediusterrein leent zich om een groter, hoger bouwvolume te realiseren. Rond dit gebied ligt veel onbebouwde ruimte (sportvelden, verkeer en groen) en het ligt prominent in het zicht van afslag 3 van de A1. Op deze plek is een volume van 4 lagen (ca. 12 meter) met een accent tot 7 lagen (22 m) mogelijk.

Het ligt voor de hand om de woningen vooral in de buurt van de bestaande bebouwde kom, langs de vaart te realiseren. Het hotel krijgt logischerwijs een plek bij de hoofdontsluitingsweg. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er niet zoveel onderscheid tussen deze functies. Een hotel kan ook in laagbouw en woningen kunnen gestapeld. De te bebouwen gebieden grenzen aan elkaar, maar waar de grens tussen woningbouw en het hotel precies komt te liggen, is minder relevant.

Overige bebouwing zal vooral bestaan uit de voorzieningen bij de sportvelden. Het gaat hierbij om ondergeschikte, lage bebouwing, die niet veel invloed heeft op de omgeving. In het plan wordt het mogelijk gemaakt om kleine gebouwen van 1 of 2 bouwlagen te realiseren.



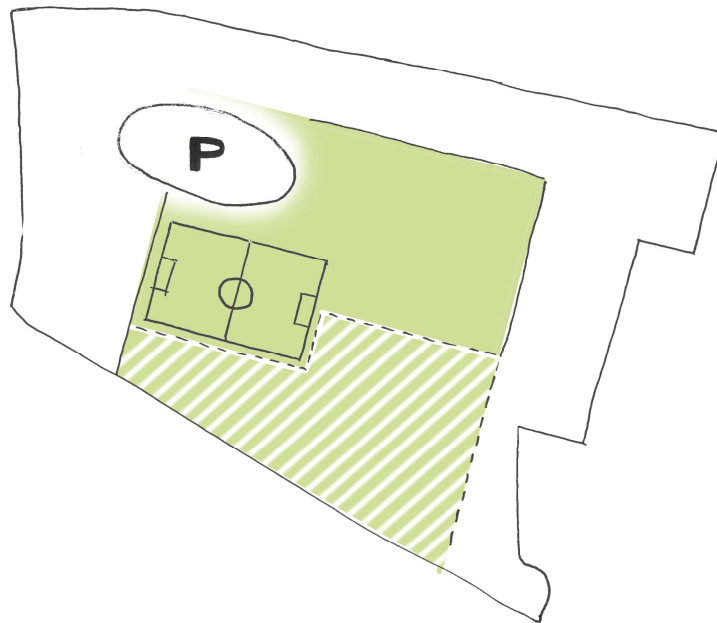
Sport

De sportvelden liggen in het centrale deel van het plangebied. De maatvoering van dit gedeelte is gebaseerd op de gebruikelijke maten van een voetbalveld. Er wordt in dit gebied 2,5 hectare gereserveerd voor sport. Hierin passen 2 voetbalvelden en bijbehorende voorzieningen. Een derde veld past hier niet in.

Het hoofdveld/wedstrijdveld zal in het zuidwestelijke deel van dit terrein komen, nabij de ontsluitingsweg en op de grootst mogelijke afstand van bestaande en nieuwe woningen.

Het grootste deel van de parkeercapaciteit in het plan zal in de directe nabijheid van het hoofdveld en het hotel gerealiseerd moeten worden. Hiervoor is in het plan ca 0,6 hectare beschikbaar direct ten noorden van het hoofdveld.

Ten zuiden van de sportvelden wordt het in de groene zone mogelijk gemaakt om minder intensieve gebruikte sport- en spelgelegenheid aan te leggen. Voor een derde veld is alleen in deze zone plaats. Aan gebruik en inrichting zullen voor het derde veld wel voorwaarden gesteld worden ten aanzien van ecologie en landschappelijke inpassing.



