

Hemwood

Keizersgracht 477
1017 DL Amsterdam

AANGETEKEND

Gemeente Gooise Meren
Gemeenteraad en het College van B&W
Postbus 6000
1400 HA Bussum

mr.
Advocaat
T +3
E kai

Tevens per mail:

Amsterdam, 18 december 2020

Onze referentie : 20203128
Betreft : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Bredius 2020', ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere waarde

Geachte Raad, geacht College,

Namens cliënten,

heb ik op 1 december 2020 een pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Bredius 2020, het ontwerp beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden. In uw brief van 7 december 2020 heeft u mij in de gelegenheid gegeven tot 20 december 2020 de zienswijze aan te vullen. U treft de gronden van de zienswijze in deze brief.

Inleiding

De zienswijze van cliënten is gericht op het volgende:

- borgen dat de ontwikkeling van de Bredius in kwalitatieve zin aansluit op en een bijdrage levert aan de directe omgeving, en
- voorkomen dat de ontwikkeling van de Bredius tot een onnodige en onevenredige benadeling leidt van de ontwikkeling van De Krijgsman.

De bezwaren van cliënten zien in hoofdzaak op:

- de te beperkte afstemming van de ontwikkeling met de omgeving, in het bijzonder met De Krijgsman (o.a. vanwege de forse woningdichtheid, bouwmassa en bouwhoogtes),
- de toepassing van een afwijkende parkeernorm,
- het gebrek aan borging van essentiële elementen van de (stedenbouwkundige) uitgangspunten en gemaakte afspraken in het ontwerpbestemmingsplan en
- het gebrek aan sturing, visie en kwaliteit in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.



Tijdens de voorbereidingen voor het ontwerpbestemmingsplan (hierna OBP) en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan (hierna OBKP) hebben cliënten veelvuldig verzocht betrokken te worden bij de invulling van het stedenbouwkundig programma. Zij hebben bovengenoemde bezwaren uitgebreid per mail en brief aan het college, de gemeentelijk projectleider en het kwaliteitsteam toegelicht. Daarnaast hebben cliënten hun bezwaren naar voren gebracht in regie-overleggen, stedenbouw overleggen, kwaliteitsteam overleggen. Tot op heden zijn deze bezwaren evenwel onvoldoende in de stukken verwerkt. Om die reden zien cliënten zich genoodzaakt deze zienswijze in te dienen.

Deze zienswijze is als volgt opgebouwd:

1. voorkeursbehandeling
2. bezwaren inzake het bestemmingsplan
 - a. woningdichtheden
 - b. footprint
 - c. doorkijken
 - d. woningbouwprogramma – type woningen
 - e. woningbouwprogramma – aantal woningen
 - f. bouwhoogte
 - g. opschuiven bebouwing naar het noorden
 - h. parkeren – aantal
 - i. parkeren – IKC
 - j. parkeren – locatie
 - k. verkeerssituatie
 - l. verkeer en geluid
 - m. milieuzonering
 - n. herinrichting openbare ruimte
 - o. dijk
 - p. water
 - q. ecologie
 - r. cultuurhistorie
 - s. archeologie
 - t. duurzaamheid
 - u. luchtkwaliteit
 - v. toets aan het beleid
3. bezwaren inzake het beeldkwaliteitsplan
 - a. ruimtelijke visie en borging in OBP
 - b. ruimtelijke kwaliteit
 - c. beeldkwaliteit woongebouwen
 - d. beeldkwaliteit sporthal
4. bezwaren inzake het besluit hogere waarden

I. Voorkeursbehandeling

1. De ontwikkeling van de Bredius vormt op verschillende punten een versoepeling ten opzichte van andere projecten in de gemeente, in het bijzonder ten opzichte van De Krijgsman. Hiermee creëert de gemeente rechtsongelijkheid, oneerlijke concurrentie en ontbreekt het aan een level playing field. Deze verschillen betreffen o.a. de bebouwingsdichtheden, het woningbouwprogramma, beeldkwaliteit en het parkeren. Door wijziging van de spelregels voor de Bredius wordt de ontwikkeling van De Krijgsman onevenredig benadeeld zonder dat daar gegronde redenen voor



aanwezig zijn. Cliënten verzoeken u de beide ontwikkelingen op vergelijkbare wijze te behandelen door op de diverse punten - zoals verderop aan de orde wordt gesteld - tot aanpassing van het plan over te gaan.

II. Bestemmingsplan

a. Woningdichtheden

2. In de Bredius wordt een woningdichtheid van 82 wo/ha mogelijk gemaakt. Deze dichtheid is niet passend bij de Muidermaat, de trekvaart en de omgeving. Ter vergelijking, de woningdichtheid in De Krijgsman, in de strook exact tegenover de Bredius, bedraagt 31 wo/ha. In **bijlage 1** is voorgaande gevisualiseerd. Deze dichtheid is het resultaat van alle eisen vanuit de gemeente in de uitwerkingsfase inzake het klein houden van de bebouwingskorrel en het behouden van doorzichten. Deze forse woningdichtheid zorgt ervoor dat de beoogde ontwikkeling van de Bredius onvoldoende is afgestemd om de directe omgeving.
3. Bovendien is sprake van een niet verklaarbare ongelijke behandeling tussen de ontwikkelingen Bredius en De Krijgsman met oneerlijke concurrentie tot gevolg: de woningen in De Krijgsman kijken straks uit op een hoogstedelijk gebied en kunnen – mede vanwege de relatief hoge kosten door de lage bebouwingsdichtheid - minder gunstig in de markt worden gezet. Deze gevolgen zijn nu al merkbaar: kopers haken af vanwege het uitzicht op de mogelijke onwenselijke verdichting aan de overzijde van de trekvaart. De woningen in de Bredius kijken daarentegen uit op kleinschalige woningbouw en kunnen – mede vanwege de hoge woningdichtheid - veel voordeliger in de markt worden gezet.
4. Cliënten verzoeken de woningdichtheid in het plan te verkleinen, op een wijze die aansluit bij de woningdichtheid in de noordelijke rand langs de trekvaart.

b. Footprint

5. In het vigerende plan voor de Bredius geldt een maximum footprint voor de op te richten bebouwing. Voor de zone langs de Amsterdamsestraatweg bedraagt die footprint maximaal 50% per bouwperceel. Dat maximum is in het OBP losgelaten. In het OBP is alleen bepaald dat driemaal een doorkijk van 15 m moet worden gerealiseerd en een watergang. Voor het overige kan het bestemmingsvlak Woongebied volledig worden bebouwd. Deze planologische ruimte strookt niet met de beoogde ruimtelijke kwaliteit (waaronder het vereiste van openheid binnen de 'verboden cirkel') en zoals deze onder meer is opgenomen in het OBKP. In het plan dient alsnog een maximum te worden gesteld aan de footprint van de te realiseren bebouwing.

c. Doorkijken

6. Het OBP voorziet in een open ruimte/doorkijk van in totaal 45m (drie doorkijken van elk 15 meter). Cliënten zijn van oordeel dat hiermee onvoldoende open ruimte is geborgd, gelet op de beleidsuitgangspunten inzake cultuurhistorie en de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Die uitgangspunten hebben aan de overzijde van de trekvaart in De Krijgsman ertoe geleid dat in totaal 110 m aan open ruimte is gecreëerd. Cliënten mogen van de gemeente verwachten dat voor de Bredius vergelijkbare uitgangspunten worden gehanteerd en zij verzoeken het OBP op dit punt aan te passen.



7. Verder geldt dat niet is geborgd dat de sporthal in één van de doorkijken wordt gebouwd, zodat de waarde van ten minste één van de doorkijken potentieel nihil is. Evenmin is geregeld dat de doorkijken uitsluitend als openbaar gebied mogen worden gebruikt en dat hier geen hoge beplanting mag komen. De relevante bepalingen in artikel 8 zijn onvoldoende, omdat deze er alleen voor zorgen dat hier niet (vergunningvrij) kan worden gebouwd. Het OBP dient op deze punten te worden aangepast.
- d. Woningbouwprogramma – type woningen
8. Uit de plantoelichting en het Ladder-onderzoek volgt dat het OBP voorziet in:
- 50 sociale huurwoningen (50 tot 60 m²);
 - 15 middeldure huurwoningen (60 tot 80 m²), en
 - 25 grondgebonden koopwoningen (100 m² of meer).
9. Allereerst moet worden opgemerkt dat deze zaken niet in het OBP zijn geborgd. Er kunnen op grond van het OBP net zo goed uitsluitend koopwoningen worden gerealiseerd. Het OBP dient op deze punten zodoende alsnog te voorzien in een aanvullende regeling (deel sociaal, deel middelhuis, deel betaalbare koop en grondgebonden).
10. Voorts betwijfelen cliënten of de beoogde koopwoningen in het goedkope segment kunnen worden aangeboden. Gelet op de locatie en het beoogde metrage kan hier naar het oordeel van cliënten geen sprake van zijn. Eerder zal sprake zijn van koopwoningen met een prijsklasse vanaf 350.000 euro, in ieder geval zolang het OBP niet borgt dat het woningen in een lager segment dienen te zijn. Koopwoningen met een prijsklasse vanaf 350.000 vormen een directe concurrentie met de woningen op De Krijgsman. Hetzelfde geldt voor de woningen in het middeldure huursegment. Om die reden dient voldoende vast te komen staan dat aan deze woningen behoefte is. Dat is evenwel niet het geval.
11. Ten eerste omdat in het Ladder-onderzoek onjuiste uitgangspunten worden gehanteerd. Zo wordt uitsluitend Gooise Meren als marktgebied gehanteerd, terwijl bijna 20% van de verhuisbewegingen in de gemeente afkomstig zijn uit Amsterdam. Dat uitgangspunt is niet verklaarbaar. Immers, het is niet uitgesloten dat middeldure huurwoningen juist in trek zijn bij mensen uit Amsterdam, omdat de prijs van middeldure huurwoningen in Gooise Meren fors lager ligt dan de prijs van middeldure huurwoningen in Amsterdam (max. EUR 850 in Gooise Meren versus max. EUR 1.027,37 in Amsterdam).
12. Verder is de behoefte van de sociale woningbouw en de koopwoningen onvoldoende aangetoond. In de gemeentelijke Woonvisie is opgenomen dat de gemeente 350 sociale huurwoningen aan haar woningbestand wil toevoegen. Uit de planmonitor van de gemeente volgt dat hier al in wordt voorzien. Immers, de huidige plancapaciteit voorziet in 516 woningen in de sociale huursector. Onduidelijk is waarom het toevoegen van dit type woningen desondanks in overeenstemming wordt geacht met het benodigde woningbouwprogramma. Verder volgt uit de planmonitor dat 86% van de planvoorraad tot de koopsector behoort met een prijsklasse vanaf 350.000 euro. Gelet hierop kan evenmin met recht worden betoogd dat behoefte bestaat aan verdere uitbreiding van dit type koopwoningen.
13. Gelet op voorgaande constateren cliënten dat het behoefte onderzoek gebrekkig is en dat andere woningen worden toegestaan dan waaraan in Muiden behoefte bestaat. De ontwerpbesluiten moeten op dit punt worden aangepast



