



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Bredius 2020

Gemeente Gooise Meren

Datum: 19 oktober 2020

Projectnummer: 190362

ID: NL.IMRO.1942.BPBrediu-ow01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Milieueffectrapportage	24
4.3	Milieuzonering	25
4.4	Geluid	26
4.5	Luchtkwaliteit	28
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Explosieven	31
4.8	Bodem	33
4.9	Ecologie	36
4.10	Water	38
4.11	Kabels en leidingen	45
4.12	Archeologie	45
4.13	Cultuurhistorie	48
4.14	Verkeer en parkeren	50
5	Wijze van bestemmen	52
5.1	Algemeen	52
5.2	Methodiek	52
5.3	Bestemmingen	54
6	Uitvoerbaarheid	58
6.1	Economische uitvoerbaarheid	58
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58

Bijlagen

- Bijlage 1: beeldkwaliteitplan/ ruimtelijke visie
- Bijlage 2: toets ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 3: vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 4: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: quick scan externe veiligheid
- Bijlage 6: bureaustudie explosieven
- Bijlage 7: detectieonderzoek explosieven
- Bijlage 8: veldonderzoek explosieven
- Bijlage 9: verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 10: aanvullend briefrapport bodemonderzoek
- Bijlage 11: verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 12: aanvullend bodemonderzoek grondrammen
- Bijlage 13: quick scan natuur
- Bijlage 14: nader onderzoek rugstreeppad
- Bijlage 15: archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 16: proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 17: archeologische begeleiding
- Bijlage 18: verslag bewonersavond

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

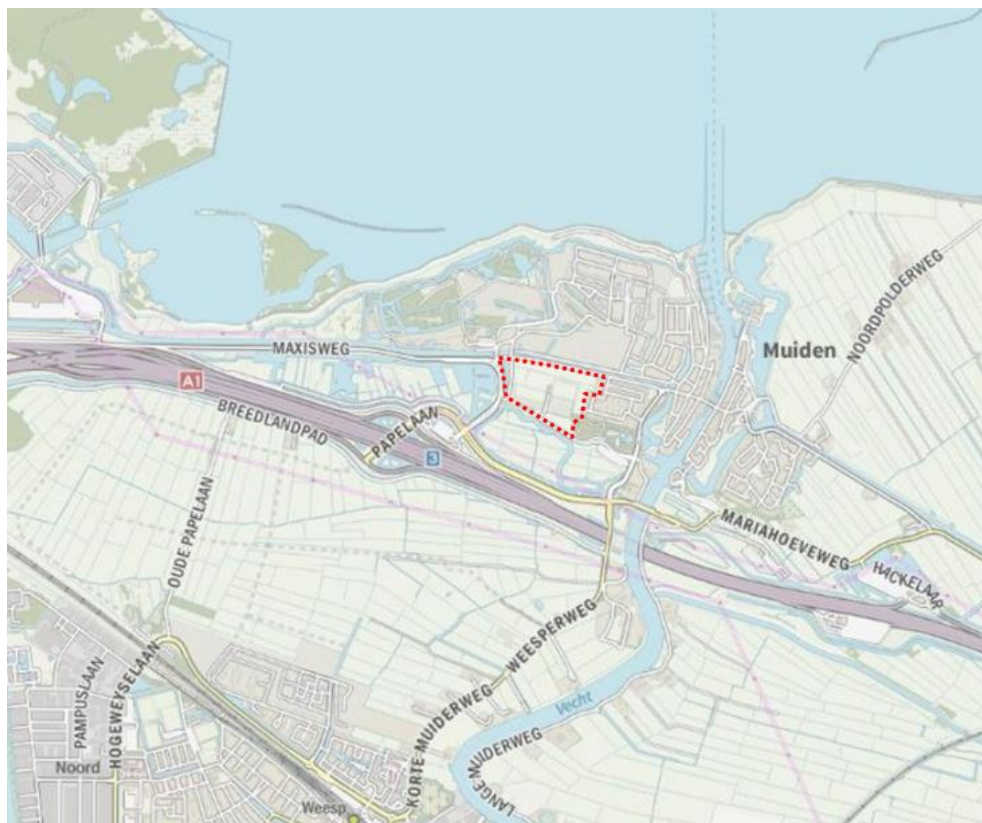
Ten westen van Muiden ligt de uitbreidingslocatie Bredius. Op 15 oktober 2015 heeft de raad van de voormalige gemeente Muiden hiervoor het bestemmingsplan 'Bredius' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt ter plaatse de realisatie van 50 woningen, sportvelden, een sporthal en een hotel mogelijk. Op dit moment zijn alleen de sportvelden gerealiseerd. Het overige deel van het terrein is nog onbebouwd.

In 2018 heeft de gemeente de grond verworven en een nieuw stedenbouwkundig kader opgesteld. Dit kader past bij de huidige vraag en behoefte. Dit stedenbouwkundige kader ziet op de ontwikkeling van 90 woningen en de sporthal. Het hotel uit het oorspronkelijke plan is komen te vervallen.

De realisatie van de gewenste woningen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend document voorziet in een planologisch-juridisch kader dat bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de kern Muiden. Het 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. Direct ten noorden van het plangebied ligt de Muidertrekvaart. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door deze woonwijk en het Muiderbos met de Algemene Begraafplaats Muiden, aan de zuidzijde door een deel van de Waterlandtak en aan de westzijde door de Maxisweg en aan de noordzijde door de Amsterdamsestraatweg.



Globale ligging plangebied (rode stippellijn), bron: pdokviewer.pdok.nl



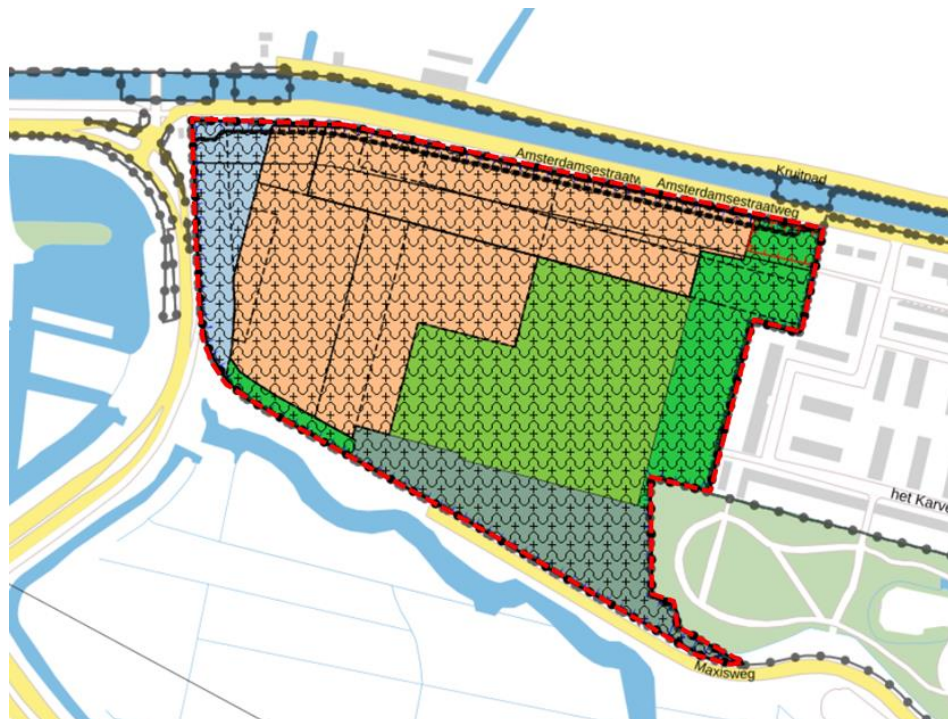
Globale begrenzing plangebied (rode lijn), bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Bredius, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Muiden op 15 oktober 2015. Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingen 'Gemengd', 'Groen', 'Sport', 'Natuur' en 'Water' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting' en 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' opgenomen.

- de bestemming 'Gemengd' staat ter plaatse de volgende functies toe:
 - horeca van categorie 4, een en ander al dan niet in combinatie met accommodatie voor café – restaurant, congres, vergadering, presentatie, cursus, wellness, feestelijke bijeenkomst, horecaterras en vermaaksfuncties, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Het bruto vloeroppervlak (excl. parkeervoorzieningen) mag niet meer zijn dan 15.000 m² bvo en horeca is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten'.
 - Wonen: maximaal 50 woningen, waarbij wonen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – geluidgevoelige ruimte' het gebruik van de gronden voor geluidgevoelige ruimten niet is toegestaan. Een bedrijf aan huis en beroep aan huis zijn toegestaan met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep en bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30 % van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m².
 - sporthal en/of sportveld (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sport');
 - gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van het bovengenoemde gebruik;
 - tuinen en erven;
 - groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting,
 - hoofdontsluitingswegen, buurtontsluitingswegen, woonstraten, wandel- en fietspaden en openbare ruimte,
 - speelvoorzieningen,
 - nutsvoorzieningen,
 - voorwerpen van beeldende kunst,
 - water en voorzieningen voor de waterhuishouding
 - met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, sluizen en steigers.
- de bestemming 'Sport' staat ter plaatse de volgende functies toe:
 - sportterreinen;
 - parkeren;
 - waterstaatsdoeleinden, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groen- en speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.
- de bestemming 'Natuur' staat ter plaatse het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en natuurwetenschappelijke waarden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met dammen en bruggen ten behoeve van voet- en fietspaden en extensieve dagrecreatie met bijbehorende paden toe;
- de bestemming 'Groen' staat ter plaatse groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, wegen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' en water en voorzieningen voor de waterhuishouding toe, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- de bestemming 'Water' staat ter plaatse de volgende functies toe:
 - water;
 - waterhuishoudkundige doeleinden en voorzieningen, waterberging en waterlopen;
 - ontsluiting van bouwpercelen, wandel- en fietspaden, voor zover het bruggen en dammen betreft ten behoeve van de wandel- en fietspaden en ontsluiting van de naastgelegen percelen;
 - ontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', voor zover het bruggen en dammen betreft ten behoeve van de verkeersontsluiting van de naastgelegen bestemmingen;
 - groenvoorzieningen;
 - nutsvoorzieningen;
- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting' regelt ter plaatse de bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden. Dit betekent dat op de gronden in principe niet mag worden gebouwd. Dit is niet van toepassing wanneer een bouwproject betrekking heeft op gronden waarvan het peil niet lager is dan 1,8 m –NAP of op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Wanneer dit wel het geval is moet uit een archeologisch onderzoek blijken dat er vanuit de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat voor de bouwplannen;
- de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' regelt dat de gronden in het plangebied alleen bebouwd mogen worden wanneer er voldoende waterberging gerealiseerd is. Op de gronden moet in totaal 6.607 m² waterberging worden gerealiseerd. Bij het dempen en/of verleggen van (delen van) bestaande watergangen dient minimaal een gelijke hoeveelheid waterberging te worden teruggebracht als de hoeveelheid die voor de demping en/of verlegging aanwezig is.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bredius' met globale aanduiding plangebied (rode lijn),
bron: ruimtelijkeplannen.nl*

Het voornemen bestaat om in het plangebied 90 woningen te realiseren. Dit is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Daarom is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet in de toelichting op deze benodigde bestemmingsplanherziening.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een algemene beschrijving van het plan weergegeven. De huidige situatie en de toekomstige inrichting van het plangebied worden in dit hoofdstuk beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de zogenaamde sectorale aspecten, zoals milieuaspecten en waterhuishouding. In hoofdstuk 5 is de juridische uitleg opgenomen van de bestemmingen die in de regels zijn verwoord. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Omgeving plangebied

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de wijk Zuid-West. Dit 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 twee-onder-één-kappers (Amsterdamsestraatweg) staan en rijwoningen (overige wegen). De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met kap.