4. Globaal ruimtelijk plan



Beschrijving per deelgebied

1. In het meest westelijke deel van het plangebied is woningbouw en hotel mogelijk. De locatie vraagt vanwege de prominente ligging markante bebouwing met een bijzondere architectonische kwaliteit. Een hoogte tot 22 meter past bij de schaal van en de ruimte in deze omgeving. Het bouwvolume in dit gebied wordt begrensd door een maximale te realiseren vloeroppervlak van 8000 m². Dit geeft enige flexibiliteit bij de vormgeving van het gebouw, maar zorgt tegelijk dat een hoog gebouw niet te massaal overkomt.
2. Het bebouwingslint aan de Muidertrekvaart zal bestaan uit een diversiteit aan gevelvormen en lage bebouwing (gemiddeld 3 lagen, max. 4). De bebouwing is georiënteerd op de vaart, met tuinen en buitenruimte op het zuiden. De bebouwingsdichtheid is relatief laag (max 30%).
3. In dit gebied doorbreekt de groenstrook de bebouwingslint aan de Muidertrekvaart. Op deze plek moet de groenstrook zijn verbinding krijgen naar de Muidertrekvaart. De landschappelijke inrichting en het wandelpad zijn hier leidend. Om zowel de doorsteek, als een goede overgang tussen bestaande en nieuwe bebouwingslint vorm te geven, is hier wel een beperkte hoeveelheid bebouwing gewenst.

4. In het middengebied is 2,5 ha gereserveerd voor sportfaciliteiten, tevens zal in dit gebied een groot deel van de parkeercapaciteit opgenomen zijn. Bebouwing die gerelateerd is aan de sportvoorzieningen, is op beperkte schaal mogelijk.
5. Het groen bestaat uit 2 elementen:
 - a) Een zone grenzend aan de bestaande woonwijk. Deze strook voldoet met een breedte van minimaal 50 meter aan de voorwaarden uit de SUOK en zorgt tevens voor een ruime afstand tussen de woningen en de sportvoorzieningen. De strook wordt ingericht met bomen en evt. reliëf, zodat de sportvelden grotendeels aan het zicht onttrokken worden. De strook is een landschappelijke en recreatieve verbinding tussen Muiderbos en Muidertrekvaart.
 - b) Een zone aan de zuidkant van het plangebied. Dit is in feite een voortzetting van het grasland en rietvelden van de Waterlandtak. In dit gebied is het mogelijk om extensieve sport- en spelgelegenheid op te nemen. Tevens vormt deze zone een landschappelijke verbinding tussen hotel en de vesting Muiden.

5. Vervolg

Bestemmingsplan

De ruimtelijke keuzes die in het Stedebouwkundig Kader worden gemaakt worden verwerkt in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal uiteindelijk in het kader van de Wro een juridische status krijgen. De planning is om het ontwerpbestemmingsplan in november 2014 gereed te hebben voor de zienswijzenprocedure. In het kader van het bestemmingsplan worden onderzoeken uitgevoerd, ondermeer om de beoogde opzet te toetsen aan de milieuregels (bodem, geluid, et cetera).

Beeldkwaliteitsplan

Voor een betere regie op de verschijningsvorm van de woningen en het hotel volstaat een bestemmingsplan niet en is de vigerende welstandsnota niet actueel genoeg. Het is daarom raadzaam om naast het bestemmingsplan voor het Brediussterrein een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het gaat immers om een gebied waar bezoekers en bewoners van Muiden vaak passeren of met enige regelmaat verblijven. In een bestemmingsplan kan, zeker als het een globaal bestemmingsplan betreft, slechts op hoofdlijnen (oppervlakte, bouwhoogte, gebruik) vormgevingsaspecten vastgelegd worden. Vormgevingsaspecten worden getoetst aan een welstandsnota, maar in de nota van Muiden (2004) zijn geen criteria opgesteld voor de ontwikkeling van de Brediuslocatie. De definitieve keuze voor een beeldkwaliteitsplan wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure gemaakt. In relatie tot dit Stedebouwkundig Kader kan echter wel vast worden nagedacht over de onderwerpen die in het Beeldkwaliteitsplan aan bod zouden moeten komen.