e. Woningprogramma – aantal woningen

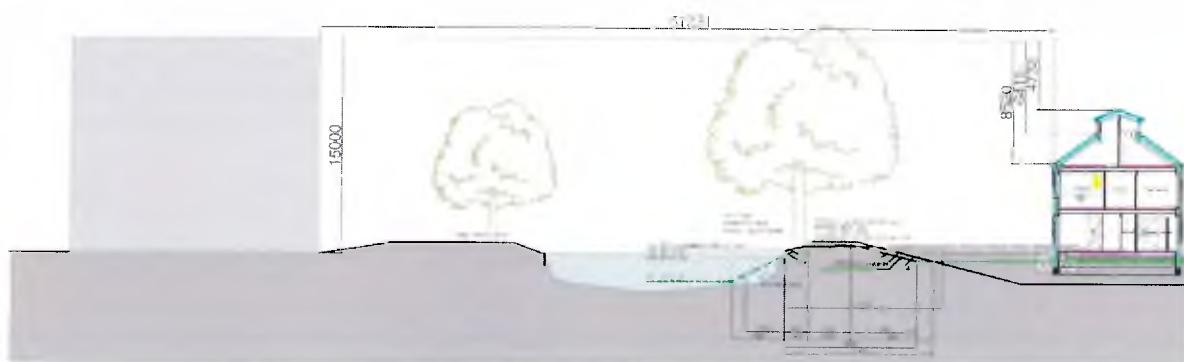
14. Uit het Ladder-onderzoek volgt dat er een indicatieve ruimte voor 1.700 woningen is in Gooise Meren tot het jaar 2030. Die ruimte is reeds benut door de projecten De Krijgsman, Crailo en de BOR-gronden (in totaal 1.725 woningen). De Krijgsman betreft een plan in uitvoering en naar verwachting wordt op korte termijn een nieuw planologisch regime vastgesteld voor Crailo en de BOR-gronden:
- Crailo: uit informatie op de gemeentewebsite volgt dat het de planning was medio 2020 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen; gelet op deze informatie kan het ontwerpplan binnenkort worden verwacht
 - Voor de BOR-gronden is medio 2020 het stedenbouwkundig plan van eisen vastgesteld door de raad, zodat ook voor deze locatie realisatie van woningbouw in de periode tot 2030 aannemelijk is.
15. Voornoemde projecten zijn zodoende al voldoende om aan de kwantitatieve behoefte te voldoen volgens het RAP. De wens uit het RAP om zekerheidshalve een hogere planvoorraad aan te houden (130-150%) biedt evenmin ruimte voor het toevoegen van woningen. Met alle vastgestelde en in voorbereiding zijnde woningbouwplannen zit Gooise Meren hier al ruim boven: nieuwbouwprogramma van 1.700 versus 2.645 planvoorraad (= 155%). Het is dan ook onduidelijk hoe met de toevoeging van nog eens 40 extra woningen in de Bredius aan de regionale afspraken wordt voldaan. Gaat de gemeente in andere plannen snijden?
16. Overigens zetten cliënten twijfels bij de correctheid van de gegevens in de woningmonitor (op de website plancapaciteit.nl). Zo is voor het project Bredius opgenomen dat de 90 woningen harde plancapaciteit betreffen, terwijl slechts een deel daarvan harde plancapaciteit betreft. Bovendien is niet duidelijk wat de uitgangspunten van deze monitor zijn. Om die reden betwijfelen cliënten of de gegevens uit deze woningmonitor voldoende betrouwbaar zijn ter bepaling van de woningbouwbehoefte.
17. Cliënten verzoeken u nader te onderbouwen hoe het beoogde programma past bij de behoefte in Muiden/Gooise Meren en tot verlaging van het woningaantal over te gaan.
18. Overigens, als blijkt dat de gemeente toch overgaat tot de toevoeging van 40 woningen op de Bredius, dan zullen cliënten ook overgaan tot een verzoek tot toevoeging van extra woningen in De Krijgsman.

f. Bouwhoogte

19. Op grond van het thans geldende bestemmingsplan voor de Bredius geldt een maximale bouwhoogte van 12 m voor bebouwing in de strook langs de Amsterdamsestraatweg. Die bouwhoogte wordt in het OBP op twee wijzen verhoogd. Enerzijds door een verhoging van het maaiveld (hetgeen volgt uit een schetsprofiel in het OBKP) en anderzijds doordat op de oostelijke en westelijke hoek van het plangebied een bouwhoogte van 15 m wordt toegestaan.
20. Verder staat de planregeling niet in de weg aan verdere verhoging van het maaiveld, zodat niet is uitgesloten dat van die mogelijkheid gebruik wordt gemaakt om de bebouwing nog verder te verhogen.

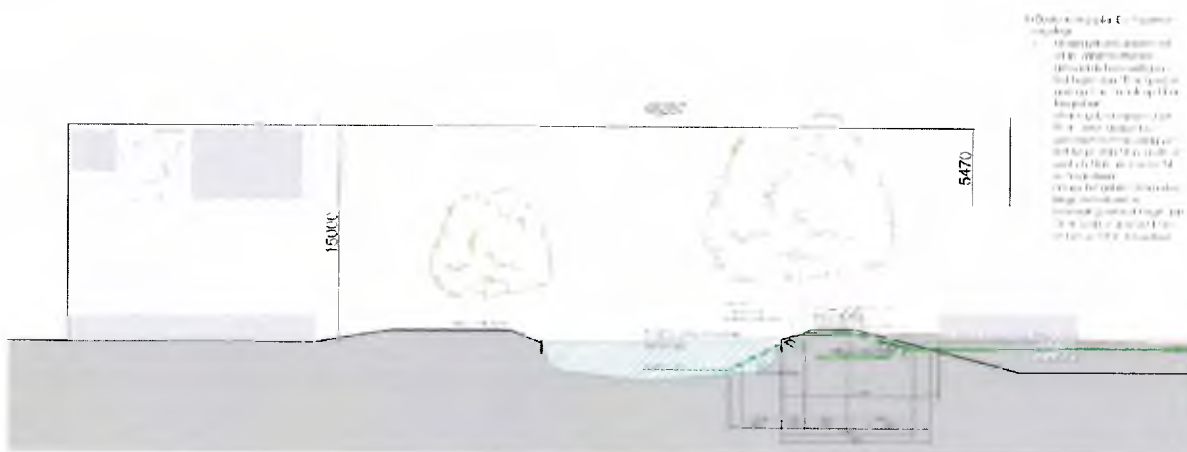


21. Dit betekent dat fors hoger wordt gebouwd ten opzichte van de woningen in het verlengde van de Amsterdamsestraatweg; voor deze woningen geldt een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. De opmerking in paragraaf 2.2.2 van de plantoelichting dat de bouwhoogte aansluit bij de woonwijken in de omgeving is dan ook incorrect.
22. Ook ten opzichte van de gerealiseerde en nog te realiseren woningen langs de noordzijde van de trekvaart in De Krijgsman wordt hoger gebouwd. Het bestemmingsplan biedt op deze locatie weliswaar een goot/bouwhoogte van 11m/15m, of 13 m bouwhoogte bij een plat dak, maar die hoogtes zijn niet gerealiseerd. Als gevolg van welstandseisen bedraagt de maximale hoogte van de woningen langs de trekvaart 10 m. Een groot deel van de woningen heeft zelfs een hoogte van maximaal 9 m. In de figuren in **bijlage 2** is dit inzichtelijk gemaakt. Bovendien zijn de meeste woningen voorzien van een kap. De twee hoogteaccenten van 15 m. zijn bovendien recht tegenover de monumenten aan het Kruitpad gesitueerd. In de dwarsdoorsneden in figuur 1 en 2 zijn de bouwhoogtes gevisualiseerd ter hoogte van de hoogteaccenten.



Nieuw profiel ter hoogte van HKr 4, 'ketelhuis'

Figuur 1. Doorsnede ter hoogte van het oostelijk hoogteaccent / monument 'ketelhuis'



Nieuw profiel ter hoogte van Kruitpad 7 tot 12, monument 'arbeiderswoningen'

Figuur 2. Doorsnede ter hoogte van het westelijk hoogteaccent / monument 'arbeiderswoningen'



23. Cliënten concluderen dat de bouwhoogtes in de ontwerpplannen te hoog zijn, niet aansluiten op de bebouwing in de omgeving en geen rekening houden met de 'monumenten' op de Krijgsman. Zij verzoeken u tot inperking en nadere differentiatie van de bouwhoogtes over te gaan.
- g. Opschuiven bebouwing naar noorden
24. Op grond van het OBP kan de bebouwing direct aan de Amsterdamsestraatweg worden gesitueerd, hetgeen neerkomt op circa 15 m afstand van de trekvaart. In het vigerende plan werd uitgegaan van een grotere afstand tot de trekvaart (o.a. vanwege de aanwezige waterbestemming). Aangezien in de 30 meter zone langs de sportvelden en sporthal geen geluidgevoelige ruimten mogen worden gesitueerd, zullen de nieuwe gebouwen aan de noordzijde geconcentreerd worden. Dit is nadelig voor de woonomgeving van de huidige en toekomstige bewoners aan het Kruitpad. Bovendien wordt de bebouwing toegestaan vóór de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Amsterdamsestraatweg.
25. In het plan wordt niet gemotiveerd waarom deze verschuiving van de bebouwing richting het noorden aanvaardbaar is, noch vanuit cultuurhistorie, noch gelet op de verhouding tot de bebouwing op De Krijgsman en verderop aan de Amsterdamsestraatweg.
26. Cliënten verzoeken u in het plan een minimale afstand tot aan de trekvaart voor te schrijven.
- h. Parkeren - aantal
27. Voor De Krijgsman is een parkeernorm vastgesteld van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, ongeacht het woningtype. Die parkeernorm geldt op dit moment ook voor de Bredius. Het OBP gaat evenwel uit van lagere normen:
- 1,2 pp voor sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur
 - 1,6 pp voor overige type woningen
28. Deze lagere normen zijn onverklaarbaar:
- de bereikbaarheid van de locatie is ongewijzigd t.o.v. het thans vigerende plan;
 - de woningen op de Bredius locatie zijn nog steeds vergelijkbaar met de woningen in De Krijgsman (in ieder geval zolang er geen nadere beperkingen aan woningtype en metrage wordt opgelegd);
 - de snelfietsroute kan niet als onderbouwing dienen voor dit verschil, nu De Krijgsman ook aan deze route is gelegen.
29. Door een lagere norm toe te passen creëert de gemeente oneerlijke concurrentie ten opzichte van de woningbouw op De Krijgsman. Bovendien is sprake van strijd met de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen (februari 2019).
30. Verder geldt dat niet is uitgesloten dat de lage parkeernorm ertoe leidt dat men in De Krijgsman gaat parkeren als de druk in de Bredius te groot wordt. De Krijgsman is immers op korte afstand gemakkelijk bereikbaar via de twee bruggen over de trekvaart. In het plan is hier geen rekening mee gehouden.
31. Cliënten verzoeken u de parkeernormen aan te houden zoals deze voortvloeien uit het gemeentelijk beleid.



i. Parkeren - IKC

32. In het plan is voldoende rekening gehouden met de afspraken omtrent de inpassing van het Integraal Kind Centrum (IKC) in De Krijgsman (ter verplaatsing vanuit de Bredius). Die afspraak houdt o.a. in dat het parkeren van de 30 docenten van het IKC in de Bredius wordt gefaciliteerd. Uit de plantoelichting volgt evenwel dat extra parkeerplaatsen niet nodig zouden zijn omdat sprake is van dubbelgebruik ten opzichte van het gebruik van de parkeerplaatsen bij de sportvelden. Dat uitgangspunt kan niet worden gevolgd. De werktijden van docenten zullen op doordeweekse dagen altijd overlappen met sporttijden. Immers, de sportlessen op de velden starten veelal rond 15:00 of 16:00 uur, terwijl de werkdag van docenten op dat moment nog niet is geëindigd.
33. Bovendien is het niet aannemelijk dat de docenten zullen parkeren op de parkeerplaats bij de sportvelden. De afstand tussen het IKC en de parkeervakken bij de sportvelden is fors. Tot aan de overzijde van de Amsterdamsestraatweg is reeds sprake van 154 m; tot aan de sportvelden is sprake van minimaal 360 m afstand (zie het figuur in **bijlage 3**). De kans is zodoende groot dat de docenten ofwel parkeren in De Krijgsman (waardoor rondom de IKC een parkeerprobleem ontstaat) ofwel direct ten zuiden van de brug langs de Amsterdamsestraatweg. In de ontwerpbesluiten dient dit probleem te worden opgelost, bijvoorbeeld door het parkeren van de docenten op te nemen in de parkeervakken bij de woningen en zo nodig extra parkeerplaatsen te realiseren.

j. Parkeren - locatie

34. Het wordt niet duidelijk waar en hoe de parkeeropgave wordt opgelost. Enerzijds wordt in paragraaf 2.2.2 van de plantoelichting benoemd dat parkeren in de noordelijke rand langs de Amsterdamsestraatweg niet wordt toegestaan. Anderzijds volgt uit het OBKP dat parkeren wel in die rand, namelijk langs de Amsterdamsestraatweg, zal plaatsvinden. De parkeertelling in de plantoelichting versus de projectie van aantallen parkeervakken in het OBKP leiden ook tot onduidelijkheid. Uit het OBKP volgt dat er voor 91 parkeerplekken ruimte is in de strook direct ten noorden van de sportvelden. Uit de plantoelichting volgt evenwel een behoefte van 144 parkeerplaatsen. Dat betekent een tekort van 53 parkeerplaatsen. Uit het OBKP volgt dat een deel van die behoefte kennelijk wordt opgevangen langs de Amsterdamsestraatweg (minimaal 27), maar dan moet er nog voor 26 parkeerplekken een locatie worden gevonden. Het is de vraag hoe de groenopgave zich zal verhouden tot de nadere uitwerking van de parkeeropgave als dit allemaal op maaiveld dient plaats te vinden. In De Krijgsman hebben alle eisen vanuit welstand ertoe geleid dat bij de appartementengebouwen ondergronds parkeren moest worden gerealiseerd (rond Het Bolwerk). Het is niet bekend waarom ondergronds parkeren hier niet de norm is.
35. In het thans geldende bestemmingsplan voor de Bredius volgt dat parkeren langs de representatieve randen – waaronder de Amsterdamsestraatweg – niet wenselijk wordt geacht (pagina 24 plantoelichting Bredius 2015). Dat standpunt is kennelijk losgelaten, nu uit het OBKP volgt dat een deel van de benodigde parkeerplaatsen op de Amsterdamsestraatweg zal komen. Een motivering voor dat gewijzigde standpunt ontbreekt. Parkeren op deze locatie is naar het oordeel van cliënten niet wenselijk. Het uitzicht op geparkeerde auto's op de Amsterdamsestraatweg vanaf de woningen langs de trekvaart is een zeer onwenselijke ontwikkeling. Het uitsluiten van parkeren langs de Amsterdamsestraatweg sluit bovendien aan bij de situatie / ruimtelijke uitstraling aan de overzijde van de trekvaart: daar mag immers uitsluitend een fietsstraat worden gerealiseerd en is parkeren langs de weg evenmin toegestaan.