Ten noorden van het plangebied wordt de wijk de Krijgsman ontwikkeld. In deze wijk worden woningen en gebouwen met gemengde functies gerealiseerd.

Belangrijke ruimtelijke structuren in de omgeving van het plangebied zijn de Muider-trekvaart met parallel hieraan de Amsterdamsestraatweg, de rijksweg A1 en de aangrenzende 'Waterlandtak'. De Waterlandtak is een voor groen- en water ingericht gebied ten noorden van de rijksweg A1, welke in samenhang met de verlegging van deze rijksweg is aangelegd.



Stedenbouwkundig plan De Krijgsman met het voorliggende plangebied gedeeltelijk aangeduid (paarse lijn), bron: de krijgsmanmuiden.nl

Plangebied

In de huidige situatie zijn in het plangebied voetbalvelden aanwezig. De hockeyvelden, parkeerplaats en entree zijn inmiddels ook gereed. Daarnaast is een groot deel van het plangebied bouwrijp gemaakt voor de ontwikkeling van een sporthal en de woningen.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Maxisweg in de zuidwesthoek van Bredius. De Amsterdamsestraatweg is ter hoogte van het plangebied geen doorgaande weg voor autoverkeer, maar fungeert alleen als ontsluitingsweg van de wijk Zuid-West.



Impressie plangebied gezien vanaf de inmiddels verwijderde Maxisweg aan de zuidzijde



Impressie plangebied gezien vanaf de Maxisweg in de noordwesthoek

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

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een waterleiding.

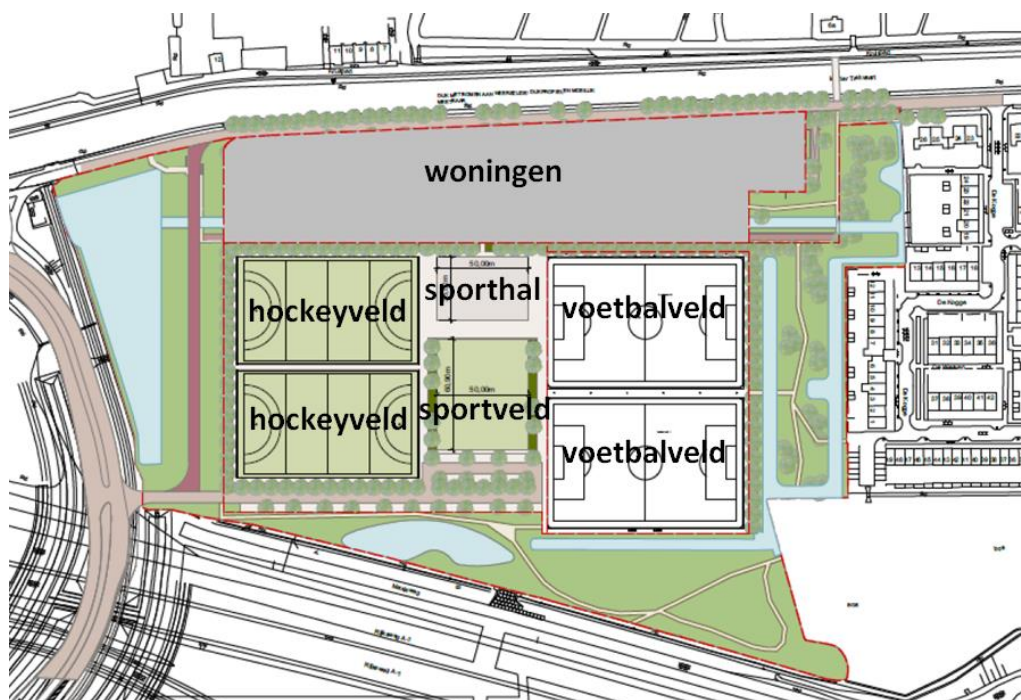
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inleiding

In 2015 is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Muiden een bestemmingsplan opgesteld voor de locatie Bredius. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 50 woningen, sportvelden, een sporthal en een hotel mogelijk. Daarnaast maken de realisatie van een water- en groenstructuur onderdeel uit van dit plan.

Er is een nieuw stedenbouwkundig kader opgesteld, gebaseerd op de actuele behoefte. Het huidige voornemen is om in het plangebied uitsluitend woningen en sportvoorzieningen te realiseren. Het hotel maakt geen onderdeel meer uit van de plannen.

De realisatie van de sportvoorzieningen en de water- en groenstructuur zijn reeds mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan en grotendeels gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan is voor dit deel van het plangebied conserverend van aard. Alleen ter plaatse van de toekomstige woningen (grijze gebied) is sprake van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan.



Stedenbouwkundige opzet Bredius, SVP architectuur en stedenbouw, 21 januari 2019, bewerking: SAB

2.2.2 Woongebied

Ruimtelijke opzet

Voor de woningbouwlocatie is nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan opgesteld. Voor dit deel van het plangebied is het bestemmingsplan globaal van opzet en de stedenbouwkundige kaders zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitplan voor Bredius¹ (zie bijlage 1). Daarnaast heeft de gemeenteraad de volgende eisen voor de ruimtelijke opzet geformuleerd:

- woningblokken: minstens 4 losse blokken met minstens 3 doorzichten (van minimaal 15 meter);
- hoogte: maximaal 12 meter hoog met een incidenteel accent naar 15 meter.

De uitgangspunten geven richting en flexibiliteit voor de uitwerking. Richting, zodat aan de belangrijkste basiseisen voor een goede inpassing wordt voldaan. Flexibiliteit, om de ontwikkelaar de vrijheid te geven zijn kennis en kunde via een aanbesteding te laten zien met als doen een kwalitatief hoogwaardig plan.

De belangrijkste ruimtelijke kaders worden gevormd door de omliggende woonwijken, de sportvelden en de Muidertrekvaart. Met de realisatie van woningen op de locatie wordt functioneel aangesloten op de aangrenzende woonwijken Zuid-West en Krijgsman. De hoogte van de nieuwe woningen sluit met 12 meter aan bij de hoogte in de omliggende woonwijken, waar 3 of 4 bouwlagen zijn toegestaan. Met een zorgvuldig ontworpen plan voor gebouwen en openbare ruimte zullen maat en schaal aan de zijde van Bredius uiteindelijk substantieel niet afwijken van de inmiddels ontworpen plannen langs de Muidertrekvaart aan de zijde van De Krijgsman.

Door het geluid dat op de sportvelden wordt geproduceerd, gaat deze functie minder goed samen met de nieuwe woonfunctie. Hiermee is in het voorliggende plan rekening gehouden doordat de afstand tussen de sportvelden en geluidgevoelige ruimten minimaal 30 meter moet bedragen. Daarnaast worden in de groene zone die hierdoor ontstaat bomen en struiken geplant, waardoor er minder direct zicht is op de velden.

Door de woonwijk wordt een watergang in oost-west richting gerealiseerd met een breedte van minimaal 5 meter. De watergang maakt onderdeel uit van het reeds gerealiseerde watersysteem in het gehele plangebied.

Groen

Tussen de Muidertrekvaart en de groenstrook langs de sportvelden komen minimaal 3 open, groene doorzichten tussen de bebouwing van minimaal 15 meter breed. Tuinen en terrassen maken hier geen onderdeel vanuit.

¹ 'Bredius, ruimtelijke visie/ beeldkwaliteitplan', SVP, juni 2020.



Impressie groene doorzichten

De zone tussen de woningen en de Amsterdamsestraatweg wordt groen ingericht met uitsluitend paden voor langzaam verkeer. In deze zone mag niet worden geparkeerd. Het dijklichaam blijft hier geheel herkenbaar. Op de dijk is deels langsparkeren mogelijk.

Beeldkwaliteit

Zoals genoemd is ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie een beeldkwaliteitplan opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige bebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden.

In het beeldkwaliteitplan is aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan doorloopt qua procedure dezelfde procedure als het bestemmingsplan, startend bij de ter visie legging van het ontwerp-beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan wordt als door de gemeenteraad vastgesteld beleid het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota.



Voorbeelduitwerking uit beeldkwaliteitplan voor Bredius

Programma

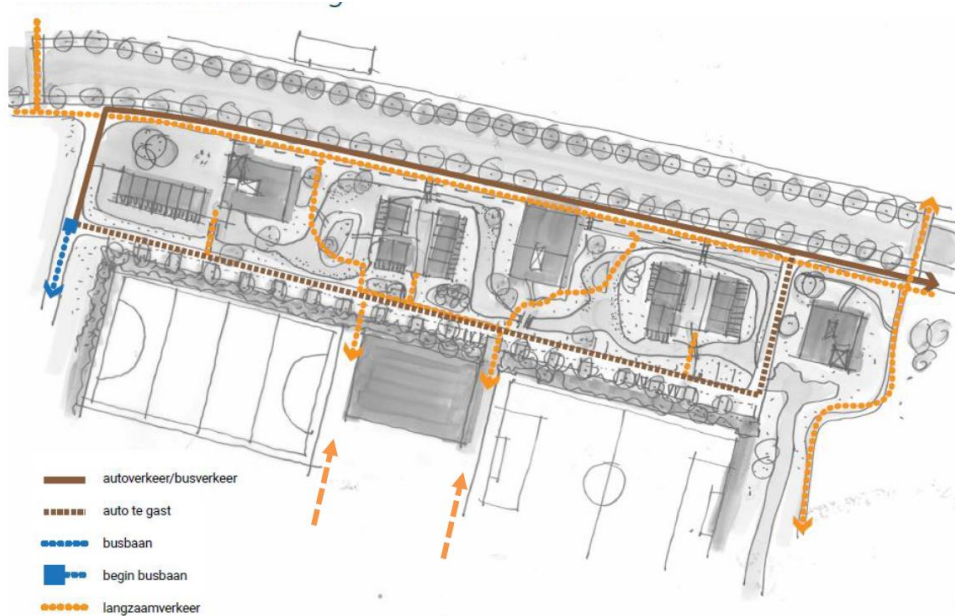
Er is een uitgebreide verkenning gedaan om te komen tot een afgewogen programma. Conclusies uit uitgebreide participatie en thema-avonden met de raad zijn meegenomen in de stedenbouwkundige opzet. Er wordt een informatieavond gehouden om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan toe te lichten. In het plangebied wordt de bouw van 90 woningen mogelijk gemaakt. Dit programma bestaat uit 50 sociale huurwoningen (50 tot 60 m²), 15 middendure huurwoningen (60 tot 80 m²), en 25 grondgebonden koopwoningen (100 m² of meer). Met de realisatie van huurwoningen wordt aangesloten op de regionale behoefte. Doordat daarnaast grondgebonden koopwoningen mogelijk worden gemaakt, ontstaat een gevarieerd en minder stedelijk beeld. Daarnaast wordt gestreefd naar een gedifferentieerd karakter, door in het gehele plangebied een samengesteld programma van grondgebonden woningen en appartementen te realiseren.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Maxisweg aan de zuidwestzijde en de Amsterdamsestraatweg aan de noordoostzijde.