In een beeldkwaliteitsplan kunnen voorwaarden en richtlijnen opgesteld worden ten aanzien van o.a.:

- verkaveling
De woningen aan de Amsterdamsestraatweg zullen geen gesloten wand vormen en lange, eenduidig vormgegeven rijen zijn niet gewenst. In een beeldkwaliteitsplan kunnen voorwaarden gesteld worden aan bijvoorbeeld de lengte van een woningrij, het differentiëren van bouwhoogte en kapvormen, verspringen van rooilijnen, de nokrichting.
- Parkeeroplossingen
Parkeren bepaalt in grote mate de kwaliteit van de openbare ruimte, zelfs als parkeren op eigen terrein gebeurt. In een beeldkwaliteitsplan kunnen eisen gesteld worden aan de inrichting van in- en uitritten, toegang van percelen aan voor- of achterkant en richtlijnen voor gebouwde voorzieningen.
- Erfafscheidingen
Ook schuttingen, tuilmuren en hagen bepalen in hoge mate de kwaliteit van de openbare ruimte. Een groot deel van de woningen zal georiënteerd zijn op de Amsterdamsestraatweg. Hoge erfafscheidingen aan de voorkant doen afbreuk aan de uitstraling van de trekvaart. Maar ook aan de achterkant van de woningen komen de erfafscheidingen in het zicht van de bezoekers van het hotel of de voetbalvelden.
- accent hotel:
Het hotel komt op een voor Muiden heel prominente plek. Er bestaat een grote variëteit in vorm, grootte en uitstraling van hotels, zeker op vergelijkbare locaties aan de snelweg. De plek vraagt om duidelijke

uitspraken over uitstraling en vormgeving van het hotelgebouw en de directe omgeving.

- hoogteverschillen
met name rond de woningen aan de Amsterdamsestraatweg ontstaan hoogteverschillen. Er zijn civieltechnische maatregelen (ophogen, taluds, keerwanden, trappen, hellingen) nodig om de hoogteverschillen op te vangen. Deze technische ingrepen kunnen zeer bepalend zijn voor woonkwaliteit en beleving.
- kleur en materiaalgebruik
wensen en ambities voor kleur en materiaalgebruik kunnen alleen vastgelegd worden in een welstandsnota of beeldkwaliteitsplan.
- inrichting OR
In het gebied zal, naast het sportgedeelte, niet veel grond in eigendom komen van de gemeente. Toch is het gebied grotendeels publiek toegankelijk als verkeersruimte of openbaar groen. Voor terreininrichting kunnen in een beeldkwaliteitsplan eisen en randvoorwaarden gesteld worden.
- duurzaamheidsmaatregelen
Zonnepanelen en installaties worden populair en zijn steeds vaker zichtbaar in het straatbeeld. Vaak zijn dergelijke maatregelen een latere toevoeging, maar zeker bij nieuwbouw kunnen panelen en installaties prima in een ontwerp geïntegreerd worden.

Bijlage 1 Verslag Brediusatelier 17 oktober 2013

Inleiding:

Op 17 oktober 2013 vond de eerste bijeenkomst van het 'Brediusatelier' plaats in het gemeentehuis in Muiden. Namens de gemeente waren aanwezig: mevrouw Di Bucchianico (hoofd projectbureau), de heer Veldhuizen (stedenbouwkundige) en de heer Van Zanten (beleidsmedewerker ruimtelijke ordening).

De deelnemers waren opgedeeld in twee groepen, die een uur met elkaar gesproken hebben. De opzet van de bijeenkomst was als volgt. Namens de gemeente werd uitgelegd hoe het plan voor de Bredius tot stand is gekomen en dat in deze fase van het proces de randvoorwaarden worden onderzocht. De mening van omwonenden is daarbij belangrijke informatie. Er kan geen garantie worden gegeven dat de wensen van omwonenden (volledig) worden overgenomen.

Aan de hand van verschillende kaarten van het gebied werd vervolgens aan de deelnemers gevraagd wat voor hen als bewoners belangrijk is voor de verdere invulling van het gebied. Welke voor- en nadelen zij zien. Naar aanleiding hiervan werden door de heer Veldhuizen schetsen gemaakt.

In het navolgende wordt een samenvatting gegeven van de wensen van de omwonenden.

Bijeenkomst 1:

Bij deze bijeenkomst waren 8 deelnemers aanwezig: 5 bewoners van De Kogge, 1 van De Fluit, 1 van Het Karveel en 1 van de Amsterdamsestraatweg.

Alle deelnemers gaven aan bij voorkeur geen ontwikkeling op de Brediusgronden te wensen. Een aantal heeft een woning gekocht vanwege het vrije uitzicht.

Met het gegeven dat er een hotel, 50 woningen en 2,5 hectare sportvoorzieningen en parkeren mogelijk wordt gemaakt, hebben de deelnemers de volgende zaken aan de orde gesteld.