36. Overigens, het toestaan van parkeerplaatsen langs de Amsterdamsestraatweg leidt tot oneerlijke concurrentie: de ontwikkelaar van de Bredius kan de parkeerbehoefte deels of geheel buiten eigen grond oplossen, terwijl dat op De Krijgsman niet is toegestaan.
37. Cliënten verzoeken u langs de Amsterdamsestraatweg geen parkeren toe te staan, de locatie van parkeren te borgen in de planregels en ervoor te zorgen dat het parkeren geen afbreuk doet aan de groenopgave van het gebied (bv door ondergronds parkeren voor te schrijven).

k. Verkeerssituatie

38. Uit de stukken kan niet met zekerheid worden opgemaakt welke verkeerskundige situatie is beoogd. Het lijkt erop dat de Amsterdamsestraatweg in beide richtingen open wordt gesteld voor auto- en busverkeer. Als dat inderdaad het geval is, ontbreekt onderzoek naar de gevolgen van die openstelling (o.a. akoestische gevolgen voor de woningen langs het Kruitpad, gevolgen voor de fietsroute en de bus). Verzocht wordt de beoogde verkeerssituatie te verduidelijken en zo nodig vast te leggen in de planregels/verbeelding.
39. Uit een van de afbeeldingen uit het OBKP maken cliënten op dat het in ieder geval de bedoeling is de woningen te ontsluiten naar de Amsterdamsestraatweg. Die ontsluiting is recht tegenover het 'ketelhuis' in De Krijgsman geprojecteerd. Die locatie is zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt, als vanwege negatieve effecten van de koplampen van auto's onwenselijk. Het verzoek is de locatie van de ontsluiting niet recht tegenover een woning aan de noordzijde van de trekvaart te situeren.

l. Verkeer en geluid

40. In de vormvrije m.e.r. is in paragraaf 2.4.1 benoemd dat de geluidsbelasting bij de woningen aan de overkant van de trekvaart langs het Kruitpad toeneemt. Onduidelijk is wat deze effecten zijn en wat de oorzaak hiervan is (busbaan, aansluiting op en reconstructie van de Amsterdamsestraatweg?). Het verzoek is die effecten alsnog in beeld te brengen en ervoor te zorgen dat de verkeerskundige situatie niet tot gevolg heeft dat aanvullende isolatiemaatregelen nodig zijn voor de woningen in De Krijgsman om aan wet- en regelgeving te kunnen voldoen. In dat kader verzoeken cliënten u tevens bij voorbaat de snelheid van de busbaan te maximaleren tot 30 km/u.
41. Er worden vraagtekens gezet bij de verkeersintensiteiten die voor de ontsluitingsweg van De Krijgsman zijn aangehouden. Uit tabel 4 van het Akoestisch onderzoek volgt dat met 1% groei rekening wordt gehouden ten opzichte van de getallen uit 2018. Aangezien de ontwikkeling van De Krijgsman nog in volle gang is, is een groeipercentage van 1% t.o.v. 2018 uiteraard onvoldoende. Voorts kan niet worden opgemaakt of en zo ja in welke mate bij de verkeersintensiteiten rekening is gehouden met de verkeersbewegingen als gevolg van het OBP.
42. In de bestemming Verkeer wordt de mogelijkheid gecreëerd om geluidschermen van 8 m. hoog te bouwen. Het is onduidelijk waarom deze optie is opgenomen, nu uit het akoestisch onderzoek en het ontwerp besluit hogere waarde volgt dat een geluidscherm vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is. Bovendien wordt die mogelijkheid ook door cliënten als onwenselijk gezien en als niet passend bij de beoogde 'openheid' van de locatie.
43. In het akoestisch onderzoek blijft onbenoemd hoe aan het hogere waardenbeleid wordt voldaan, o.a. met betrekking tot gecumuleerde waarden.



44. Cliënten verzoeken de effecten van de nieuwe verkeerskundige situatie in beeld te brengen (ook voor de woningen aan de noordzijde van de trekvaart), de juiste verkeersintensiteiten toe te passen in het akoestisch onderzoek, geen geluidschermen tot 8 m hoogte mogelijk te maken, op de busbaan in het plangebied een maximum snelheid van 30 km/uur in te voeren en de hogere waarden te toetsen aan gemeentelijk beleid.

m. Milieuzonering

45. Volgens de plantoelichting en regels wordt er een afstand van 30 m aangehouden tussen de sportfaciliteiten en te realiseren (geluidgevoelige ruimten van) woningen. Hierbij is evenwel geen rekening gehouden met de mogelijkheid om vergunningvrij (dus zonder toets aan het bestemmingsplan) aan- en uitbouwen te realiseren binnen 30 m afstand van de sportfaciliteiten. In de onderbouwing van het plan is hiermee geen rekening gehouden.
46. In paragraaf 2.4 van de vormvrije m.e.r. beoordeling wordt benoemd dat het geluid als gevolg van het OBP bij de woningen aan het Kruitpad zal toenemen. Vermoedelijk is dit o.a. het gevolg van de sportvelden en de sporthal. Het blijft evenwel onbenoemd wat die gevolgen concreet inhouden. Het verzoek is dit alsnog in beeld te brengen.

n. Herinrichting openbare ruimte

47. Het bestemmingsplan biedt onvoldoende borging voor de realisatie en inrichting van de openbare ruimte zoals verzocht door omwonenden. Het betreft o.a.:
- een doorstromend watersysteem en daarmee het schaatsrondje voor de ijsclub
 - een doorlopende wandelroute
 - een honden-uitlaat-gebied
 - een gebied met speeltoestellen voor volwassenen (voor senioren of bootcamp)
 - aanplant van een minimaal aantal bomen (conform suggestie van de CRK&E van 09-09-2020)
48. Het is wenselijk voor bovengenoemde punten een nadere regeling in het plan op te nemen. Op die manier wordt ook voorkomen dat opnieuw wordt getracht uit te wijken naar De Krijgsman om dergelijke voorzieningen te projecteren, zoals onlangs met de skatebaan is gebeurd.

o. Dijk

49. De bermsloot langs de Amsterdamsestraatweg is belangrijk voor de stabiliteit van de dijk, zo volgt uit de plantoelichting (p. 41). Het blijkt evenwel de bedoeling deze sloot te dempen. Uit de toelichting volgt niet wat dit voor de stabiliteit van de dijk betekent en of daar voldoende onderzoek naar is verricht. Evenmin is duidelijk of en zo ja welke effecten het beoogde parkeren langs de Amsterdamsestraatweg heeft op de stabiliteit van de dijk.
50. In het OBP is geen vrijwaringszone voor de dijk opgenomen, zoals dat wel het geval is in het bestemmingsplan voor De Krijgsman. Ook om die reden wordt betwijfeld of het plan wel voldoende rekening houdt met de aanwezigheid en de functie van de dijk.
51. Cliënten verzoekt u bovengenoemde punten alsnog te onderzoeken.



p. Water

52. In het plan is geen regeling opgenomen voor een maximum oppervlak verharding of een maximum oppervlak aan bebouwing. Om die reden kan meer verharding/bebouwd oppervlak worden gerealiseerd dan als uitgangspunt is genomen in de waterparagraaf. Dat leidt ertoe dat onvoldoende is geborgd dat daadwerkelijk ten minste 10% van de toegenomen verharding wordt gecompenseerd.
53. Verder is onvoldoende geborgd dat de bouw van de woningen niet in de weg staat aan de nog te realiseren oost-west watergang. In de bouwregels is immers niet bepaald dat het bouwen en aanleggen/verharderen alleen mogelijk is als dat de realisatie van die watergang niet onmogelijk maakt.
54. Op pagina 8 van het OBKP is een maaiveldhoogte van -0,3 NAP ingetekend direct achter de dijk. Uit paragraaf 4.10 van de plantoelichting volgt dat de maaiveldhoogte op dit moment -1,3 m N.A.P. tot -1,6 m N.A.P. bedraagt. Het maaiveld wordt kennelijk met 1 a 1,3 m opgehoogd. Die verhoging wordt niet in de plantoelichting benoemd. Effecten hiervan op o.a. de dijk, het grondwater en het water in de trekvaart zijn ten onrechte niet onderzocht.
55. Cliënten verzoekem u alsnog een maximum te koppelen aan te realiseren verharding en bebouwing, te borgen dat een doorlopende watergang wordt gerealiseerd, de effecten van de maaiveldverhoging te onderzoeken en verdere maaiveldverhoging niet toe te staan.

q. Ecologie

56. De toetsing aan natuurwaarden en effecten in bijlage 13 (quick scan natuur) is onjuist, dan wel incompleet. Dit volgt onder meer uit het volgende:
- de aerius berekening ontbreekt, zodat die berekening niet kan worden gecontroleerd;
 - de uitgangspunten ten behoeve van het stikstof onderzoek - zoals deze zijn opgenomen in de quick scan - sluiten niet aan bij hetgeen het OBP mogelijk maakt, waaronder:
 - i. haardloos verwarmen (in de planregels is het realiseren/gebruik van een haard (binnen of buiten) niet uitgesloten);
 - ii. de sporthal en nog niet gerealiseerde sportvelden (aanleg en gebruiksfase) zijn niet meegenomen.
 - de effecten van het plan voor de rij kastanjabomen aan weerszijden van de Amsterdamsestraatweg - waaronder de verschuiving van de bebouwing, de verwijdering van de teensloot en het parkeren - zijn niet onderzocht;
 - volgens het rapport zou het dichtstbijzijnde NNN op 600 m afstand zijn gelegen, terwijl het plangebied aan de zuidzijde direct aan het NNN grenst.
57. U dient deze omissies alsnog te herstellen.

r. Cultuurhistorie

58. In paragraaf 3.4.2 van de toelichting is het plangebied op de kaart met de verboden kringen onjuist aangeduid. Het plangebied start ter hoogte van het donkgroen gekleurde Muiderbos en is zodoende voor een groter deel binnen de 600 m cirkel gelegen. In het figuur in **bijlage 4** zijn de cirkels geprojecteerd op het plangebied.



59. De verboden cirkel is één van de redenen waarom een regeling t.a.v. woningdichtheden in het plan voor De Krijgsman is opgenomen. Dit wordt voor de Bredius evenwel volledig losgelaten door in het OBP een (forse) woningdichtheid toe te laten. Om die reden is discutabel dat aan de voorwaarden uit de Nota cultuurhistorie en landschap wordt voldaan:
- voortzetting bebouwing langs trekvaart: van voortzetting kan niet worden gesproken, nu footprint, hoogte en gevellijn op geen enkele manier op elkaar zijn afgestemd;
 - hoogteaccent: binnen de 600 m cirkel wordt – anders dan in de toelichting benoemd – wél een hoogteaccent mogelijk gemaakt.
60. De onderbouwing dat de oplettende fietser die vanuit Amsterdam naar Muiden fietst door houten gevels gaat begrijpen dat hij de vesting nadert, vormt evenmin een voldoende onderbouwing voor de (footprint en hoogte van de) bebouwing in de 600 m cirkel.
61. Cliënten verzoeken u de cultuurhistorische toets alsnog op juiste wijze in het plan te verwerken door o.a. de woningdichtheid te verlagen, een maximum bebouwingsoppervlak te bepalen, de bouwhoogte te verlagen, de beoogde clusters te verkleinen en de realisatie van groen tussen de bebouwing te borgen.
- s. Archeologie
62. In de plantoelichting wordt vermeld dat verstoring van archeologische waarden niet te verwachten is en dat het terrein al bouwrijp is gemaakt. Het is onduidelijk of het riool al is aangelegd en zo ja of dit onder archeologische begeleiding heeft plaatsgevonden?
63. In de plantoelichting wordt benoemd dat werkzaamheden dieper dan 30 cm onder archeologische begeleiding dienen plaats te vinden. In de dubbelbestemming voor archeologie komt dit niet 1 op 1 terug, zodat onduidelijk is hoe hieraan gevolg is gegeven. Voorts staat het plan zonder meer toe dat heipalen worden aangebracht (artikel 10.2.2. onder c) , zonder hieraan een diepte of oppervlak te koppelen. Dit strookt niet met de conclusies uit het archeologisch onderzoek dat werkzaamheden dieper dan 30 cm onder begeleiding dienen plaats te vinden. Kan dit worden verduidelijkt/hersteld?
64. Uit het proefsleuvenonderzoek volgt dat een zeldzame boomstamboot is aangetroffen in het plangebied. Onduidelijk is waarom geen regeling ter bescherming van deze boot is opgenomen, dan wel niet noodzakelijk is geacht. Evenmin is gezien welke effecten de beoogde verhoging van het maaiveld en de wijziging van de stand van het grondwater op het behoud van deze boot hebben. Deze effecten zullen alsnog in beeld moeten worden gebracht.
- t. Duurzaamheid
65. Er wordt gesteld dat het programma voldoet aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Uit geen van de stukken blijkt echter hoe daaraan wordt voldaan en hoe één en ander in het plan is geborgd. Op dit punt wordt evenmin voldaan aan het bepaalde in artikel 33 van de Provinciale Verordening. De onderbouwing en mogelijk ook de planregeling dienen op dit punt te worden aangepast.



u. Luchtkwaliteit

66. Gelet op de relatief hoge achtergrondconcentratie van stikstofdioxide in en nabij het plangebied had niet zonder nader onderzoek kunnen worden gesteld dat de planbijdrage (woningen + sport) niet tot overschrijding van die achtergrondconcentratie leidt. Op dit punt is nader onderzoek vereist.

v. Toets aan het beleid

67. In hoofdstuk 3 van de plantoelichting wordt ten aanzien van een aantal beleidsnota's zonder nadere toelichting vermeld dat het OBP de betreffende beleidsdoelen/belangen niet treft. Hierdoor is niet duidelijk of het plan voldoende is getoetst aan de verschillende beleidsuitgangspunten.