- De ontsluiting van de woningen vindt plaats vanaf de Amsterdamsestraatweg, welke alleen vanaf de oostzijde van het plangebied is te bereiken met gemotoriseerd verkeer, uitgezonderd openbaar vervoer. De weg loopt rond in één richting. Hij gaat meteen in zuidelijke richting het gebied in en loopt dan via de noordrand van het sportgebied naar het westen tot aan de busbaan. Vervolgens buigt de weg noordwaarts terug naar de Amsterdamsestraatweg, om daarna in oostelijke richting langs de Trekvaart het gebied weer te verlaten.
- Het gebruik van de weg voor openbaar vervoer blijft op de Amsterdamsestraatweg in twee richtingen mogelijk. Daarnaast wordt er voor openbaar vervoer een verbinding tussen de Amsterdamsestraatweg en Maxisweg gerealiseerd. Deze weg buigt in de oostelijke hoek van het plangebied vanaf de Amsterdamsestraatweg voor de verkeersbrug naar de Krijgsman naar het zuiden toe de Bredius in, om vervolgens bij de Maxisweg uit te komen;
- De verkeersstromen richting het sportcomplex en de woningen zijn geheel gescheiden, doordat het sportcomplex voor gemotoriseerd verkeer gelijk vanaf de Maxisweg wordt ontsloten;
- Voor langzaam verkeer wordt vanuit de nieuwe bruggen over de Trekvaart een verbinding gemaakt met het sportcomplex, die in oost-west richting langs het gehele complex voert.

De gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren heeft op 3 april 2019 het paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren vastgesteld. Dit bestemmingsplan is echter niet ter plaatse van het voorliggende plangebied vastgesteld en is daarop daarom niet van toepassing. De gemeenteraad van Gooise Meren heeft op 22 mei 2019 specifiek voor Bredius aangepaste parkeernormen vastgesteld. Gezien de ligging aan een snelfietsroute en de nabijheid van OV-voorzieningen wordt verwacht dat het autogebruik in deze woonwijk lager zal liggen. De parkeernorm voor de sociale- en middendure huurwoningen bedraagt 1,2 pp per woning. De parkeernorm voor de grondgebonden koopwoningen bedraagt 1,6 pp per woning. Deze norm is inclusief een norm van 0,3 per woning voor bezoek.



Parkeren sportpark

Afbeelding verkeersafwikkeling

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het voorliggende plan getoetst aan het relevante beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Met uitzondering van een aantal aanpassingen in het watersysteem, is alleen in het gedeelte van het plangebied waar de woningbouw plaatsvindt sprake van wijzigingen ten opzichte van de huidige en/of planologische situatie die relevant zijn bij deze toets aan het beleid. Dit hoofdstuk heeft daarom alleen betrekking op dit deel van het plangebied en indien dit relevant is het watersysteem in het overige deel van het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

In de SVIR is uiteengezet dat het Rijk drie doelen kiest om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen waarvoor zij verantwoordelijk is en resultaten wil boeken.

Vergroten concurrentiekracht

- 1 Nationaal belang 1: Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- 2 Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- 3 Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- 4 Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

- 5 Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- 6 Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- 7 Nationaal belang 7: Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- 8 Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- 9 Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- 10 Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- 11 Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- 12 Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- 13 Nationaal belang 13: Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de rijksbelangen uit de SVIR.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte, in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, afgekort Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (inmiddels Natuurnetwerk Nederland) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen nationale belangen uit het Barro en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2.3 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat met de ladder wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Uit diverse uitspraken blijkt dat de Afdeling de realisatie van 11 woningen of minder niet beschouwt als een woningbouwlocatie. In dit geval is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is het niet noodzakelijk om de ladder te doorlopen.

Toetsing

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 90 nieuwe woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is reeds de ontwikkeling van 50 woningen toegestaan. Planologisch gezien is er hierdoor sprake van een toevoeging van 40 nieuwe woningen. Aangezien sprake is van de ontwikkeling van meer dan 12 woningen, is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarom is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen², welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

In deze toets wordt geconcludeerd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

² Toets ladder voor duurzame verstedelijking Muiden, Bredius, SAB, projectnummer 190362, 25 augustus 2020.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis, voor een samenleving die wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De hoofddambitie is gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving; de ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
2. Verbetering van bodem, water- en luchtkwaliteit; de ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
3. Biodiversiteit; de ambitie luidt deze te vergroten;
4. Economische transitie; ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor;
5. Energietransitie; de ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie;
6. Mobiliteit: de ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
7. Wonen en Werken: de ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn;
8. Landschap: de ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

In overeenstemming brengen vraag en aanbod van woon- en werklocaties

In de provincie Noord-Holland blijft een aanhoudende vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven. De provincie wil wonen en werken binnenstedelijk concentreren (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij heeft de provincie oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden en de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag. Regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen moeten bij de vraag blijven aansluiten, waarbij de bestaande voorraad woningen wordt betrokken.

Toetsing

Het voorliggende plan voorziet per saldo in de toevoeging van 40 woningen. In paragraaf 3.2.3 is het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat het plan gerealiseerd wordt binnen bestaand stedelijk gebied en dat het plan voorziet in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij het beleid uit de Omgevingsvisie voor woonlocaties.

3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Bij de Structuurvisie Noord-Holland 2040 hoort de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn de regels opgenomen waaraan bestemmingsplannen in Noord-Holland moeten voldoen.

Toetsing

Raadpleging van de PRV wijst uit dat de verordening locatiespecifiek voor het plangebied regels stelt ten aanzien van windturbines. Aangezien voorliggend initiatief geen ontwikkelingen met windturbines bevat, zijn deze regels hier niet relevant. Daarnaast gelden de algemene regels uit de PRV, bijvoorbeeld ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen, detailhandel, weidewinkels en de transformatie van glastuinbouw. Daaruit volgt dat voor dit plan de regels ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen en de regels ten aanzien van energie en duurzaam bouwen van toepassing zijn.

De regels voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn opgenomen in artikel 5a van de Verordening (zie volgende kader). Hieruit volgt dat de ontwikkeling in overeenstemming moet zijn met de binnen de regio gemaakte afspraken. De woningbouwafspraken zijn regionaal vastgelegd in het Regionaal Actie Programma Wonen. In paragraaf 3.3.3 is het voorliggende plan hieraan getoetst.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

De regels voor energie en duurzaam bouwen zijn opgenomen in artikel 33 van de Verordening (zie volgende kader). Hieruit volgt dat bestemmingsplannen moeten beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en dat moet worden voldaan aan de eisen van duurzaam bouwen. In paragraaf 3.4.3 wordt het voorliggende plan getoetst aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Gooise Meren. Hier is toegelicht op welke wijze het initiatief bijdraagt aan energiebesparing. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in artikel 33 van de verordening.

Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

1. Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa.
2. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

3.3.3 Regionaal Actie Programma Wonen

Conform het gestelde in de provinciale verordening zijn op regionaal niveau woningbouwafspraken gemaakt. Voor de regio Gooi en Vechtstreek geldt dat in augustus 2017 een tweede Regionaal Actie Programma (RAP) is vastgesteld. In de RAP's maken de regio's afspraken over de woningbouwproductie, de kwantitatieve opgave op basis van de (provinciale) prognoses. Ook worden er in de RAP's kwalitatieve afspraken gemaakt, zoals op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid. Het nu geldende RAP voor de regio Gooi en Vechtstreek richt zich op de periode 2016-2020.

Kwantitatief gezien is voor de regio Gooi en Vechtstreek afgesproken dat er tot 2030 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 transformatiewoningen kunnen worden toegevoegd. Dit programma is noodzakelijk om in te kunnen spelen op de huishoudensprognose. Voor de periode 2020-2030 zijn er gemiddeld 550 nieuwbouwwoningen per jaar beoogd. Tot 2020 waren er 750 nieuwbouwwoningen per jaar beoogd.

Het RAP geeft aan dat deze woningbouwproductie tot 2030 kan worden gerealiseerd binnen de nu al bekende planvoorraad. Het gaat hierbij om het totaal aan harde (onherroepelijke en vastgestelde bestemmingsplannen) en zachte plannen (in voorbereiding en potentieel). Daarbij wordt aangegeven dat een groot deel van de plannen nog een zachte planstatus heeft en de regio nog een forse inspanningsopgave heeft om deze plannen daadwerkelijk tot productie te brengen.

Toetsing

De ontwikkeling van het plangebied opgenomen in de regionale woningbouwafspraken van de regio Gooi en Vechtstreek (zie www.plan Capaciteit.nl). De regio heeft kwantitatief gezien tot 2040 vooralsnog voldoende plannen in haar programma, maar daarbij geldt dat bijna de helft van deze plannen nog onderdeel van de zachte plan Capaciteit (in voorbereiding en potentieel) uitmaakt en nog moet worden bepaald of zij straks naar de harde plan Capaciteit zullen verschuiven. In algemene zin geldt dat de Noord-Hollandse gemeenten in de voorgaande jaren de voorgenomen productie niet hebben gerealiseerd. Gezien de forse inspanningsopgave die er nog is, is de verwachting dat er wel behoefte is aan nieuwe woningbouwplannen en hiermee ook ruimte is voor het voorliggende plan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Gooise Meren 2017-2025

Op 12 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Goois Meren de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 vastgesteld. Kwantitatief gezien sluit de gemeentelijke woonvisie aan bij de regionaal gemaakte afspraken. Wel wil de gemeente Gooise Meren haar woningbouwproductie versnellen. Het voornemen bestaat om tot 2025 circa 2.800 nieuwe woningen te realiseren, waarvan circa 350 sociale huurwoningen.

De gemeentelijke woonvisie omschrijft ook kwalitatieve opgaven ten aanzien van woningbouwontwikkelingen. Zo wil de gemeente woningen realiseren die gemiddeld kleiner (en betaalbaarder voor kleine huishouders), duurzamer en vaker gelijkvloers (nultreden) zijn. Tevens wil de gemeente een compensatieregeling invoeren voor de

realisatie van sociale woningbouw, waarbij wordt uitgegaan van een verdeling van 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur. Daarnaast wil de gemeente, door middel van het continueren en uitbreiden van de starterslening, starters meer kansen bieden op de woningmarkt.

Toetsing

Het voorliggende plan, om in het plangebied per saldo 40 extra woningen te realiseren, valt niet binnen de bekende plancapaciteit van de regio Gooise Meren. Een groot deel van de plannen in de regio maakt echter onderdeel uit van de zachte plancapaciteit en de Noord-Hollandse gemeenten hebben in algemene zin de voorgenomen productie in de afgelopen jaren niet gerealiseerd. Het voornemen om op deze locatie 40 extra woningen te ontwikkelen draagt daarom wel bij aan het voornemen van de gemeente om haar woningbouwproductie te versnellen. Ook kwalitatief sluit het plan aan op de woonvisie, doordat meer dan de helft van de woningen zal bestaan uit sociale huurwoningen. Daarnaast is er nog een aandeel voor de midden dure huur en slechts een kwart van de woningen behoort tot de categorie grondgebonden koop.

3.4.2 Nota cultuurhistorie en landschap

De Nota Cultuurhistorie en Landschap 2012 Muiden vormt momenteel het beleidskader van gemeente Gooise Meren op het gebied van cultuurhistorie en landschap voor gebieden die tot de voormalige gemeente Muiden horen. Dit betekent dat er bij het ontwikkelen van beleid en plannen in deze gebieden, rekening wordt gehouden met deze nota. Momenteel wordt gewerkt aan harmonisatie en actualisatie van het gemeentelijk erfgoedbeleid, waar cultuurhistorie en landschap onderdeel van zijn.