- Bebouwing aansluitend aan wijk Zuid-West wordt onwenselijk beschouwd.
- Voor de woningen geeft de meerderheid de voorkeur aan het doortrekken van de bebouwing langs de Amsterdamsestraatweg met twee-onder-een-kap- of rijtjeswoningen. Eén deelnemer pleit juist voor één woontoren met appartementen om het zicht op de Muidertrekvaart open te houden.
- De deelnemers vinden de geluidsoverlast van het voetbal het meest inbreuk maken op hun woongenot, meer dan de woningen of het hotel. De wens is dan ook dat de voetbalvelden zoveel mogelijk in de westelijke hoek van het plangebied worden geplaatst.
- Voor het hotel en de woningen is er een duidelijke wens voor laagbouw, maximaal 3-4 bouwlagen. De plaatsing van het hotel is bij voorkeur tussen de sportvelden en de wijk Zuid-West, ook als geluidsbuffer. Ook hier pleit 1 deelnemer voor een hoog, maar slank gebouw.
- Alle deelnemers vinden een groene inpassing erg belangrijk en wensen dit groen direct langs Zuid-West. Er wordt gepleit voor het doortrekken van het Muiderbos op de Brediusgronden.

- Andere belangrijke randvoorwaarde is een goede ontsluiting en parkeervoorziening, die niet belastend is voor de wijk Zuid-West. Er mag daarom geen doorgang komen naar Zuid-West. Parkeren het liefst ondergronds. Het hotel en de sport moeten worden ontsloten via de A1. De Amsterdamsestraat moet afgesloten blijven voor doorgaand verkeer. Wel kan de versperring worden verschoven om de woningen langs de Amsterdamsestraat te ontsluiten.
- Naast de ontwikkeling van de Brediusgronden wordt aandacht gevraagd voor een goede busvoorziening, die nu veel te ver van Muiden komt te liggen.

Bijeenkomst 2:

Bij deze bijeenkomst waren 3 deelnemers, wonend aan De Kogge.

Ook hier gaven de deelnemers aan bij voorkeur geen ontwikkeling op de Brediusgronden te wensen vanwege het vrije uitzicht. Met het gegeven dat er een hotel, 50 woningen en 2,5 hectare sportvoorzieningen en parkeren mogelijk wordt gemaakt, hebben de deelnemers de volgende zaken aan de orde gesteld.

- Bebouwing aansluitend aan wijk Zuid-West wordt onwenselijk beschouwd.
- De woningen plaatsen langs de Amsterdamsestraatweg met twee-onder-een-kap- of rijtjeswoningen.
- De deelnemers vinden de geluidsoverlast van het voetbal het meest inbreuk maken op hun woongenot, meer dan de woningen of het hotel. De wens is dan ook dat de voetbalvelden zoveel mogelijk in de westelijke hoek van het plangebied worden geplaatst. Om het veld moeten bomen komen om het geluid tegen te houden.
- De deelnemers pleiten voor laagbouw, maximaal 3-4 bouwlagen. Hoge gebouwen worden niet passend gevonden in Muiden.
- alle deelnemers vinden een groene inpassing erg belangrijk en wensen dit groen direct langs Zuid-West. Het karakter van weiland hoeft niet te worden behouden. Er wordt gepleit een natuurlijke inpassing met water en het doortrekken van het Muiderbos op de Brediusgronden.
- Er moet aandacht worden geschonken aan de sloot tussen de Brediusgronden en De Kogge. Deze hoort voor de helft bij de percelen aan De Kogge. Door het verdwijnen van de agrarische functie wordt het onderhoud van deze sloot lastig. Het zou beter zijn deze te verleggen.
- Naast de ontwikkeling van de Brediusgronden wordt aandacht gevraagd voor een goede busvoorziening, die nu veel te ver van Muiden komt te liggen. De Amsterdamsestraatweg moet autoluw blijven.
- Er moet een goede fasering zijn tussen het groen en de rest van de ontwikkelingen: voorkomen moet worden dat het groen niet wordt aangelegd.
- De vraag wordt gesteld of het wel reëel is om sport mogelijk te maken, omdat het maar zeer de vraag is hoe de voetbalclub dit gaat betalen.

Bovenstaande punten worden meegenomen in het verdere ontwerp voor het Brediussterrein.