III. Bezwaren ontwerp beeldkwaliteitsplan

a. Ruimtelijke visie ne borging OBP

68. Het OBKP is een combinatie van een ruimtelijke visie op het gebied en – in beperkte mate – beeldkwaliteit. Het is opmerkelijk dat belangrijke elementen uit de ruimtelijke visie niet zijn weerslag hebben gekregen in het OBP. Via het OBKP kunnen ruimtelijke elementen immers niet worden afgedwongen. Om de uitgangspunten voldoende te borgen dient in ieder geval voor de volgende aspecten alsnog een regeling in het OBP te worden opgenomen:

- aantal woonclusters
- locatie parkeren
- ontsluiting woongebied
- hoogteaccenten van 15 m – beoogd is een klein hoogteaccent; de twee vlakken in het OBP waar een hoogteaccent is toegestaan hebben een omvang van circa 1.000 m²; een beperking van de omvang van het accent binnen die vlakken ontbreekt
- realisatie van een plein aan de noordoostzijde van het gebied
- 10 m beschermingszone van de dijk waar geen bebouwing is toegestaan

b. Ruimtelijke kwaliteit

69. Volgens het OBKP moeten een appartementengebouw en een blok met appartementen aan een plein de verbinding leggen met de historische gebouwen aan de overzijde van de trekvaart. In het OBKP ontbreekt evenwel een toelichting op dit punt, zodat niet bekend is hoe die verbinding wordt gelegd; de verbinding wordt vooralsnog op alle fronten (o.a. bouwmassa, korrel en architectuur) afwezig geacht.
70. In figuur 3 is een uitsnede uit het BKP voor de Krijgsmansman (boven) en het OBKP voor Bredius (onder) opgenomen. Hieruit volgt dat de korrelgrootte van de bebouwing in de Bredius niet aansluiten op de bouwmassa van de bebouwing direct aan de noordzijde van de trekvaart. Daar waar aan de noordzijde clusters van 1 tot maximaal 4 woningen worden gerealiseerd, worden aan de zuidzijde clusters van minimaal 7 woningen gebouwd en zelfs twee clusters van meer dan 20 woningen per cluster.



Figuur 3. Boven: uitsnede BKP De Krijgsman; Onder: uitsnede OBKP Bredius

71. Het OBKP voldoet voorts niet aan de voorwaarden die voortvloeien uit de Nota cultuurhistorie en Landschap. Zo is verdichting alleen toegestaan als het groene en blauwe karakter binnen die verdichting voorop blijft staan en ter mitigatie zoveel mogelijk in hout wordt gebouwd (in de 600 m zone). Het groene en blauwe karakter is evenwel onvoldoende geborgd (o.a. geen maximum verharding, geen maximum bebouwing, geen eisen t.a.v. beplanting, etc). Bovendien sluit de beoogde massa niet aan bij de beoogde openheid binnen de 600 m zone.
72. Anders dan in de stukken wordt vermeld heeft CRK&E bovendien niet positief over het gehele plan geadviseerd:
 - hun advies is positief t.a.v. de (twee cluster van de) grondgebonden woningen, ervan uitgaande dat die woningen in hooguit twee bouwlagen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt evenwel voor alle bebouwing vier bouwlagen mogelijk, zodat hun eerdere negatieve advies ten aanzien van de bouwmassa nog ongewijzigd van toepassing is;
 - in hun advies wordt de massa van het middelste blok nog steeds ter discussie gesteld.
73. In het OBKP moet betere verbinding en afstemming met de bebouwing in De Krijgsman worden gezocht en meer sturing op deze punten worden gegeven.



c. Architectuur woongebouwen

74. Qua architectuur wordt ingezet op repetitieve rechthoekige bebouwing, seriematigheid, platte daken en ontworpen door één architect. Dit getuigt van gebrek aan landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige inpassing. Het project zoals geschetst in het OBKP had op elke andere plek in het land kunnen staan. Daar staat tegenover dat de architectuur van de bebouwing in De Krijgsman zeer kritisch wordt benaderd: er gelden o.a. voorwaarden omtrent kap/kapvormen, gebruik van details, mate van (dure) afwerking, mate van differentiatie, gebruik van verschillende architecten en ga zo door. In het figuur in **bijlage 5** wordt bijvoorbeeld inzichtelijk dat slechts twee woningen aan de noordzijde van de trekvaart zijn voorzien van een plat dak. Deze ongelijke behandelwijze leidt ertoe dat in de Bredius goedkoper kan worden gebouwd ten opzichte van De Krijgsman, zodat sprake is van directe concurrentie.
75. Cliënten verzoeken de sturing van de architectuur voor de gebouwen in de Bredius aan te laten sluiten op de architectuur voor de Krijgsman, dan wel in ieder geval zodanige sturing te geven dat de Bredius op voldoende hoogwaardige wijze zal worden ontwikkeld

d. Beeldkwaliteit sporthal

76. In het OBKP is benoemd dat de beeldkwaliteit van de hal bij de aanbesteding nader zal worden uitgewerkt; wij gaan ervan uit dat op dat moment opnieuw een ontwerp aan belanghebbenden zal worden voorgelegd.

IV. Bezwaar op ontwerp besluit hogere waarden

77. Ten aanzien van het ontwerp besluit hogere waarden bestaan in ieder geval de volgende bezwaren:
- het is onduidelijk of en zo ja op welke wijze aan het hogere waardenbesluit van de gemeente wordt voldaan.
 - er wordt getwijfeld aan de correctheid van de verkeersintensiteiten die aan de akoestische berekeningen ten grondslag liggen.
 - uit het besluit volgt niet duidelijk waar de hogere waarden gelden. Het perceel van de Bredius locatie is niet E 1654 maar E 1789.

V. Conclusie

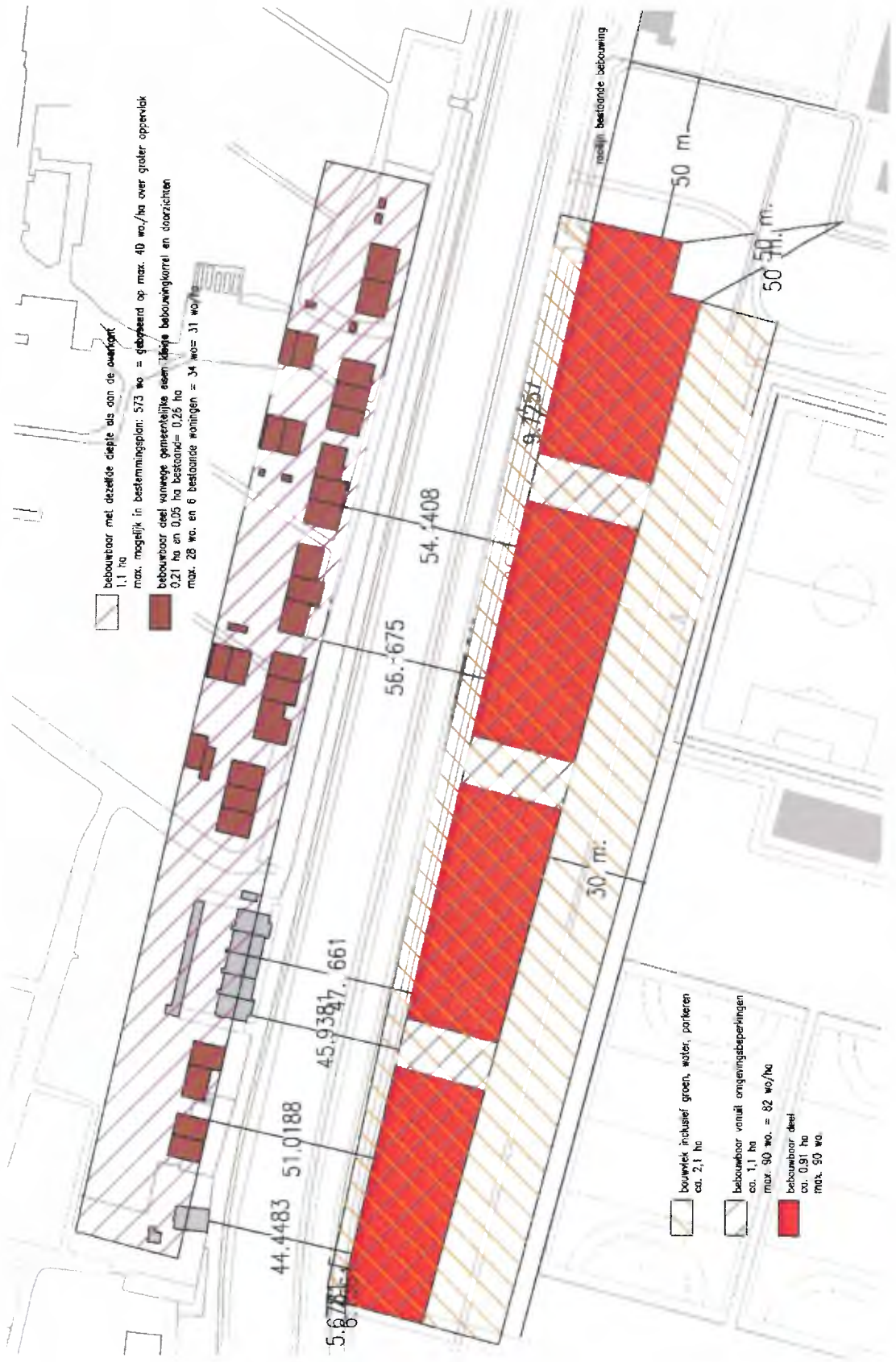
78. Cliënten concluderen dat het OBP in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (o.a. onderzoeken zijn niet volledig, dan wel gebaseerd op onjuiste uitgangspunten, het plan voldoet niet aan de geldende beleidskaders, het stedenbouwkundig plan is niet passend in zijn omgeving, planuitgangspunten zijn onvoldoende in de planregeling geborgd, et cetera).
79. Voorts is het plan in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het beginsel van detournement de pouvoir, het gelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel voor zover in het OBP eisen zijn opgenomen die afwijken van de eisen die aan de ontwikkeling van De Krijgsman zijn opgelegd en tot oneerlijke concurrentie leiden.
80. Namens cliënten verzoek ik u niet tot vaststelling van het plan over te gaan, dan wel pas tot vaststelling over te gaan nadat het plan in overeenstemming is gebracht met hetgeen door cliënten naar voren is gebracht.