Toetsing

In de Nota Cultuurhistorie en Landschap is over de cultuurhistorie van het plangebied en omgeving hetgeen uiteengezet zoals in paragraaf 4.13 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. Hierin staan wat betreft het rekening houden met “Nationale landschappen en UNESCO” de volgende kaders genoemd:

- 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. In paragraaf 4.13 is onder “*Afweging cultuurhistorische Verboden Kringen*” beschreven hoe hiermee in het voorliggende plan rekening is gehouden.

3.4.3 Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren

Het actieplan Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren is gemaakt tijdens twee werkateliers met inwoners, ondernemers, vereniging maatschappelijke organisaties, politici en ambtenaren in mei en juni 2017. Het actieprogramma bevat een streefbeeld en uitvoeringsagenda met betrekking tot de volgende opgaven:

- alle gebouwen en woningen aangesloten op niet-fossiele energie;
- slimmere en groenere mobiliteit;
- een afvalloze samenleving;
- gezond lokaal voedsel;
- biodiversiteit als maat der dingen;

- een waarderende economie;
- duurzaam onderwijs;
- samen duurzaam voor(t)leven.

Toetsing

Bij de realisatie van de toekomstige woningen zal rekening worden gehouden met de duurzaamheidsambities van de gemeente. De nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan de wettelijke en gemeentelijke vereisten op het gebied van isolatie. Bovendien is aardgasvrij bouwen (wet VET) de norm. In de wet voortgang energietransitie is bepaald dat per 1 juli 2018 de nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Alleen in het gedeelte van het plangebied waar de woningbouw plaatsvindt is sprake van wijzigingen ten opzichte van de huidige en/of planologische situatie die relevant zijn bij de toets aan deze aspecten. Dit hoofdstuk heeft daarom alleen betrekking op dit deel van het plangebied. Een uitzondering hierop vormt het aspect water, aangezien het watersysteem voor het gehele plangebied is ontworpen.

4.2 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie D.11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het onderhavige project blijft onder de bij deze activiteit genoemde drempelwaarden. Om die reden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.

Om die reden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling³ opgesteld. De aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlagen. Uit deze beoordeling blijkt dat er geen milieueffect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Op basis van het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer dient een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegd gezag (college).

³ Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bredius 2020, SAB, kenmerk: 190362, 27 juli 2020.

Conclusie

Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is niet nodig.

4.3 Milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt 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. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieu-categorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of rustig buitengebied en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van een woonwijk met 90 woningen. In de huidige situatie komen in en in de directe omgeving van het plangebied zowel woningen als sportvelden als een gemengde functie voor. Het gebied is hierdoor te typeren als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

In het plangebied wordt een hindergevoelige functie gerealiseerd (woningen). Dit betekent dat moet worden getoetst of deze functie past binnen de omgeving. In de omgeving van het plangebied liggen de volgende hinderveroorzakende functies:

- de sportvelden en sporthal die in het plangebied liggen en op basis van het geldende bestemmingsplan al mogelijk zijn. In het nieuwe plan hebben deze de bestemming 'Sport'.

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 “gemengd gebied” 30 m. Het hinderaspect “geluid” is hiervoor de bepalende factor.

De bestemming ‘Sport’ grenst aan de bestemming ‘Woongebied’. De kaders waarbinnen de realisatie van de woonwijk 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 kavelsgrenzen, bebouwing, etc.) nog nadere afwegingen en keuzen kunnen worden gemaakt zodra het gebied concreet tot ontwikkeling wordt gebracht.

Om ter plaatse van het toekomstige woongebied een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, is in het bestemmingsplan binnen de bestemming “Woongebied” geregeld dat binnen 30 m van de bestemming ‘Sport’ geen geluidgevoelige ruimten van woningen (gevels van toekomstige woningen) kunnen worden gerealiseerd. Hiertoe is de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen uitgesloten – geluidgevoelige ruimte’ opgenomen. Op deze wijze wordt voldaan aan de richtafstanden uit de richtafstanden ten opzichte van de sportvelden en sporthal.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Geluid

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen/functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zone-plichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor wegen) of 55 dB (voor spoorwegen). Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30km/uur.

Onderzoek

In het kader van het voorliggende plan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai⁴ uitgevoerd. Hierin is getoetst op de randen van de bestemming 'Woongebied' in het voorliggende plan. Ter bepaling van de aanvraag hogere grenswaarden zijn dB-contouren berekend in het vrije veld is getoetst. Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Autosnelweg A1

De geluidbelasting vanwege de gezoneerde autosnelweg A1 bedraagt maximaal 47 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting plaats. Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Gezoneerde Maxisweg

De geluidbelasting vanwege de gezoneerde weg Maxisweg bedraagt maximaal 53 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. De overschrijdingen vinden plaats op de randen van het bouwvlak aan de zuid- en westzijde. Bij de uiteindelijke invulling van de kavels zal, hoogstwaarschijnlijk sprake zijn van geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimtes.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten vooralsnog op bezwaren van financiële, landschappelijke, stedenbouwkundig en civieltechnische aard. Een hogere grenswaarde procedure dient te worden doorlopen. Het bestemmingsplan maakt maximaal 90 woningen mogelijk. Een definitieve verkaveling is op het moment van schrijven niet voorhanden. Op basis van de dB-contouren in het vrije veld zijn maximaal 48 woningen mogelijk links van de 48,49 dB contour. De aan te vragen waarde betreft 53 dB voor 48 woningen. Voor de beoogde woningen rechts van de 48,49 dB wordt voldaan aan de Wgh en is een aanvraag hogere grenswaarde niet van toepassing.

Gezoneerde Papelaan

De geluidbelasting vanwege de gezoneerde weg Papelaan bedraagt maximaal 45 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting plaats. Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Gezoneerde Mariahoeveweg/Verlengde Maxisweg

De geluidbelasting vanwege de gezoneerde Mariahoeveweg/Verlengde Maxisweg bedraagt maximaal 45 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting plaats. Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Gezoneerde Kruitpad/ ontsluiting De Krijgsman

De geluidbelasting vanwege de gezoneerde Kruitpad/ontsluiting De Krijgsman bedraagt maximaal 47 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting plaats. Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai Bredius 2020, SAB, kenmerk 190362, 16 september 2020.

Amsterdamsestraatweg (30 km/uur)

De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur weg Amsterdamsestraatweg bedraagt maximaal 47 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Dit is lager dan de gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Het onderzoek is uitgegaan van de maximaal planologische mogelijkheden dat het op te stellen bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit betreft de realisatie van maximaal 90 woningen binnen het bouwvlak met de bestemming wonen vanuit de verbeelding.

Bij de 'Omgevingsvergunning voor het bouwen' dient door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat voor de nieuwe woningen de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald om zo een goed woon- en leefklimaat, en een goede ruimtelijke ordening, te kunnen garanderen. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting betreft 60 dB. Ter indicatie dient de gevelwering ten minste 27 dB te bedragen.

Ten tijde van een definitieve verkaveling dient een aanvulling op het akoestisch onderzoek plaats te vinden om zo het akoestisch klimaat specifiek in beeld te kunnen brengen ter bepaling voor welke woningen ook daadwerkelijk een aanvullend bouwakoestisch onderzoek benodigd is. Dit zullen de woningen betreffen waarbij sprake zal zijn van een gecumuleerde geluidbelasting van hoger dan 53 dB exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh. Artikel 3.1 van het Bouwbesluit houdt namelijk rekening met een minimum van 20 dB karakteristieke geluidwering. Het verschil met de feitelijke geluidbelasting dient voor wegverkeerslawaai niet boven de 33 dB uit te komen.

Conclusie

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan zal een hogere waardenbesluit in procedure worden gebracht. Beide worden ook gelijktijdig vastgesteld. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken. De wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

NIBM

Bij besluitvorming is het van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM zijn uitvoeringsregels vastgesteld die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Er geldt dat voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van 90 woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is reeds de realisatie van 50 woningen mogelijk. Planologisch ziet het plan daarom op een toevoeging van 40 woningen. In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Wat betreft de blootstelling zijn de kaarten met betrekking tot luchtkwaliteit uit de atlas leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in een omgeving met lage achtergrondconcentraties fijnstof. De achtergrondconcentraties stikstofdioxide zijn met 20-25 (µg/m³) enigszins verhoogd, maar blijven ruim beneden de grenswaarden. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.

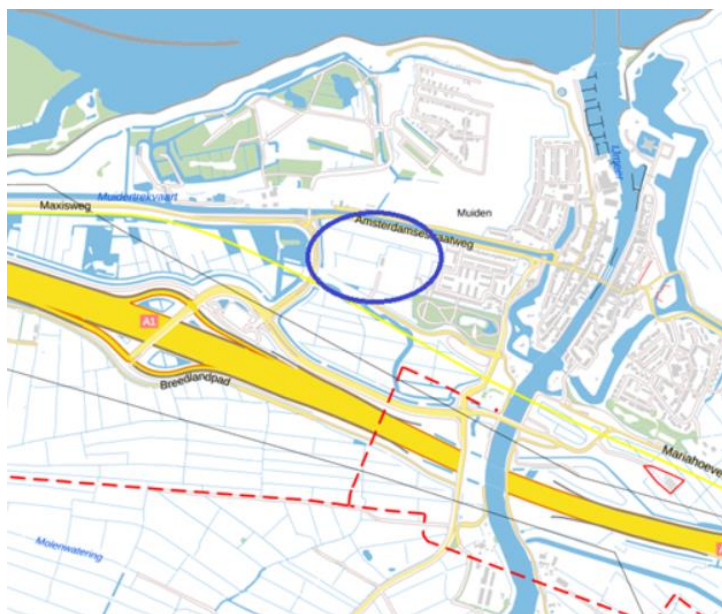
Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- Inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- Transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen.

Toetsing

In een quick scan externe veiligheid⁵ zijn de risicobronnen in de omgeving van het plangebied in kaart gebracht. Bij raadpleging van de risicokaart (zie volgende afbeelding) blijken zich hier de volgende risicobronnen te bevinden:

- twee risicovolle inrichtingen;
- twee buisleidingen;
- drie transportroutes over het spoor;
- drie transportroutes over de weg.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe cirkel)

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Wel ligt de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied van de stofcategorieën LT1, LT2 en D4 van meerdere risicobronnen. Het gaat om de volgende risicobron:

- Wegvak A1: Knp. Diemen – Knp. Muiderberg
- Spoorlijn 'Duivendrecht – Diemen' (spoortrajectnummer 30)
- Spoorlijn 'Diemen – Amersfoort Oost' (spoortrajectnummer 30)
- Spoorlijn 'Weesp – Zwolle' (spoortrajectnummer 40)

⁵ Quick scan externe veiligheid Bredius, SAB, kenmerk: 190362, 19 maart 2020.

De ontwikkellocatie bevindt zich ten aanzien van deze risicobronnen buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone). Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) betekent dit dat het groepsrisico voor de risicobronnen beperkt dient te worden verantwoord. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen.

In de quick scan externe veiligheid is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Het plan is ter advies voorgelegd aan de veiligheidsregio. De veiligheidsregio geeft aan te kunnen blijven bij het advies bij het bestemmingsplan geldende bestemmingsplan 'Bredius' uit 2015, dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording waarbij de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid aan de orde komt. De veiligheidsregio ziet op dit moment geen belemmeringen die de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in gevaar kunnen brengen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.7 Explosieven

Algemeen

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.