Met vriendelijke groet,

Bijlagen

1. Figuur woningdichtheden De Krijgsman versus Bredius
2. Figuren bouwhoogtes De Krijgsman
3. Figuur loopafstand vanaf IKC
4. Figuur verboden cirkels
5. Figuur platte daken De Krijgsman versus Bredius

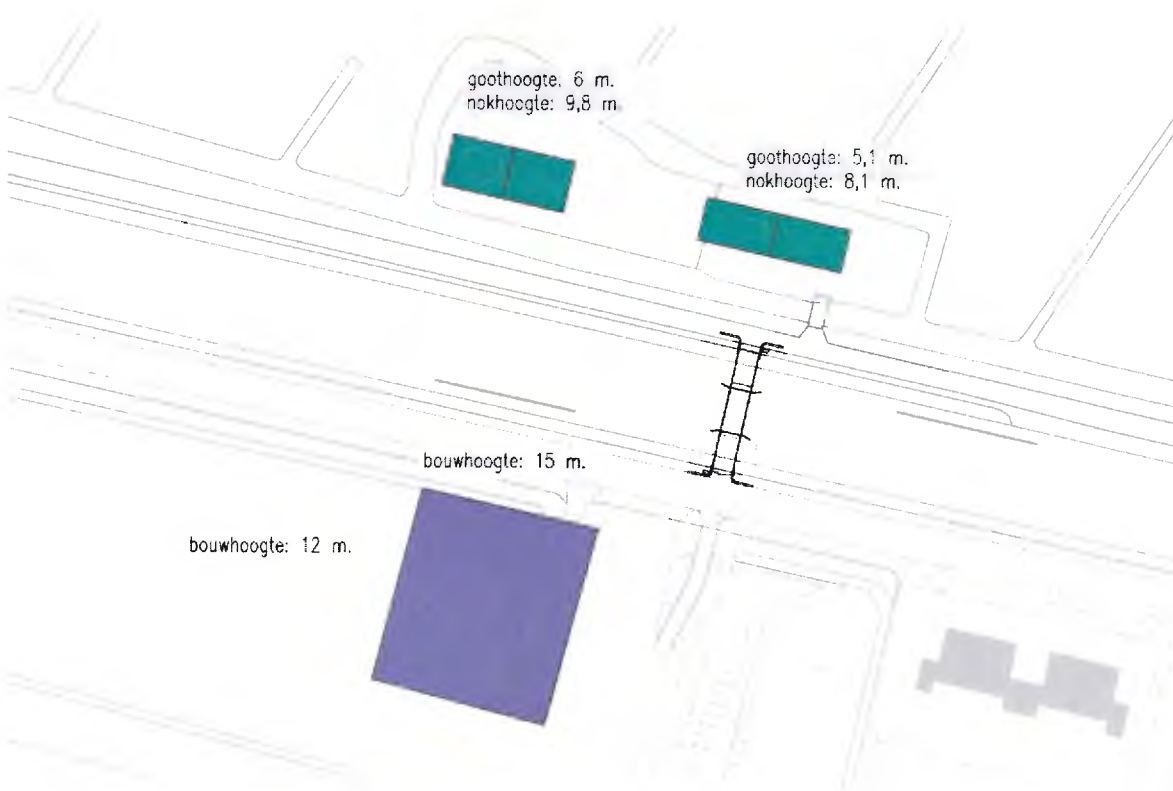
[illegible]

BIJLAGE 2

Figuur Bouwhoogtes



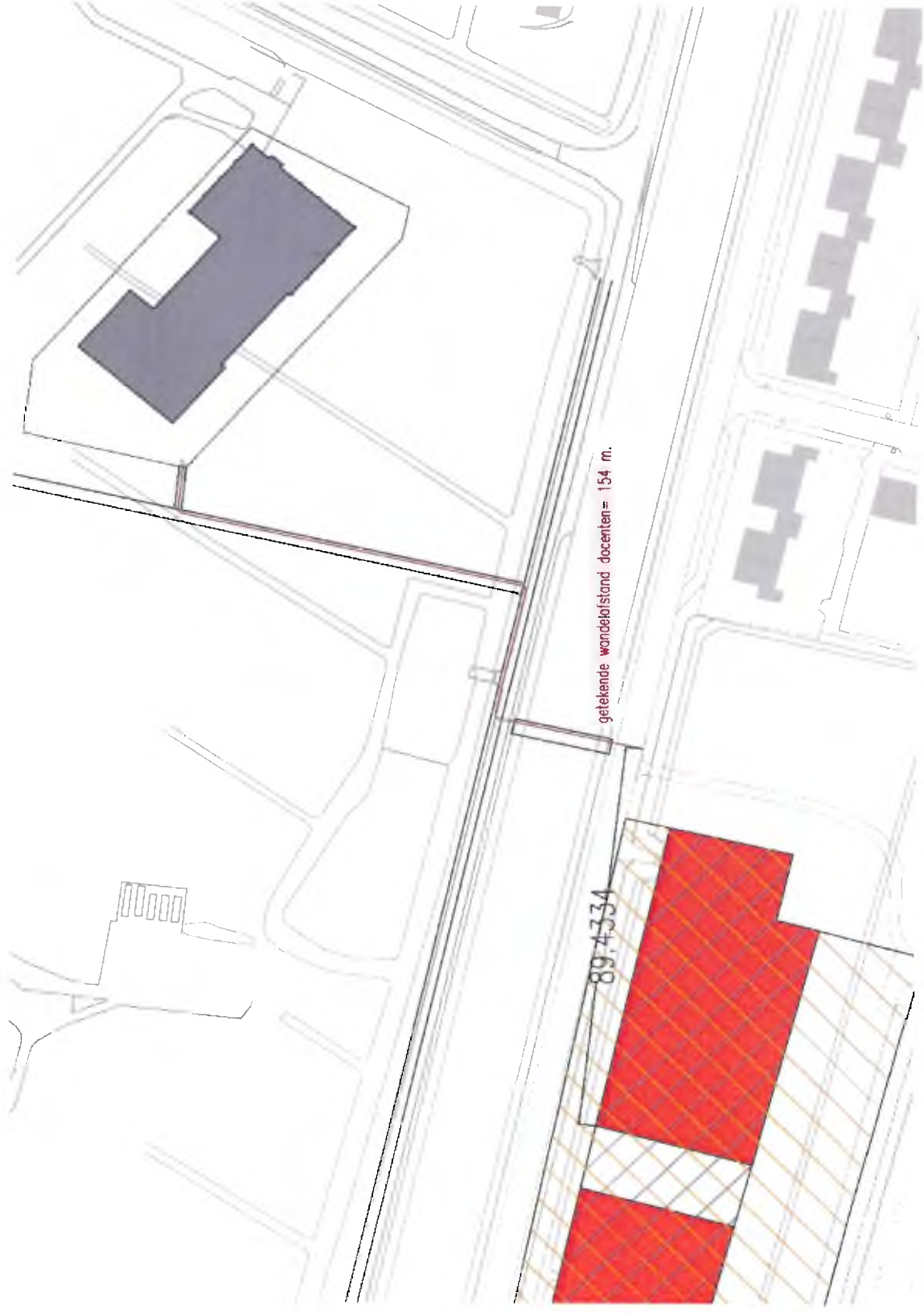
Figuur 1. Bouwhoogten hoogteaccent west (grijs= bestaande woningen):



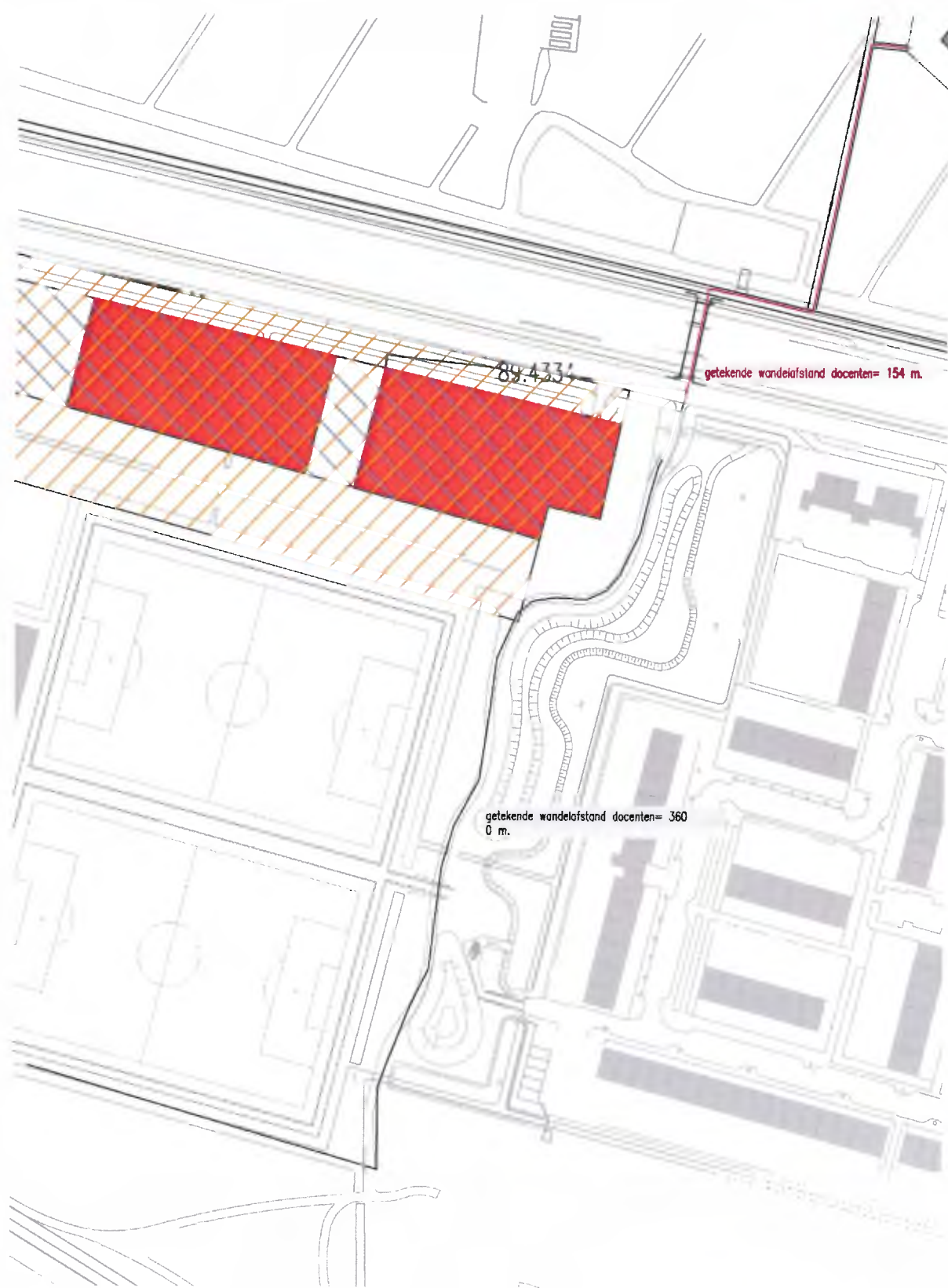
Figuur 2. Bouwhoogten hoogteaccent oost (tbv nieuwbouw 'monument' en 'ketelhuis'):

BIJLAGE 3

Figuren Loopafstand IKC naar Amsterdamsestraatweg (figuur 1) en sportvelden (figuur 2)



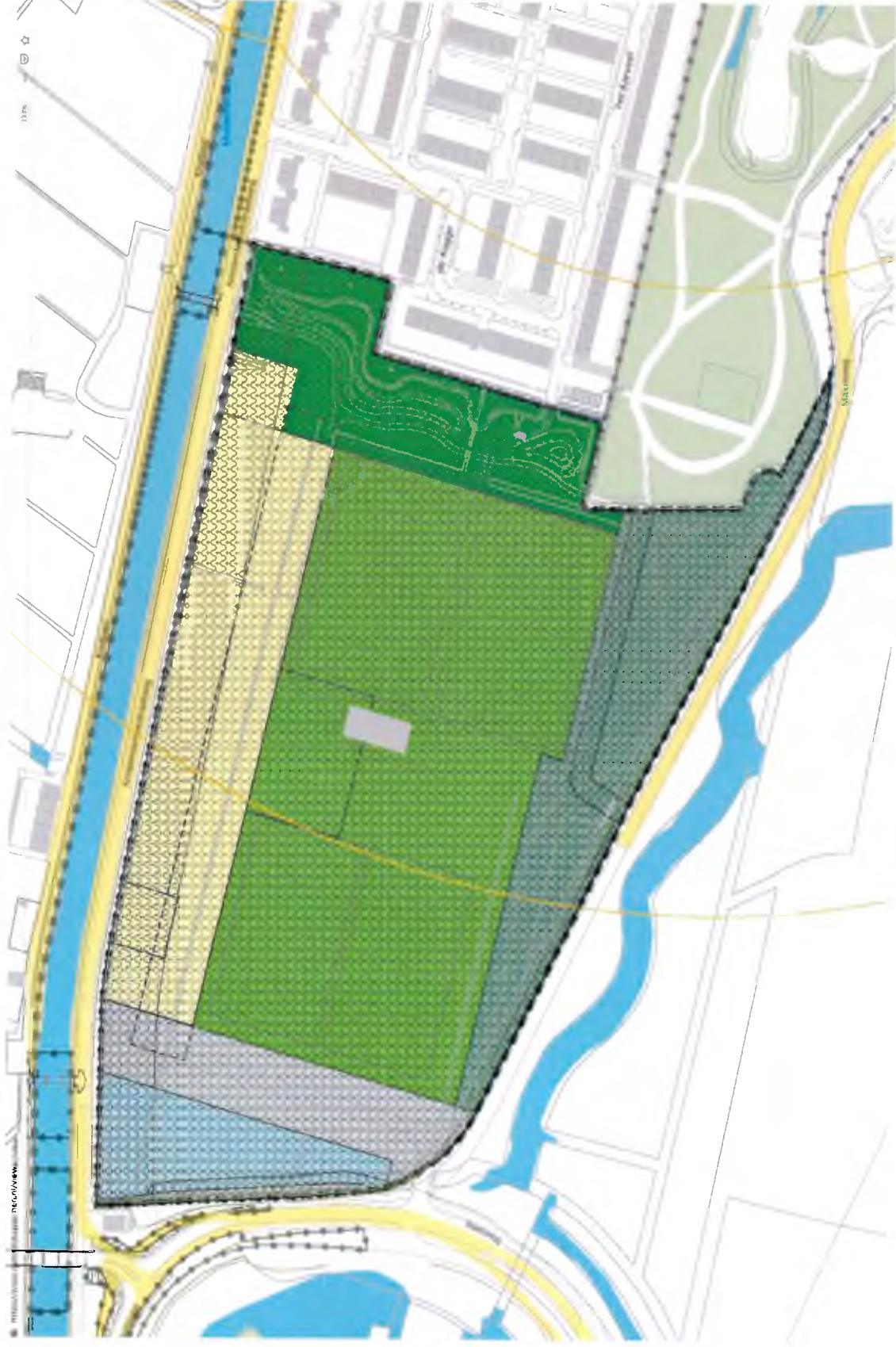
Figuur 1.



Figuur 2

BIJLAGE 4

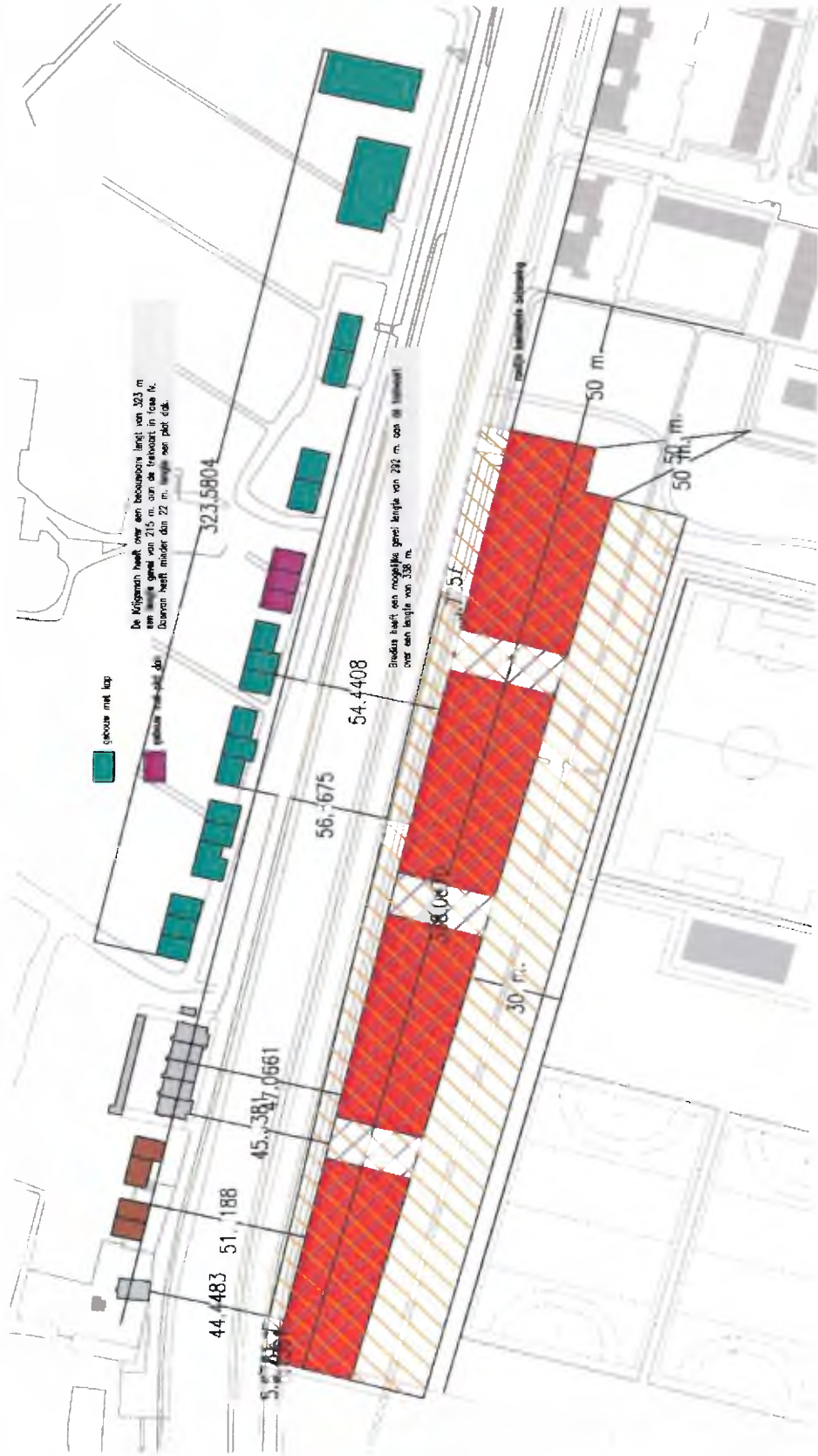
Figuur verboden kringen



(ontwerpbestemmingsplan + gbkn + verboden kringen)

BIJLAGE 5

Figuur platte daken





Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Bredius 2020' en zienswijze ontwerpbesluit hogere waarden Bredius.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders en
de Gemeenteraad van de Gemeente Gooise Meren,
Postbus 6000
1400 HA Bussum

Muiden, 22 december 2020

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Bredius 2020' en zienswijze ontwerpbesluit hogere waarden Bredius.

Geacht college, geachte gemeenteraad

Hierbij dien ik namens de Bewonersvereniging de Krijgsman Muiden een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Bredius 2020 (NL.IMRO.1942.BPBrediu-ow01) en het ontwerp beeldkwaliteitplan voor deze locatie 'Bredius ruimtelijke visie / beeldkwaliteitplan, Gooise Meren, juni 2020'.

Graag lichten wij onze zienswijze nader toe. Op basis van de huidige situatie in de Krijgsman ervaren we dat de beschikbare algemene parkeerplaatsen al vrij beperkt zijn. Door de toename van het aantal sociale woningen, waarin een parkeernorm is bepaald van 1,2 per woning, voorzien we desondanks dat er extra druk zal ontstaan op de al beperkte beschikbaarheid binnen de Krijgsman, in het bijzonder in de nabijheid van het toekomstige IKC school. Door de extra druk op parkeerplaatsen bij de sportvelden, en de beschikbare plaatsen waar ook ruimte moet worden geboden voor de docenten van het IKC, vrezen wij als Bewonersvereniging de Krijgsman, dat er te weinig plaatsen beschikbaar zullen zijn binnen het Bredius gebied. Tevens lijkt ons gezien de ligging dat de bewoners op de Bredius mogelijk makkelijker en sneller hun auto's zullen parkeren binnen de Krijgsman in plaats van op de sportvelden, aangezien de Krijgsman parkeerplaatsen dichterbij gelegen zijn. Uiteindelijk achten wij de kans groot dat de nieuwe bewoners op de Bredius, alsook de docenten van het IKC op zoek gaan naar alternatieve parkeerplaatsen binnen de Krijgsman.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, strengere voorschriften aan de vergunning te verbinden of verzoeken om meer parkeergelegenheid op de Bredius met betrekking tot onze hierboven beschreven zienswijze.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Namens het bestuur van de bewonersvereniging de Krijgsman te Muiden, vertegenwoordigd door

Hoogachtend, 

Aan de gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren

Postbus [6000](#)

[1400](#) HA Bussum

Muiden, 16 november [2020](#)

Betreft: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Bredius [2020](#)' met identificatienummer NL.IMRO.[1942](#).BPBrediu-ow01

Geachte gemeenteraad,

Middels deze brief vindt u mijn reactie op het ontwerpbestemmingsplan 'Bredius 2020' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPBrediu-ow01 zoals ook tijdens uw online informatiebijeenkomst van 20 oktober [2020](#) gepresenteerd is.

Hieronder maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Noodzaak voor het verhogen van het aantal woningen van 50 eengezinswoningen naar 90 woningen waarvan 65 appartementen is niet onderbouwd.

De gemeente Gooise Meren heeft de mogelijkheid gekregen na vaststelling van eerdere bestemmingsplan de Bredius gronden aan te kopen. Om een weloverwogen keuze over de aankoop te kunnen maken is er een gedetailleerde studie aangevraagd met daarin 3 scenario's:

- i. Toeristisch, recreatieve scenario – het huidige bestemmingsplan van [2015](#) met 50 eengezinswoningen (koop) 3 sportvelden en een hotel.
- ii. Sport scenario – 4 volledige voetbal/hockeyvelden, 1 oefenveld en een sportaccommodatie (2 gymzalen (sporthal) en kantine en omkleedgelegenheid voor de sportvereniging(en)) en 50 woningen sociale huur.
- iii. Wonen scenario – 174 woningen waarvan 134 sociale huurwoningen.

In het raadsbesluit van 13.12.2017 is te lezen dat de raad na het overwegen van de scenario's besloten heeft om te kiezen voor aankoop van de gronden van het RVB en te kiezen voor het scenario sport met 50 sociale woningen aan de noordrand. Het hotel zou hierbij komen te vervallen.

Zoals is te lezen in punten 1.3 t/m 1.5 in het besluit is er gekozen voor dit scenario:

- De realisatie van sociale woningbouw wordt hiermee mogelijk gemaakt. Er is in de gemeente en regio een groot tekort aan sociale woningbouw (zie lokale/regionale woonvisie). Op de Bredius worden dan 50 woningen sociaal gebouwd. Aangezien er op de Krijgsman (in totaal [1300](#) woningen) geen sociale huurwoningen worden gebouwd betekent het toevoegen van 50 woningen dat er ten opzichte van de koopwoningen 4% sociale huurwoningen wordt toegevoegd. Voor de kern Muiden betekent dit dat het percentage sociale huurwoningen - na de realisatie van de Krijgsman - zo'n 20% bedraagt.
- Om gevolg te geven aan de motie van de raad, d.d. april [2016](#)



- Waarom de aanvulling met sociale woningbouw in de noordrand:
 - vanwege de mogelijkheid om sociale woningbouw te kunnen realiseren conform de Woonvisie.
 - dit wordt ondersteund door de motie van 20 april [2016](#). Hierin wordt gevraagd te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor sociale woningbouw.
 - in de nabijgelegen ontwikkellocatie voor woningbouw, Krijgsman en Weespersluis wordt geen sociale woningbouw gerealiseerd.

Het streven van de gemeente in de woonvisie is echter geen aanduiding voor de nood voor het verhogen van het aantal woningen en de nood voor het bouwen van appartementen daar:

- a. De verkoop van huidige sociale huurwoningen in Muiden door de coöperatie Ymere nog steeds is toegestaan. Door deze verkoop te stoppen kan de gemeente ook voldoen aan de nood voor sociale woonvoorziening.
- b. De verhoging naar 90 woningen niet zorgt voor een uitbreiding in het aantal sociale woningen daar deze nog steeds 50 zijn.
- c. De verhoging tegen de visie van de gemeente in gaat daar er meer niet-sociale woningen gebouwd gaan worden waardoor het percentage sociale bouw weer naar beneden gaat.
- d. Verwijzend naar de uitspraak van de Raad van State: [201600059/1/R6](#) 29 juni [2016](#) paragraaf 8.2 dat onafhankelijk onderzoek heeft uitgewezen dat er behoefte bestaat aan eengezinswoningen.

Voor de beantwoording van de vraag of behoefte bestaat aan de te realiseren woningen in het plangebied, verwijst de raad ten dele naar onderzoek dat is gedaan in het kader van het bestemmingsplan "De Krijgsman". In het rapport van Rigo Research en Advies dat in dat verband op 9 oktober [2014](#) is uitgebracht, is een berekening gemaakt van de woningbehoefte in de Gooi- en Vechtstreek, waarvan beide plangebieden deel uitmaken. Daarbij is in aanmerking genomen dat naar verwachting ook een zekere migratie zal plaatsvinden vanuit de naburige regio Amsterdam. In het rapport wordt geconcludeerd dat in kwantitatief opzicht voldoende behoefte zal bestaan aan het aantal woningen dat in het plan "De Krijgsman" is voorzien. Verder is in het rapport vermeld dat in kwalitatief opzicht in de streek vooral behoefte bestaat aan eengezinswoningen in een groene omgeving zoals die in dat plan worden mogelijk gemaakt. Aan dergelijke woonmilieus bestaat een tekort in Amsterdam en de gemeenten onmiddellijk ten zuiden daarvan, aldus het rapport. De Afdeling ziet in hetgeen in beroep is aangevoerd geen reden om aan de juistheid van deze conclusies te twijfelen. De 50 woningen die het bestemmingsplan "Bredius" ten hoogste mogelijk maakt, zijn voorzien in het noorden van het plangebied en komen derhalve in de onmiddellijke nabijheid van het gebied van het plan "De Krijgsman" te liggen. Verder ligt het in de bedoeling dat het type woningen en de omgeving daarvan vergelijkbaar zijn met woningen die in het bestemmingsplan "De Krijgsman" zijn voorzien. Onder deze omstandigheden mocht de raad er naar het oordeel van de Afdeling van uitgaan dat behoefte bestaat aan een hoeveelheid van maximaal 50 woningen in het gebied van het plan "Bredius".