Onderzoek

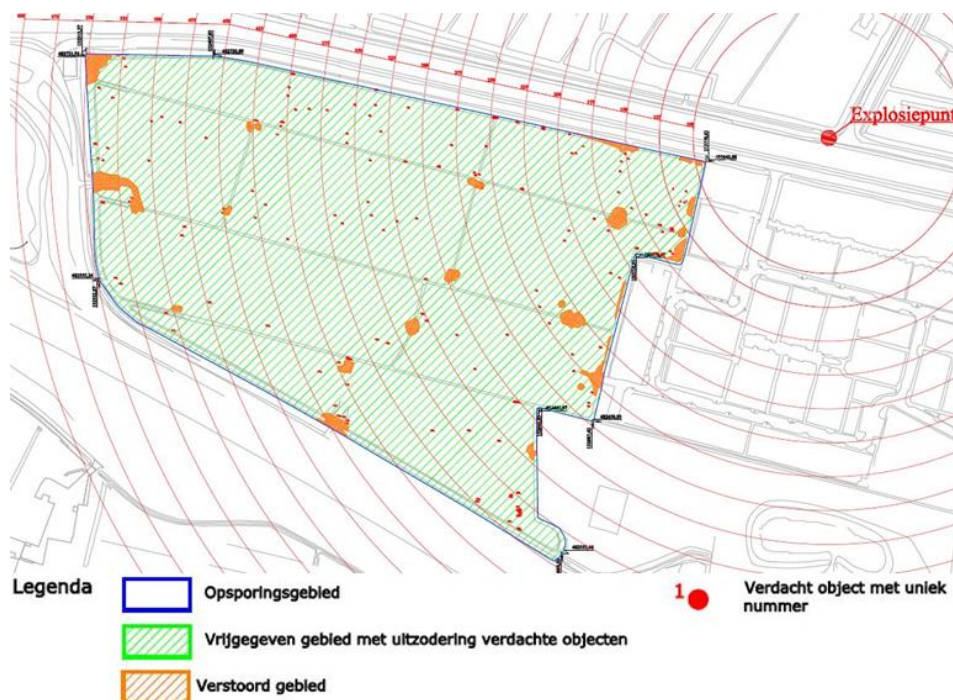
Projectgebonden risicoanalyse

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 rapportage⁶ 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 aangevallen met benaderen tot er geen explosieven meer worden aangetroffen.

⁶ Projectgebonden risicoanalyse Conventionele Explosieven ter plaatse van bestemmingsplan de Bredius te Muiden; T&A Survey BV; Projectnummer: 0115GPR4909; Datum: 12-02-2015.

Detectieonderzoek

Het nadere onderzoek is in maart 2015 uitgevoerd door T&A Survey BV. Het betreft een detectieonderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van Conventionele Explosieven.



Resultaten detectieonderzoek, bron: rapportage detectieonderzoek

Uit de rapportage van het detectieonderzoek⁷ is op te maken dat in totaal 166 verdachte objecten zijn gemeten en circa 1.850 m² 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 verstorende factoren 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.

⁷ Rapportage opsporing explosieven; T&A Survey BV; Projectnummer: GPR4909.1; 11 maart 2015.

Veldonderzoek

In juni 2015 is ter plaatse van het plangebied veldonderzoek⁸ verricht. Het doel van dit veldonderzoek was om de met detectieonderzoek verkregen verdachte objecten en verstoorde gebieden nader te onderzoeken.

Geconstateerd is dat de sloten naoorlogs zijn opgeschoond en zeer aannemelijk zelfs verdiept waardoor relatief weinig verstoring werd aangetroffen die de mogelijke aanwezigheid van explosieven deden vermoeden. De sloten zijn vervolgens steekproefsgewijs onderzocht, hierbij zijn geen explosieven aangetroffen. De verstoorde gebieden zijn deels ontgraven, hierbij is geconstateerd dat de verstoring afkomstig was van naoorlogs aangebracht puin. Binnen de verstoorde gebieden zijn geen explosieven aangetroffen. Omdat op basis van het advies, om in stralen van 25 meter vanuit het explosiepunt te werken, geen concreet patroon kon worden vastgesteld zijn alle verdachte objecten uit het detectieonderzoek benaderd. Hierbij zijn diverse explosieven aangetroffen, het verst gelegen aangetroffen explosief lag op 525 meter van het explosiepunt. Alle aangetroffen explosieven zijn onschadelijk gemaakt en in bijlage 3 van het onderzoeksrapport is verklaard dat het gebied vrij van explosieven is.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt aanbevolen om de geplande werkzaamheden regulier uit te voeren.

Conclusie

Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.8 Bodem

Algemeen

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

Als er wel verdenkingen van bodemverontreiniging zijn, dan dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd. Dergelijk onderzoek dient voorafgaand aan bouw- en graafwerkzaamheden plaats te vinden. Het uitvoeren van het vooronderzoek, en indien noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek, is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen in werking kan treden.

In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing, waarin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval.

⁸ Rapportage opsporing explosieven, T&A Survey, kenmerk: GPR4909.2, 16 juni 2015.

Verkennd bodemonderzoek

In februari 2008 is een tweetal verkennende bodemonderzoeken^{9 10} uitgevoerd naar de milieu hygiënische bodemkwaliteit:

- In de rapportage van het onderzoek “Verkennd bodemonderzoek graslandpercelen 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 m3. 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.

Het verkennend bodemonderzoek is meer dan 5 jaar oud en moet worden geactualiseerd. Bij het vast te stellen bestemmingsplan wordt een geactualiseerd bodemonderzoek gevoegd.

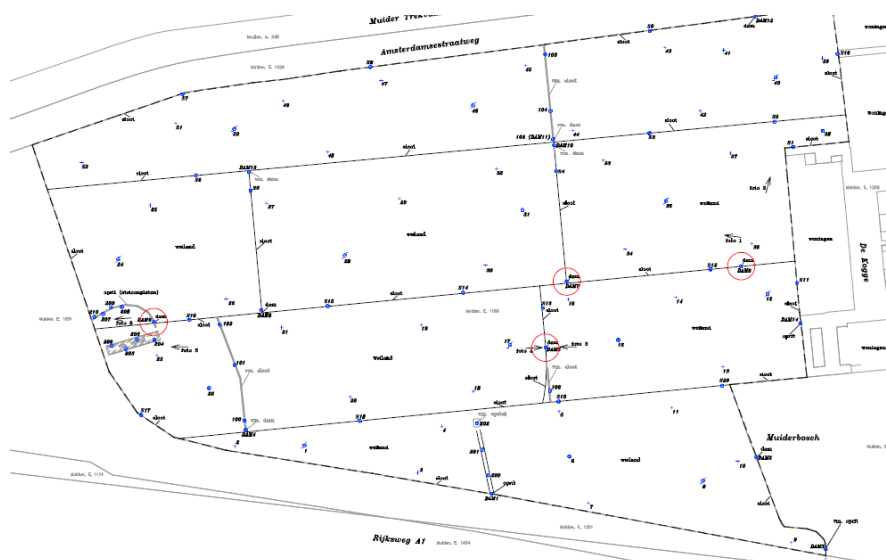
Verkennd (water)bodem en asbestonderzoek

In mei 2018 is ter plaatse van de vier dammen in het plangebied een verkennend (water)bodem en asbestonderzoek uitgevoerd¹¹. De locaties van de dammen zijn weer-gegeven op de volgende afbeelding.

⁹ Verkennd bodemonderzoek graslandpercelen gelegen aan de Amsterdamsestraatweg te Muiden; AT Milieuadvies B.V.; Rapportnr. AT08031; februari 2008.

¹⁰ Aanvullend briefrapport op “verkennd bodemonderzoek graslandpercelen gelegen aan de Amsterdamsestraatweg te Muiden - Bredius-Stichting; AT08031/0316; d.d. 21 februari 2008”.

¹¹ Verkennd (water)bodem en asbest -in- grondonderzoek Bredius Muiden, RPS, kenmerk 1704301A10-R18-305, 17 mei 2018.



Locaties bodemonderzoek (rode cirkels)

Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek wordt per deellocatie het volgende geconcludeerd:

- Dam 6
Dam 6 is bijna volledig opgebouwd uit klei. In boring 6-1 is in de onderste meter zand aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de boven- en ondergrond sterk verontreinigd is met PAK(10). Daarnaast zijn er in de bovengrond lichte verontreinigingen met verschillende zware metalen en in de ondergrond lichte verontreinigingen met minerale olie en PCB geconstateerd. De hoeveelheid sterk met PAK verontreinigde grond wordt geschat op 60 m³. Derhalve is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De grond is als niet asbesthoudend beoordeeld.
- Dam 8
De aangetroffen bodem bestaande uit veen op klei, is ten hoogste licht verontreinigd met verschillende zware metalen. De grond is als niet asbesthoudend beoordeeld.
- Dam 14
De bovengrond in dam 14 is licht verontreinigd met PAK en de ondergrond is licht verontreinigd met molybdeen. De grond is als niet asbesthoudend beoordeeld. De resultaten van het bodemonderzoek in de gronddammen zijn vergelijkbaar met de resultaten van het in 2008 uitgevoerde onderzoek.
- Duiker
In de bodem ter plaatse van de toekomstige duiker zijn in de laag 1,00 - 2,00 m-mv lichte verontreinigingen met molybdeen en nikkel geconstateerd. In de overige geanalyseerde monsters van de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is door middel van dit bodemonderzoek in voldoende mate in beeld gebracht.

De gemeten licht verhoogde concentraties in grond en grondwater geven formeel geen aanleiding tot vervolgonderzoek, maar waarschijnlijk zijn de verhoogde gehalten in grondwater van natuurlijke oorsprong en niet klasse bepalend in grond. Formeel gezien geeft de interventiewaarde-overschrijding in dam 6 wel aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Dam 6, 8 en 14 zijn inmiddels verwijderd en bevinden zich onder een laag zand van minimaal 1 meter. Dam 6 bevindt zich in een afgewerkte groenzone waar geen bouwactiviteiten meer plaatsvinden. Boven deze dam is een half verhard wandelpad aangebracht.

Aanvullend bodemonderzoek dammen

Ter plaatse van de vier (voormalige) gronddammen is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd¹².

Uit het onderzoek naar de dikte van de leeflaag nabij de dammen 5 en 7 (ter plaatse van de huidige sportvelden) blijkt dat de leeflaagdikte varieert tussen ongeveer 0,9 en 1,0 m. Met het onderzoek is niet vastgesteld of de dammen 5 en 7 voorafgaand aan de aanleg van de sportvelden zijn verwijderd. Als de dammen nog aanwezig zijn in de ondergrond is er op dit moment geen actueel humaan risico.

Uit het onderzoek ter plaatse van de voormalige dammen 6 en 9 wordt geconcludeerd dat de sterke verontreiniging met PAK niet meer aanwezig is. Het is daarom waarschijnlijk dat de dammen voor aanleg van de groenzone (dam 6) en het aanbrengen van de voorbelasting (dam 9) zijn verwijderd.