2. Recht op Privacy zoals omschreven in het Europese verdrag voor de rechten van de mens (EVRM) artikel 8 en in artikel 10 van de Nederlandse grondwet, van huidige bewoners op de Kogge is niet meegenomen in het opstellen van het bestemmingsplan.

Tijdens de online informatiebijeenkomst is de vraag gesteld waarom er gekozen is voor een woontoren van 15m hoog aan tegen de bestaande wijk aan en hoe de inkijk zou zijn op de huidige tuinen van de Kogge.

Het antwoord tijdens de informatiebijeenkomst was: "De Kogge, wat is de Kogge?"

Na uitleg dat dit de bestaande wijk betreft was het antwoord op de vraag over de inkijk: "Ik denk dat dat wel meevalt"

De huidige plannen hebben aangrenzend de huidige wijk, de maximale bouwhoogte van 12 meter verwijderd, betekende dat er ongelimiteerd hoog gebouwd zou kunnen worden.

Tevens zijn de eengezinswoningen vervangen door een massaal appartementencomplex van met vol zicht op de huidige wijk.

Tijdens de informatiebijeenkomst is er een 15 meter hoge woontoren in de plannen te zien als accent voor een contrast met de woontoren in cluster 1.

De woontoren zou ramen bevatten met direct zicht op de achtertuinen van de huidige wijk de Kogge.

Dit gebouw zou op een verhoogd gedeelte worden gebouwd waar de rest van de omgeving niet zal worden opgehoogd, in realiteit zullen de appartementen dus hoger zijn dan 12 en 15 meter ten opzichte van de huidige buurt.

De belangen van de gemeente om een accent te creëren zijn niet zwaarwegender dan het recht op Privacy van de huidige bewoners:

- a. Het creëren van accenten en de eventuele additionele woningen ook op alternatieve locaties kunnen zonder dat de huidige bewoners hun Privacy wordt aangetast.
- b. Accenten kunnen ook in Cluster 1 en 2 gecreëerd zo ver mogelijk bij de huidige buurt vandaan.
- c. De additionele woonruimte ook gerealiseerd kan worden op de huidige locatie met bestemming Hotel.

3. Onrechtmatige hinder voor de bestaande wijk.

In de onafhankelijke rapporten gedateerd van [2015](#) is er geen enkel onderzoek gedaan naar schaduwvorming en lichtinval reductie op de bestaande wijk de Kogge met name de nummers 13 t/m 18.

De achterkant van deze woningen staan nu tussen 15:00 en 19:00, afhankelijk van de tijd van het jaar, in de schaduw door de bestaande bomen tussen nr. 12 en 13 waar de gemeente al is verzocht om onderhoud aan te plegen en de bomen te toppen.

De laatste bewonersavonden hebben plaatsgevonden op d.d. 16 januari [2018](#) en 11 december [2018](#) waar de conceptplannen voor de groenzone en woningen gepresenteerd zijn.

In de online stukken is te vinden dat:

- Enkel het westelijke blok tot max 15 meter hoogte gebouwd mocht worden.
- De groenzone een mix van bomen en hagen zou bevatten waardoor geen dichte muur gecreëerd zou worden.

Na deze bewonersavonden zijn er verder geen inspraakavonden meer geweest met de huidige bewoners en is het beplanten van de groenzone gestart in het voorjaar [2019](#) zonder het definitieve plan te presenteren aan de bewoners.

De huidige geplante bomen zodra volgroeid zullen een dichte massa creëren met vlak erachter een massa met appartementen inclusief een toren die alle zon in de middag en avond zullen blokkeren voor de huidige woningen.

Dit zou betekenen dat er ook geen zon meer kan binnenkomen bij de bovengenoemde woningen na 7 uur.

Uitgaande van een [1500](#) gemiddelde zonuren per jaar zou dit gemiddeld 400 zonuren minder zijn, een reductie van 26.5%.

Dit heeft significante invloed op alg en misvorming wat flink wat additioneel onderhoud aan woning en tuin meebrengt evenals een vermindering van woongenot van de huidige bewoners.

De onrechtmatige hinder geven reden om:

- a. De reeds aangeplante groenzone weghalen en vervangen door een oplossing die geen hinder toebrengt bijvoorbeeld max 5 meter hoge beplanting
Het merendeel van de bomen niet is gaan groeien en toch al voor vervangen staat aangemerkt, zou dit geen invloed moeten hebben.
- b. De plannen voor de nieuwe woningen aangepast worden op een manier dat deze de hinder voorkomen bijvoorbeeld:
 - Door eengezinswoningen van max 12 meter, in rechte lijn met de huidige woningen aan de Amsterdamsestraatweg en hierdoor een doorkijk te behouden tussen het sportcomplex, de nieuwbouw waar ook zon en lichtval doorkomen.
 - Door additionele laagbouw te creëren op de locatie van het hotel zoals eerder is aangegeven bij punt 2 zouden de 90 woningen nog steeds gerealiseerd kunnen worden.
 - Door de huizen zodanig ver van elkaar te plaatsen dat de bewoners van de Kogge 1 t/m 12 zicht blijven houden op het historische gezicht van de Muidertrekvaart. Met huidige bouwplannen lijkt deze doorgang volledig aan het oog te worden onttrokken.

4. Onvoldoende inzicht verkeersveiligheid, parkeerhinder, lucht en geluidsoverlast

I. Verkeersveiligheid

In meerdere documenten (Reacties en antwoorden stedenbouwkundige kader Bredius d.d. [15.10.2015](#), Reactienota voorlopig ontwerp Groenzones d.d. [16.01.2018](#), Verslag raadpleging Bredius d.d. [11.12.2018](#), informatiebijeenkomst d.d. [20.10.2020](#) zijn vragen gesteld door belanghebbende over de Amsterdamsestraatweg en hoe de veiligheid voor fietsers, wandelaars en toekomstige schoolkinderen van de Krijgsman die naar de sporthal lopen zal worden gewaarborgd.

Hier is telkens het antwoord op geweest dat veiligheid een topprioriteit is maar dat dit zal worden bekeken zodra dit aan de orde is en als er uitgewerkte plannen voor het terrein zijn.

De Amsterdamsestraatweg is nu enkel langzaam verkeer maar gaat volgens de plannen via de bestaande wijk, de ontsluitingsweg worden voor de auto's van de nieuwe woningen inclusief een busbaan.

Nu de gemeente heeft een voorstel liggen van meer woningen dan in het bestaande bestemmingsplan zal dit voor nog meer druk zorgen op de geplande ontsluitingsweg met alle gevaren van dien.

Veiligheid zou voor de gemeente hun eerste prioriteit moeten zijn.

Er zal moeten worden onderzocht of bij het voorgestelde aantal woningen nog steeds kan voldaan worden aan de veiligheid van de huidige en toekomstige bewoners.

Ervan uitgaande dat de nieuwe bewoners niet in Muiden moeten zijn als ze in hun auto stappen, is het ook niet logisch om ze via een omweg naar de A1 te sturen.

Dit is tevens ook niet ten goede aan het milieu.

II. Parkeerhinder

De nieuwe plannen houden een parkeernorm van 1.2 voor de sociale woningen aan. Deze norm gaat vanaf het begin al een tekort aan parkeerplaatsen creëren waardoor de nieuwe bewoners gaan uitwijken naar de bestaande wijk waar ook al een parkeerprobleem heerst.

III. Lucht en Geluidshinder

Door de nieuwe bewoners langs de huidige wijk te sturen zal dit op een nu redelijk rustige weg voor veel nieuw verkeerslawaaï en uitlaatgassen zorgen.

Het onvoldoende inzicht geeft aanleiding om

- a. Eerst een onderzoek naar veiligheid te starten en de geplande routes te herzien. Bijvoorbeeld door de Amsterdamsestraatweg tussen de huidige afsluiten en bestaande wijk te behouden voor langzaam verkeer en de nieuwe wijk via de geplande busbaan te ontsluiten.
- b. Aparte verkeervergunning in te stellen voor de bestaande en de nieuwe wijk en handhaving in de plannen op te nemen.

5. Dorpse aanzicht van Muiden verdwijnt.

De gebouwen zoals gepresenteerd op de informatiebijeenkomst d.d. [20.10.2020](#) zijn opzettelijk een ander karakter gegeven dan de bestaande buurt en de Krijgsman.

De accenttorens zouden de wijken met elkaar moeten verbinden echter verstoort dit voorstel het Muidense dorpse authentieke karakter en laat een veel stedelijke modern gevoel achter.

Dit staat haaks met de eerdere plannen en het onafhankelijk onderzoek zoals genoemd in de uitspraak van de Raad van State: [201600059/1/R6](#) 29 juni [2016](#) paragraaf 8.2: *Verder ligt het in de bedoeling dat het type woningen en de omgeving daarvan vergelijkbaar zijn met woningen die in het bestemmingsplan "De Krijgsman" zijn voorzien.*

Zoals ook aangegeven door de belanghebbende op de bewonersavond 11.12.2018

- het dorp te houden en niet overmatig stedelijk. Denk aan de uitstraling van de woningen, mag geen armoede zijn. Verstedelijking leidt tot verpaupering.

- de eisen aan de architectonische kwaliteit van de woningen duidelijk en aanscherpt moeten zijn. Het esthetische kader nadrukkelijk meegeven aan de ontwikkelaar (en een link leggen met de eisen die worden gesteld aan de nieuwbouw in De Krijgsman).

Voor het aanzicht en het karakter van Muiden is niet wenselijk om appartementencomplexen te bouwen van een aanzienlijke massa die in karakter niet passen in het dorpse karakter van Muiden.

De nieuwe woningen zouden derhalve moeten passen in het huidige karakter van Muiden door laagbouw gelijkwaardig aan de huidige naastgelegen buurt te creëren.

5. Verlies aan mogelijkheden uitbreiding sportvoorzieningen

Met de huidige woninguitbreidingen in de Krijgsman en omliggende wijken van de Bloemendalerpolder, bij elkaar ca. 2700 woningen, zal de huidige sportvoorzieningen onvoldoende zijn om te voorzien in alle sportbehoeften in de omgeving.

Als huizenbouw wordt toegekend zal er op het Brediusterrein en in de directe omgeving geen enkele mogelijkheid meer zijn om velden of banen bij te bouwen. De keuze voor huizen is zodanig definitief dat deze grond voor de komende 100 jaar niet meer voor een andere bestemming gebruikt kan worden wat de sportvoorzieningen hindert.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Bredius [2020](#)' met identificatienummer NL.IMRO.[1942](#).BPBrediu-ow01

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen met een onmiddellijke stop van alle voorbereidende werkzaamheden

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Aan de gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren
postbus 6000
1400 HA Bussum

(Muiden, 28 november 2020)

Betreft: zienswijze tegen Het ontwerpbestemmingsplan 'Bredius 2020' met identificatienummer
NL.IMRO.1942.BPBrediu-ow01

Geachte raad,

Tijdens uw online informatiebijeenkomst d.d. 20 oktober 2020 gaf u aan dat alle aanwezige een email zouden ontvangen met een kopie van de presentatie.

Deze email zou ook bevestigen waar de plannen ter inzage zouden komen te liggen aangezien dit nog niet bekend was vanwege Corona, dit werd gedacht te zijn de bibliotheek te Muiden.

Er is echter pas een email gestuurd op 2 november en de presentatie van de informatieavond is pas op 2 november 2020 gepubliceerd op de website van de gemeente.

Na enig speurwerk, zijn de plannen gevonden op de website van ruimtelijkeplannen.nl.

Op ruimtelijkeplannen.nl is een kopie te vinden van de officiële bekendmaking geplaatst in de Staatscourant d.d. 21 oktober 2020 dat de stukken ter inzage liggen op gemeentehuis te Bussum.

In de bekendmaking wordt er gewezen op aangepaste openingstijden van het gemeentehuis, te vinden op de website van de gemeente.

De website geeft echter aan dat het gemeentehuis is gesloten en enkel voor paspoorten en rijbewijzen die verlopen binnen 14 dagen een afspraak gemaakt kan worden.

De huidige werkwijze siert de gemeente allerminst door een wijziging in een bestemmingsplan tijdens een pandemie in te dienen wetende dat inzage bijna niet mogelijk is.

De gemeente is derhalve in gebreke aangezien, zoals omschreven in artikel 3:11 eerste lid van de algemene wet bestuursrecht dat alle benodigde stukken ter inzage beschikbaar moeten zijn.

Door de sluiting van het gemeentehuis en de in gebreke blijven van de gemeente in de communicatie naar de belanghebbende ga ik derhalve vanuit dat de inzageperiode van 6 weken niet start totdat de stukken voor alle belanghebbende in te zien zijn ook voor degene zonder internet.

In afwachting van de start van officiële inzageperiode maak ik hierbij mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Noodzaak voor het verhogen van het aantal woningen van 50 eengezinswoningen naar 90 woningen waarvan 65 appartementen is niet onderbouwd.