Werkzaamheden plangebied

In het gehele toekomstige woongebied zijn de gronden inmiddels opgehoogd en bouwrijp gemaakt. De locatie opgehoogd met zand die voldoet aan de klasse Achtergrondwaarde (Aw). Deze grond is duurzaam geschikt voor elk bodemgebruik en wordt aangeduid als schone of niet verontreinigde grond.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast

¹² Aanvullend bodemonderzoek gronddammen bestemmingsplangebied Bredius Muiden, RPS, kenmerk: NL202011119-R20-763, 23 september 2020.

kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is een quick scan natuur¹³ uitgevoerd. In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied Markermeer en IJmeer in de buurt van het plangebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en met behulp van een AERIUS-stikstofberekening zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Verder is mogelijk essentieel leefgebied van de rugstreeppad aanwezig. Om uitsluitend te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soort dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

¹³ Quick scan natuur Muiden, locatie Bredius, SAB, kenmerk: 190362, 25 mei 2020.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Nader onderzoek rugstreepad

In het plangebied is nader onderzoek gedaan naar de aan-/afwezigheid van rugstreepad¹⁴. Geconcludeerd wordt dat tijdens de bezoeken geen rugstreepadden zijn waargenomen. Hoewel in de wijdere omgeving aanwezig (nabij de A1, eigen waarneming 2018), is de rugstreepad op de onderzoekslocatie niet aangetroffen.

Conclusie

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

4.10 Water

Beleid

Rijk – Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is 10 december 2015 vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Bodem-, Water en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 heeft de provincie het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) vastgesteld. Dit plan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

- een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden;
- bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied;
- een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden;

¹⁴ Inventarisatie rugstreepad 2020 Bredius Muiden, Groot Eco Advies, kenmerk: 2020-055, 7 juli 2020.

- een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om hierin een focus aan te brengen zijn vier prioriteiten benoemd:

- 1 waterveiligheid en wateroverlast;
- 2 schoon en voldoende oppervlaktewater;
- 3 ondergrond;
- 4 leefkwaliteit stedelijk gebied.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021 en Keur 2019

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Hoofddoelstellingen daarbij zijn:

- voorkomen van overstromingen, wateroverlast en watertekort;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van het watersysteem;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021 en diverse beleidsnota's. Om de doelstellingen te kunnen realiseren beschikt het waterschap over een eigen verordening, de Keur. In de Keur AGV 2019 zijn verboden en geboden opgenomen voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren.

In de legger van het waterschap zijn 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.

Met betrekking tot het aanleggen van verhard oppervlak hanteert AGV het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m² verharding in stedelijk gebied of glastuinbouwgebied of meer dan 5000 m² in overig gebied er een compensatie moet plaatsvinden door de aanleg van water met een omvang van tussen 10-20% van het te verharden oppervlak. Deze compensatie moet voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door versneld afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg. Sportvelden en kunstgrasvelden worden niet als verharding beschouwd.

Klimaatadaptatie

In het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie hebben het Rijk en de koepels van de decentrale overheden afgesproken dat overheden vanaf 2020 klimaatadaptief handelen en dat Nederland in 2050 klimaatrobust is ingericht. De provincie Noord-Holland heeft haar aanpak ten aanzien van klimaatadaptatie vastgelegd in het rapport 'klimaatadaptatie Noord-Holland, bouwstenen voor de provinciale aanpak'.

Tot 2040 worden er in Noord-Holland ca. 230.000 woningen gebouwd. Het is belangrijk om deze nieuwbouw duurzaam en dus klimaatadaptief te ontwikkelen om toekomstige extra investeringen te voorkomen. Daarnaast ligt er een grote opgave om in het bestaand stedelijk gebied aanpassingen te doen, zodat het klimaatadaptief wordt. Vooral het voorkomen van wateroverlast en hittestress kunnen bij stedelijke ontwikkelingen bij aanvang van de planontwikkeling worden meegenomen. Voor nieuwe ontwikkelingen is het van belang om rekening te houden met het specifieke Noord-Hollandse landschap (waaronder de ligging onder N.A.P.). Voor projecten in stedelijk gebied ligt het primaat hiervoor bij gemeenten.

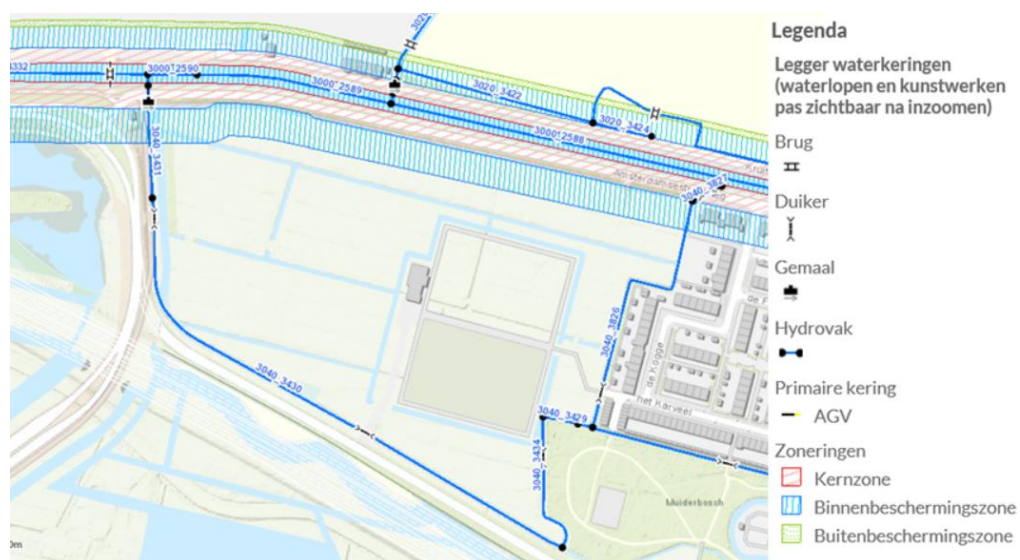
Toetsing

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op water, de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Huidige situatie

Legger

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.



Uitsnede legger AGV, geraadpleegd op 18 maart 2020

Beschrijving

In het plangebied is reeds begonnen met de realisatie van het nieuwe watersysteem en ook een aantal sportvelden en groenzones zijn reeds gerealiseerd. Voor de wateropgave in het plangebied is echter de gehele ontwikkeling in zijn geheel beschouwd en is het startpunt de situatie voor de start van de werkzaamheden. In deze paragraaf wordt daarom hiervan uitgegaan bij de beschrijving van de huidige situatie.

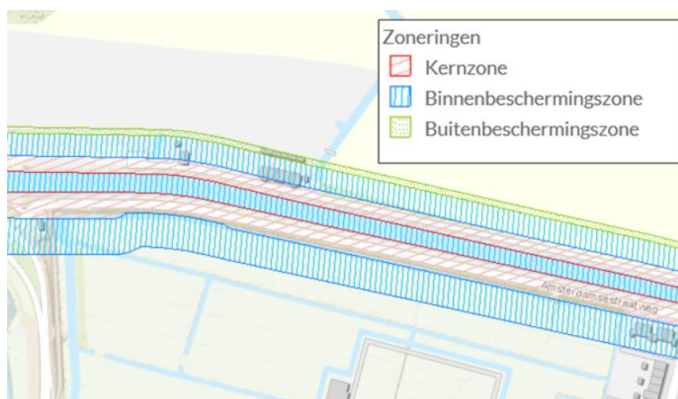
- Plangebied:
 - Betreft weidegronden en de Maxisweg;
 - Waterpeil: NAP -2,00 m
 - Maaiveldhoogte: NAP - 1,3 a - 1,6 m (grof)
- Langs de grenzen van het plangebied en in het plangebied zelf ligt een stelsel van sloten:
 - Sloten aan westzijde, zuidzijde en oostzijde zijn primaire watergangen en in beheer 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;



Bermsloot langs 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 afbeelding¹⁵):
 - 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;

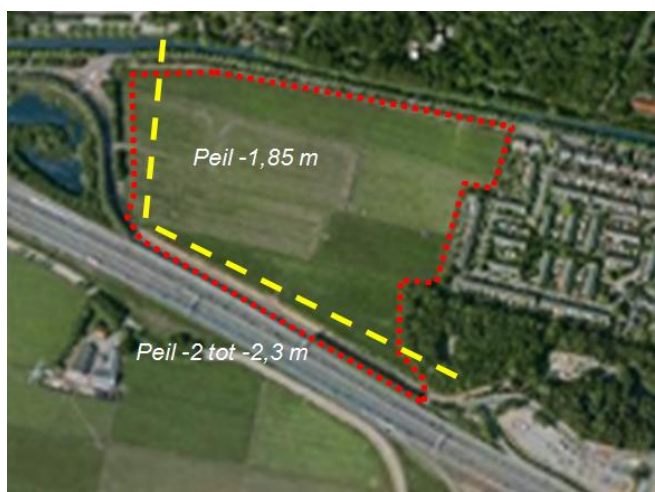


Zonerings waterkering, bron: Legger AGV

- Binnenbeschermingszone: deze zone krijgt de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering”. Daarin gelden beperkingen voor het bouwen, aanplant van groen en/of graafwerkzaamheden, maar onder voorwaarden kan een watervergunning worden verkregen.
- Kernzone: hierin mag in principe niets. Dit gebied valt buiten de gekozen plangrenzen.

Peilbesluit

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)

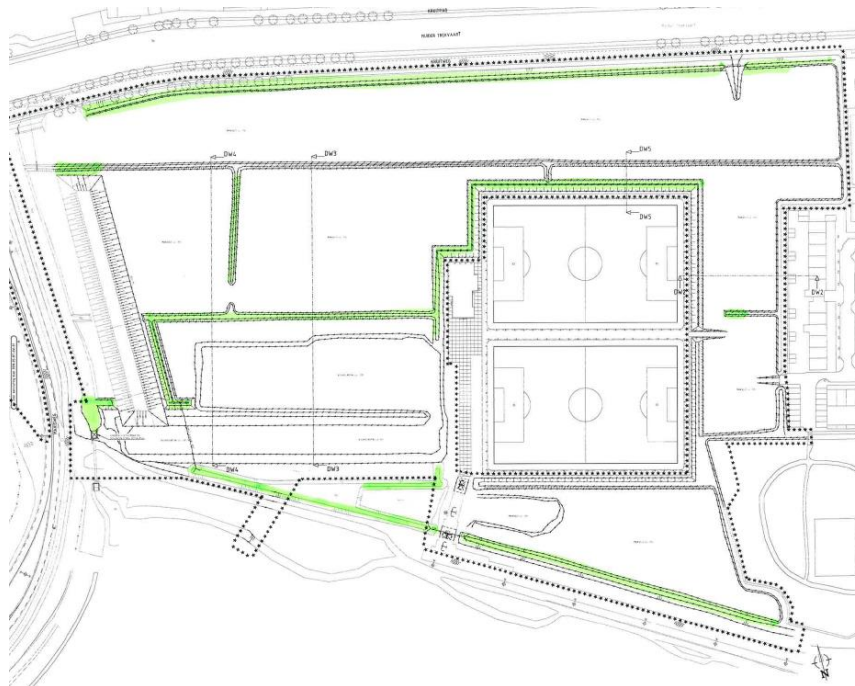
¹⁵ Ontvangen van Waternet d.d. 12-09-2014.

Voor de locatie Bredius is AGV voornemens om een peil vast te stellen van NAP -1,85 m¹⁶. 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.

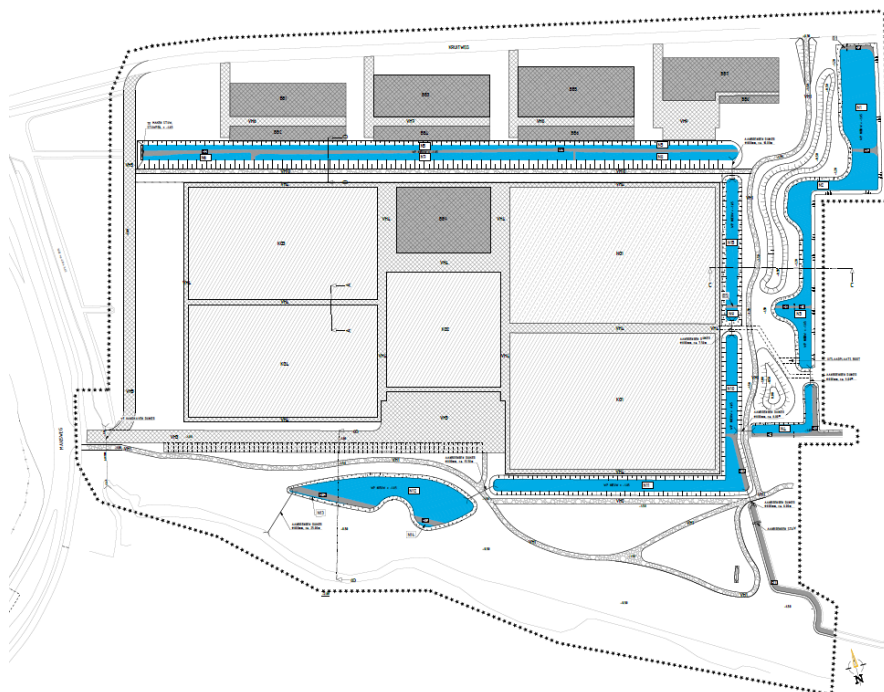
Toekomstige situatie

In het plangebied wordt de waterstructuur volledig aangepast. Het grootste deel van de huidige watergangen wordt gedempt. Er worden ter vervanging twee nieuwe oost-west georiënteerde watergangen gerealiseerd en één nieuwe noord-zuid georiënteerde watergang. In de volgende afbeeldingen zijn de te dempen watergangen en de toekomstige situatie weergegeven. Een groot deel van deze watergangen is inmiddels al gedempt of gerealiseerd. De nieuwe oost-west watergang kan binnen de aanduiding ‘water’ op de verbeelding van het voorliggende plan naar het noorden schuiven.



Te dempen watergangen (geel gearceerd), bron: gemeente Gooise Meren

¹⁶ Bron: zienswijze Waternet met kenmerk Waternet 15.093048, ingekomen d.d. 06 augustus 2015, nr. 22707.



Toekomstige waterstructuur met nieuw te graven watergangen (blauw) en te handhaven watergangen, bron: gemeente Gooise Meren

Waterbalans

In de volgende afbeelding is de waterbalans voor het plangebied weergegeven. In het plangebied vindt een toename aan verharding plaats door de realisatie van de sportvelden, de sporthal, woningen en bijbehorende parkeervoorzieningen en verharding. In de huidige situatie is er ook verharding aanwezig van wegen die door het plangebied lopen, welke wordt verwijderd. In totaal is er in de nieuwe situatie sprake van een toename van 36.761 m² verharding. Deze verharding moet op basis van het beleid van het waterschap voor 10% worden gecompenseerd door de realisatie van oppervlakte water. Dit betekent dat er 3.676 m² nieuw oppervlaktewater moet worden gerealiseerd. Met de realisatie van 3.943 m² extra water ten opzichte van de huidige situatie wordt ruimschoots aan deze verplichting voldaan.

Totalen		
<i>Omschrijving</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Eenh.</i>
Bestaand water	1.266	m2
Vervallen water	-3.692	m2
Nieuw water	6.369	m2
	3.943	m2
Vervallen verharding	-2.734	m2
Nieuwe verharding	15.352	m2
Sportvelden (50%)	15.526	m2
Bebouwing	8.617	m2
	36.761	m2
Te compenseren 10%	3.676	m2
Waterbalans	267	m2

Watervergunning

De realisatie van de toekomstige waterstructuur is reeds in gang gezet. Voor de beschreven inrichting van het watersysteem is door Waternet op 6 juni 2018 een watervergunning afgegeven, waarmee er reeds akkoord is van de waterbeheerder.

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 3.676 m². 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. Alleen de meest noordelijk oost-west georiënteerde watergang moet nog worden aangelegd. Hiervoor is een zoekgebied opgenomen (functieaanduiding "water" binnen de bestemmingen Woongebied, Groen en Verkeer).

Klimaatadaptatie

Bij het maken van het inrichtingsplan voor de toekomstige woonwijk zal ook rekening gehouden moeten worden met klimaatadaptatie. In het voorliggende plan is geregeld dat in het plangebied moet worden voorzien in voldoende waterberging, om wateroverlast te voorkomen. Hiertoe worden in het plangebied verschillende watergangen en waterpartijen gerealiseerd. Daarnaast zal de woonwijk groen worden ingericht. De realisatie van 3 doorkijken met een breedte van 15 meter en een groenzone tussen de sportvelden en de woningen dragen hier onder meer aan bij.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.11 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt een waterleiding. Deze waterleiding wordt in het voorliggende plan beschermd middels de dubbelstemming 'Leiding – Water'. Verder zijn er geen kabels en leidingen in het plangebied aanwezig die planologisch relevant zijn.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.12 Archeologie

Algemeen

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil

zeggen dat ernaar wordt gestreefd om de waarde te behouden op die locatie. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, moeten de waarden worden opgegraven en elders worden bewaard.

Toetsing

Door Cultuurcompagnie Noord-Holland is in maart 2015 een archeologisch bureauonderzoek¹⁷ 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^e eeuw.
- Vanaf de 11^e eeuw is in deze omgeving veen ontgonnen. Er kunnen dan ook sporen van bewoning vanaf deze periode worden verwacht. Deze bewoning is over 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^e of begin van de 19^e 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 bestemmingen Sport, Groen en Natuur: 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 ontginningssloten 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 het water en de toekomstige woningen (bestemmingen Water, Gemengd en Woongebied):

¹⁷ Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van het plangebied Bredius, gemeente Muiden; Cultuurcompagnie Noord-Holland; onderzoeksmeldingnummer 65408; d.d. april 2015.

- 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.

Proefsleuvenonderzoek

Ter plaatse van het gebied waar de sportvelden en de oostelijke groenzone zijn gerealiseerd is een proefsleuvenonderzoek¹⁸ uitgevoerd. Het grootste deel van dit gebied is opgehoogd. Alleen de nieuwe watergangen met een oppervlakte van circa 2000 m² worden ontgraven. Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden voor deze watergangen is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat er archeologisch relevante vondsten aanwezig zijn. Er is een boomstamboot aangetroffen. De c-14 datering van de boot is 2530 BP (gekalibreerd 682 v. Chr.). Daarnaast zijn slechts twee recent opge vulde greppels aangetroffen. In twee concentraties bevonden zich in de bouwvoor vondsten uit de nieuwe tijd die door bemesting gedumpt zijn.

Er wordt geadviseerd vervolgonderzoek door middel van een archeologische begeleiding van de aanleg van de geplande sloten uit te voeren vanwege het aantreffen van de boot. Over de toekomstige omgang met de boot moet nog met alle betrokken partijen overlegd worden.

Archeologische begeleiding

Bij het graven van de watergangen in het oostelijke deel van het plangebied heeft archeologische begeleiding¹⁹ plaatsgevonden. De archeologische begeleiding betrof de uitgraving van twee nieuwe watergangen met een totale oppervlakte van ca. 1000 m². Tijdens de archeologische begeleiding is gebleken dat er sprake was meerdere, met puin gevulde sporen. Daarvan bleken er vijf kuilen bij benadering op een rij te liggen, met een brede kuil ten noordoosten hiervan. De aanwezigheid van boomstronken in twee van de sporen, en het feit dat hier volgens historische kaarten sprake was van een parkachtige tuin met opgaand geboomte, maken een identificatie van deze sporen als plantkuilen voor bomen – en mogelijk ook de aanzet van een vijver – zeer waarschijnlijk. Deze tuin is in de jaren '40 van de vorige eeuw geruimd, waarna het terrein werd opgehoogd en in gebruik werd genomen als weiland. Het tussen het puin van de opvulling/demping aangetroffen vondstmateriaal, zal derhalve van elders zijn aangevoerd.

¹⁸ Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) plangebied Bredius te Muiden, Synthegra Archeologie, kenmerk: S150092, 31 maart 2016.

¹⁹ Archeologische begeleiding ontsluitingsweg en watergangen Brediussterrein te Muiden, Gemeente Gooisemeren, Synthegra archeologie, kenmerk: S170031, 18 mei 2018.

Binnen de grenzen van het onderzochte gebied zijn geen behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen en er is daarom ook geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Conclusie

In het voorliggende plan is de archeologische dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Op deze wijze is gewaarborgd dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet kunnen worden geschaad. De werkzaamheden die worden uitgevoerd en dieper reiken dan 30 cm zullen onder archeologische begeleiding worden uitgevoerd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.13 Cultuurhistorie

Algemeen

Sinds januari 2012 hebben gemeenten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de opdracht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Daar waar het voor de archeologie al gemeengoed is gaat het dus ook gelden voor andere aspecten van de cultuurhistorie. Rekening houden met cultuurhistorie impliceert dat bekend moet zijn wat er voor waarden aanwezig zijn. Dit betekent dat naast archeologie, ook een beschrijving moet worden gegeven van de historische (steden)bouwkunde en historische geografie. Door cultuurhistorie een plek te geven in procedures op het gebied van ruimtelijke ordening wordt ook bereikt dat de aandacht niet uitsluitend uitgaat naar individuele objecten (de aangewezen monumenten), maar juist de samenhang tussen gebouwen en hun omgeving.

Toetsing

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

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 overwegende mate open gehouden. Langs de trekvaart is bebouwing mogelijk, wel worden ‘doorkijkjes’ gemaakt.

Conclusie

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

4.14 Verkeer en parkeren

Verkeer

In paragraaf 2.2.3 is de toekomstige verkeersstructuur in het plangebied beschreven. De nieuwe woonwijk wordt op twee punten aangesloten op de Amsterdamsestraatweg, waarover het autoverkeer alleen in oostelijke richting naar Muiden kan rijden. De Amsterdamsestraat vormt samen met een nieuw aan te leggen weg door de nieuwe woonwijk een lus waarop alleen eenrichtingsverkeer mogelijk is. Aan de zuidwestzijde is er geen verbinding voor auto's met de Maxisweg. Wel zal er een bus over de Amsterdamsestraatweg via Bredius naar de Maxisweg kunnen rijden.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van de toekomstige woningen is berekend op basis van de CROW-notitie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Hierbij is uitgegaan van de ligging in de categorie 'rest bebouwde kom' en van een sterk stedelijk gebied.

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW²⁰ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de maximale planologische ruimte en maximale stedenbouwkundige mogelijkheden.

categorie	verkeersgeneratie per woning	aantal woningen	verkeersgeneratie
koop, appartementen, duur	7,5	43	322,5
koop, huis, tussen/hoek	7,5	47	352,5
totaal			675

Tabel verkeersgeneratie (motorvoertuigbewegingen per etmaal)

Zoals uit bovenstaande tabel is af te lezen neemt het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie toe met 675 verkeersbewegingen.

Ontsluiting

De ontsluiting van het woongebied zal plaatsvinden over de Amsterdamsestraatweg richting Muiden. Het verkeer kan via ruime ontsluitingswegen met twee rijstroken worden afgewikkeld. De verkeersaantrekkende werking kan hier worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

²⁰ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren is vastgelegd in de publicatie 'Richtlijnen voor parkeernormen' welke op 19 februari 2019 is vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 22 mei 2019 besloten om voor Bredius afwijkende parkeernormen vast te stellen. De parkeernorm voor koopwoningen is 1,6 parkeerplaatsen per woning.

Het voorliggende plan maakt de realisatie van maximaal 90 koopwoningen mogelijk. In totaal zijn hiervoor $90 * 1,6 = 144$ parkeerplaatsen nodig. De realisatie van voldoende parkeerplaatsen is geborgd in de regels van het voorliggende plan.

In het voorliggende plan is ook een minimale parkeernorm opgenomen voor de realisatie van parkeerplaatsen voor de sporthal. Deze parkeernorm is van toepassing voor het oppervlak van de functies die toe te schrijven zijn aan de binnensport. Ruimten voor de buitensportvelden (zoals kleedruimten) tellen hierin niet mee. Voor de buitensportvelden is namelijk een afzonderlijke parkeernorm opgenomen. De kantine wordt voor de binnen- en buitensport gebruikt en deze moet daarom zowel in de parkeerberekening voor de sportvelden als de parkeerberekening voor de sporthal worden meegenomen.

Voor het parkeren bij het sportterrein geldt een dubbelgebruik voor de leraren van het IKC Muiden, gelegen op de Krijgsman. De parkeertijden voor de leraren verschillen van de algemene parkeertijden voor het sportterrein. De toetsing voor parkeren ten behoeve van de leraren van de school heeft plaatsgevonden in het kader van de vergunningverlening voor het IKC in De Krijgsman. Er is getoetst aan de parkeerregels in dat bestemmingsplan Krijgsman en een vergunning is verleend op basis van het uitgangspunt dat dubbel geparkeerd wordt op De Bredius. Extra parkeerplekken zijn hiervoor niet nodig.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1942.BPBrediu-ow01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) en een toelichting hierop. Het GML-bestand (simpel gezegd; de kaart) en de bijbehorende regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In het GML-bestand zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. Wanneer het GML-bestand analoog wordt afgedrukt (op papier), betreft dit één verbeelding/plankaart.

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.

5.2 Methodiek

5.2.1 Verbeelding

In het GML-bestand hebben alle gronden met hun bebouwing binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere soorten aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels in combinatie met het GML-bestand 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. In de legenda zijn deze als 'verklaringen' aangegeven (bijvoorbeeld kadastrale gegevens).

5.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevatten de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 12) bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Ook zijn dit hoofdstuk de dubbelbestemmingen opgenomen.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 13 tot en met 16) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 17 en 18) bevat de overgangs- en slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allemaal dezelfde opbouw:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels (indien aanwezig);
- specifieke gebruiksregels (indien aanwezig);
- afwijken van de gebruiksregels (indien aanwezig);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien aanwezig);
- wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig).

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. Het gebruik wordt hier geregeld.

Bouwregels

De bouwregels zijn gerelateerd aan deze bestemmingsomschrijving. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Zoals bijvoorbeeld de bouwhoogtes.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregels. In een afwijkingsregeling wordt opgenomen waarvan afwijking wordt verleend, de maximale omvang van de afwijking die kan worden toegestaan en eventuele voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning tot afwijken wordt verleend. Een voorbeeld is een afwijkende goot- en/of bouwhoogte in een bepaalde situatie.

Overigens biedt bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht nog bouw- en gebruiksmogelijkheden buiten dit bestemmingsplan om, onder meer door middel van 'vergunningsvrij bouwen'.

Specifieke gebruiksregels

Deze regels zijn in feite een aanvulling op de bestemmingsomschrijving. Hier worden vormen van gebruik beschreven die men in strijd acht met de bestemming, maar waarvan niet direct uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat dit zo is.

Afwijken van de gebruiksregels

Onder afwijken van de gebruiksregels wordt het mogelijk gemaakt een bepaalde vorm van gebruik toch onder de bestemming te laten vallen. Een afwijking van een gebruiksregel mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Het betreft dus altijd gebruik dat inherent is aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies.

Overigens biedt bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht nog bouw- en gebruiksmogelijkheden buiten dit bestemmingsplan om.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen (dat is immers al onder de bouwregels beschreven), dienen soms aan een omgevingsvergunning te worden gebonden.

Hiervan zal sprake zijn als bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van invloed kunnen zijn op in de specifieke bestemming voorkomende bijzondere omstandigheden. Voorbeelden van deze omstandigheden zijn cultuurhistorische of landschappelijke waarden. Deze waarden kunnen met een omgevingsvergunningstelsel worden beschermd. De regeling is nadrukkelijk niet bedoeld om alle werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten. Concreet kan je denken aan bijvoorbeeld het moeten aanvragen van een vergunning voor het afgraven of egaliseren van gronden of het vellen van bos in de bestemming 'Natuur'.

De inleidende regels (hoofdstuk 1) en de overgangs- en slotregel (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht. Voor de overige bestemmingen volgt in de volgende paragraaf een inhoudelijke beschrijving.

5.3 Bestemmingen

In deze paragraaf wordt de bestemmingsplanregeling van dit plan nader toegelicht. In dit bestemmingsplan komen de hoofdbestemmingen 'Groen', 'Natuur', 'Sport', 'Verkeer', 'Water' en 'Woongebied' voor en de dubbelbestemmingen 'Leiding - Water', 'Waarde - Archeologische verwachting', 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' en 'Waterstaat - Waterkering'. Naast deze bestemmingen en dubbelbestemmingen, wordt ingegaan op de algemene regels van dit plan. Binnen dit bestemmingsplan is voor wat betreft de regeling zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Bredius'.

5.3.1 Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is toegekend aan de gronden waar de realisatie van de woningen gepland is.

Binnen deze bestemming zijn woningen, een bedrijf aan huis, tuinen en erven, water, waterrecreatie en voorzieningen voor de waterhuishouding, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, buurtontsluitingswegen, woonstraten, wandel- en fietspaden en openbare ruimte, groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting en voorwerpen van beeldende kunst toegestaan. Daarnaast kunnen bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming zijn voor de realisatie van woningen de volgende bouwregels opgenomen:

- Het maximum aantal woningen bedraagt 90.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'. Deze maximum bouwhoogte is overal 12 meter. In twee zones is ter plaatse van de aanduiding 'specifie-

ke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' één woning met een afwijkende een bouwhoogte van 15 meter toegestaan. Deze afwijkende bouwhoogte volgt uit het beeldkwaliteitsplan en raadsbesluit met betrekking tot Bredius (zie paragraaf 2.2). Een hoogteaccent kan qua inpassing op zijn plek zijn als herkenningspunt, scharnierpunt, uitkijkpunt of juist samenhang geven met een object in de omgeving.

Binnen de bestemming 'Woongebied' 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.

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 'specifieke vorm van wonen - geluidgevoelige ruimte uitgesloten' (-sw-ggr) zijn geluidgevoelige ruimten (hiervoor wordt verwezen naar de Wet geluidhinder) niet toegestaan. Dit vanwege geluid van de sportvelden en sporthal;



- Zoals in het beeldkwaliteitsplan is bepaald, dient de woningbouw langs de Amsterdamsestraatweg op minstens 3 locaties 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;
- Voor de realisatie van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn maximale oppervlaktes vastgelegd afhankelijk van het soort woningen en de oppervlakte van het bouwperceel en een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 6 meter.
- Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden maximum bouwhoogtes.

Verder is de aanduiding 'water' opgenomen. Hier is de aanleg van een watergang voorgeschreven. De regeling is met enige mate van flexibiliteit opgezet door voor te schrijven dat over minimaal 80% van de lengte van het aanduidingsvlak een watergang moet worden aangelegd.

5.3.2 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. Gebouwen zijn in deze zone niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'water' is de aanleg van watergangen voorgeschreven (zie ook hiervoor onder "Bestemming Woongebied").

5.3.3 Natuur

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

5.3.4 Sport

Ter plaatse van de bestemming 'Sport' zijn sportvelden en een sporthal (ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sporthal'), parkeren en waterstaatsdoeleinden, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegestaan. Bovendien kunnen bijbehorende bebouwing, wegen, paden, horeca en groen- en speelvoorzieningen worden gerealiseerd.

Voor de bebouwing geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sporthal' een oppervlakte van maximaal 2000 m² en een bouwhoogte van maximaal 12 m toegestaan en ter plaatse van de overige gronden een oppervlakte van maximaal 500 m² en een bouwhoogte van maximaal 7 m.

5.3.5 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de gronden ter plaatse van de ontsluitingsweg en bijbehorende bermen aan de westzijde van het plangebied, welke uitsluitend gebruikt zal worden ten behoeve van het openbaar vervoer. Ter plaatse van deze bestemming zijn onder andere wegen, geluidwerende voorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen, sloten, bruggen en water toegestaan. Gebouwen en overkappingen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 8 m, met uitzondering van erfafscheiding (maximaal 2 m) en speeltoestellen (maximaal 5 m).

Ter plaatse van de aanduiding 'water' is de aanleg van watergangen voorgeschreven (zie ook hiervoor onder "Bestemming Woongebied").

5.3.6 Water

De bestemming 'Water' is toegekend aan de waterberging in het westelijk deel van het plangebied. Ter plaatse van deze bestemming mogen alleen keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, kademuuren, duikers, sluizen en bruggen worden gebouwd.

5.3.7 Leiding - Water

De dubbelbestemming 'Leiding - Water' is opgenomen ter plaatse van de waterleiding en de beschermingszone daarvan in het plangebied. De dubbelbestemming dient ter bescherming van de waterleiding.

5.3.8 Waarde - Archeologische verwachting

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting' is toegekend aan het gehele plangebied. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.12.

5.3.9 Waterstaat - Waterbergingsgebied

De dubbelbestemming 'Waarde - Waterbergingsgebied' is toegekend aan het gehele plangebied. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

5.3.10 Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is toegekend aan de beschermingszone langs de Muidertrekvaart. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

5.3.11 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier, met uitzondering van de algemene gebruiksregels, verder niet toegelicht.

In de algemene gebruiksregels is geregeld dat het totale aantal woningen in het plangebied niet meer mag bedragen dan 90. Daarnaast is onder andere een parkeerregeling opgenomen. In deze regeling zijn de parkeernormen opgenomen die de gemeenteraad van Gooise Meren voor Bredius heeft vastgesteld.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de (economische) 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).

6.1.2 Planspecifiek

Door de gemeenteraad van Gooise Meren is in mei 2019 voor de ontwikkeling van Bredius een grondexploitatie vastgesteld.

Op basis van de stedenbouwkundige opzet is een grondexploitatie opgesteld. Deze is vastgesteld door de raad. In deze grondexploitatie is gekeken naar ruimtegebruik, kosten (verwerving grond/ openbare werken/ overig) en opbrengsten (grond onder woningbouw). Met de ontwikkelaar van de woningbouw zal een koopovereenkomst gesloten worden waarmee de opbrengsten verzekerd worden.

De investeringen voor de aanleg van de sportvelden en de bouw van de sportaccommodatie vormen geen onderdeel van de grondexploitatie. De budgetten hiervoor zijn inmiddels gevoteerd door de raad.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Voorbereiding en inspraak

Op 11 december 2018 is een bewonersavond geweest waar omwonenden en andere belanghebbenden zijn geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan voor Bredius en hierop hun reactie konden geven. De input die tijdens deze avond is opgehaald is vastgelegd in het 'verslag raadpleging Bredius' (zie bijlage) en hiermee is rekening gehouden in de vervolgprocedure.

6.2.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschappen en de provincie.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.