De gemeente Gooise Meren heeft de mogelijkheid gekregen na vaststelling van eerdere bestemmingsplan de Bredius gronden aan te kopen. Om een weloverwogen keuze over de aankoop te kunnen maken is er een gedetailleerde studie aangevraagd met daarin 3 scenario's:

- i. Toeristisch, recreatieve scenario – het huidige bestemmingsplan van 2015 met 50 eengezinswoningen (koop) 3 sportvelden en een hotel.
- ii. Sport scenario – 4 volledige voetbal/hockeyvelden, 1 oefenveld en een sportaccommodatie (2 gymzalen (sporthal) en kantine en

omkleedgelegenheid voor de sportvereniging(en)) en 50 woningen sociale huur.

iii. Wonen scenario – 174 woningen waarvan 134 sociale huurwoningen.

In het raadsbesluit van 13.12.2017 is te lezen dat de raad na het overwegen van de scenario's besloten heeft om te kiezen voor aankoop van de gronden van het RVB en te kiezen voor het scenario sport met 50 sociale woningen aan de noordrand. Het hotel zou hierbij komen te vervallen.

Zoals is te lezen in punten 1.3 t/m 1.5 in het besluit is er gekozen voor dit scenario:

- De realisatie van sociale woningbouw wordt hiermee mogelijk gemaakt. Er is in de gemeente en regio een groot tekort aan sociale woningbouw (zie lokale/regionale woonvisie). Op de Bredius worden dan 50 woningen sociaal gebouwd. Aangezien er op de Krijgsman (in totaal 1300 woningen) geen sociale huurwoningen worden gebouwd betekent het toevoegen van 50 woningen dat er ten opzichte van de koopwoningen 4 % sociale huurwoningen wordt toegevoegd. Voor de kern Muiden betekent dit dat het percentage sociale huurwoningen - na de realisatie van de Krijgsman - zo'n 20% bedraagt.
- Om gevolg te geven aan de motie van de raad, d.d.april 2016
- Waarom de aanvulling met sociale woningbouw in de noordrand:
 - vanwege de mogelijkheid om sociale woningbouw te kunnen realiseren conform de Woonvisie
 - dit wordt ondersteund door de motie van 20 april 2016. Hierin wordt gevraagd te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor sociale woningbouw.
 - in de nabijgelegen ontwikkellocatie voor woningbouw, Krijgsman en Weesperluis wordt geen sociale woningbouw gerealiseerd

Het streven van de gemeente in de woonvisie is echter geen aanduiding voor de nood voor het verhogen van het aantal woningen en de nood voor het bouwen van appartementen daar:

- a. De verkoop van huidige sociale huurwoningen in Muiden door de coöperatie Ymere nog steeds is toegestaan. Door deze verkoop te stoppen kan de gemeente ook voldoen aan de nood voor sociale woonvoorziening.
- b. De verhoging naar 90 woningen niet zorgt voor een uitbreiding in aantal sociale woningen daar deze nog steeds 50 zijn.
- c. De verhoging tegen de visie van de gemeente in gaat daar er meer niet sociale woningen gebouwd gaan worden waardoor het percentage sociale bouw weer naar beneden gaat.
- d. Verwijzend naar de uitspraak van de Raad van State: 201600059/1/R6 29 juni 2016 paragraaf 8.2 dat onafhankelijk onderzoek heeft uitgewezen dat er behoefte bestaat aan eengezinswoningen.

Voor de beantwoording van de vraag of behoefte bestaat aan de te realiseren woningen in het plangebied, verwijst de raad ten dele naar onderzoek dat is gedaan in het kader van het bestemmingsplan "De Krijgsman". In het rapport van Rigo Research en Advies dat in dat verband op 9 oktober 2014 is uitgebracht, is een berekening gemaakt van de woningbehoefte in de Gooi- en Vechtstreek, waarvan beide plangebieden deel uitmaken.

Daarbij is in aanmerking genomen dat naar verwachting ook een zekere migratie zal plaatsvinden vanuit de naburige regio Amsterdam. In het rapport wordt geconcludeerd dat in kwantitatief opzicht voldoende behoefte zal bestaan aan het aantal woningen dat in het plan "De Krijgsman" is voorzien. Verder is in het rapport vermeld dat in kwalitatief opzicht in de streek vooral behoefte bestaat aan eengezinswoningen in een groene omgeving zoals die in dat plan worden mogelijk gemaakt. Aan dergelijke woonmilieus bestaat een tekort in Amsterdam en de gemeenten onmiddellijk ten zuiden daarvan, aldus het rapport. De Afdeling ziet in hetgeen in beroep is aangevoerd geen reden om aan de juistheid van deze conclusies te twijfelen. De 50 woningen die het bestemmingsplan "Bredius" ten hoogste mogelijk maakt, zijn voorzien in het noorden van het plangebied en komen derhalve in de onmiddellijke nabijheid van het gebied van het plan "De Krijgsman" te liggen. Verder ligt het in de bedoeling dat het type woningen en de omgeving daarvan vergelijkbaar zijn met woningen die in het bestemmingsplan "De Krijgsman" zijn voorzien. Onder deze omstandigheden mocht de raad er naar het oordeel van de Afdeling van uitgaan dat behoefte bestaat aan een hoeveelheid van maximaal 50 woningen in het gebied van het plan "Bredius".

2. Recht op Privacy zoals omschreven in het Europese verdrag voor de rechten van de mens (EVRM) artikel 8 en in artikel 10 van de Nederlandse grondwet, van huidige bewoners op de Kogge is niet meegenomen in het opstellen van het bestemmingsplan.

Tijdens de online informatiebijeenkomst is de vraag gesteld waarom er gekozen is voor een woontoren van 15m hoog aan tegen de bestaande wijk aan en hoe de inkijk zou zijn op de huidige tuinen van de Kogge.

Het antwoord tijdens de informatiebijeenkomst was: "De Kogge, wat is de Kogge? Na uitleg dat dit de bestaande wijk betreft was het antwoord op de vraag over de inkijk: "Ik denk dat dat wel meevalt"

In de bijgeleverde stukken op 2 november is een ander antwoord te lezen dat het merendeel van de woningen in de bestaande wijk een diepe tuin hebben met een scala van groen waardoor de inkijk gelimiteerd is.

De huidige plannen hebben aangrenzend de huidige wijk, de maximale bouwhoogte van 12 meter verwijderd, betekende dat er ongelimiteerd hoog gebouwd zou kunnen worden.

Tevens zijn de eengezinswoningen vervangen door een massaal appartementencomplex van met vol zicht op de huidige wijk.

Tijdens de informatiebijeenkomst is er een 15 meter hoge woontoren in de plannen te zien als accent voor een contrast met de woontoren in cluster 1.

De woontoren zou ramen bevatten met direct zicht op de achtertuinen van de huidige wijk de Kogge.

Dit gebouw zou op een verhoogd gedeelte worden gebouwd waar de rest van de omgeving niet zal worden opgehoogd, in realiteit zullen de appartementen dus hoger zijn dan 12 en 15 meter ten opzichte van de huidige buurt.

De belangen van de gemeente om een accent te creëren zijn niet zwaarwegender dan het recht op Privacy van de huidige bewoners:

- a. Het creëren van accenten en de eventuele additionele woningen ook op alternatieve locaties kunnen zonder dat de huidige bewoners hun Privacy wordt aangetast. Het recht op privacy is een recht voor iedereen en niet enkel de woningen met een diepe tuin en een scala van groen.

- b. Accenten kunnen ook in Cluster 1 en 2 gecreëerd zo ver mogelijk bij de huidige buurt vandaan.
- c. De additionele woonruimte ook gerealiseerd kan worden op de huidige locatie met bestemming Hotel.

3. Onrechtmatige hinder voor de bestaande wijk.

In de onafhankelijke rapporten gedateerd van 2015 is er geen enkel onderzoek gedaan naar schaduwvorming en lichtinval reductie op de bestaande wijk de Kogge met name de nummers 13 t/m 18.

De achterkant van deze woningen staan nu tussen 15:00 en 19:00, afhankelijk van de tijd van het jaar, in de schaduw door de bestaande bomen tussen nr. 12 en 13 waar de gemeente al is verzocht om onderhoud aan te plegen en de bomen te toppen.

De laatste bewonersavonden hebben plaatsgevonden op d.d. 16 januari 2018 en 11 december 2018 waar de conceptplannen voor de groenzone en woningen gepresenteerd zijn.

In de online stukken is te vinden dat:

- Enkel het westelijke blok tot max 15 meter hoogte gebouwd mocht worden.
- De groenzone een mix van bomen en hagen zou bevatten waardoor geen dichte muur gecreëerd zou worden.

Na deze bewonersavonden zijn er verder geen inspraakavonden meer geweest met de huidige bewoners en is het beplanten van de groenzone gestart in het voorjaar 2019 zonder het definitieve plan te presenteren aan de bewoners.

De huidige geplante bomen zodra volgroeid zullen een dichte massa creëren met vlak erachter een massa met appartementen inclusief een toren die alle zon in de middag en avond zullen blokkeren voor de huidige woningen.

Dit zou betekenen dat er ook geen zon meer kan binnenkomen bij de bovengenoemde woningen na 7 uur.

Uitgaande van een 1500 gemiddelde zonuren per jaar zou dit gemiddeld 400 zonuren minder zijn, een reductie van 26.5%.

Dit heeft significante invloed op alg en misvorming wat flink wat additioneel onderhoud aan woning en tuin meebrengt evenals een vermindering van woongenot van de huidige bewoners.

De onrechtmatige hinder geven reden om:

- a. De reeds aangeplante groenzone weghalen en vervangen door een oplossing die geen hinder toebrengt bijvoorbeeld max 5 meter hoge beplanting
Het merendeel van de bomen niet is gaan groeien en toch al voor vervangen staat aangemerkt, zou dit geen invloed moeten hebben.
- b. De plannen voor de nieuwe woningen aangepast worden op een manier dat deze de hinder voorkomen bijvoorbeeld:

- Door eengezinswoningen van max 12 meter, in rechte lijn met de huidige woningen aan de Amsterdamsestraatweg en hierdoor een doorkijk te behouden tussen het sportcomplex en de nieuwbouw waar ook zon en lichtval doorkomen.
- Door additionele laagbouw te creëren op de locatie van het hotel zoals eerder is aangegeven bij punt 2 zouden de 90 woningen nog steeds gerealiseerd kunnen worden.

4. Onvoldoende inzicht verkeersveiligheid, parkeerhinder, lucht en geluidsoverlast

I. Verkeersveiligheid

In meerdere documenten (Reacties en antwoorden stedenbouwkundige kader Bredius d.d. 15.10.2015, Reactienota voorlopig ontwerp Groenzones d.d. 16.01.2018, Verslag raadpleging Bredius d.d. 11.12.2018, informatiebijeenkomst d.d. 20.10.2020) zijn vragen gesteld door belanghebbende over de Amsterdamsestraatweg en hoe de veiligheid voor fietsers, wandelaars en toekomstige schoolkinderen van de Krijgsman die naar de sporthal lopen zal worden gewaarborgd.

Hier is telkens het antwoord op geweest dat veiligheid een topprioriteit is maar dat dit zal worden bekeken zodra dit aan de orde is en als er uitgewerkte plannen voor het terrein zijn.

De Amsterdamsestraatweg is nu enkel langzaam verkeer maar gaat volgens de plannen via de bestaande wijk, de ontsluitingsweg worden voor de auto's van de nieuwe woningen inclusief een busbaan.

Nu de gemeente heeft een voorstel heeft liggen van meer woningen dan in het bestaande bestemmingsplan zal dit voor nog meer druk zorgen op de geplande ontsluitingsweg met alle gevaren van dien.

Veiligheid zou voor de gemeente hun eerste prioriteit moeten zijn.

Er zal moeten worden onderzocht of bij het voorgestelde aantal woningen nog steeds kan voldaan worden aan de veiligheid van de huidige en toekomstige bewoners.

Ervan uitgaande dat de nieuwe bewoners niet in Muiden moeten zijn als ze in hun auto stappen, is het ook niet logisch om ze via een omweg naar de A1 te sturen.

Dit is tevens ook niet ten goede aan het milieu.

II. Parkeerhinder

De nieuwe plannen houden een parkeernorm van 1.2 voor de sociale woningen aan. Deze norm gaat vanaf het begin al een tekort aan parkeerplaatsen creëren waardoor de nieuwe bewoners gaan uitwijken naar de bestaande wijk waar ook al een parkeerprobleem heerst.

III. Lucht en Geluidshinder

Door de nieuwe bewoners langs de huidige wijk te sturen zal dit op een nu redelijk rustige weg voor veel nieuw verkeerslawaaï en uitlaatgassen zorgen.

Het onvoldoende inzicht geeft aanleiding om

- a. Eerst een onderzoek naar veiligheid te starten en de geplande routes te herzien Bijvoorbeeld door de Amsterdamsestraatweg tussen de huidige afsluiten en bestaande wijk te behouden voor langzaam verkeer en de nieuwe wijk via de geplande busbaan te ontsluiten.

- b. Aparte verkeervergunning in te stellen voor de bestaande en de nieuwe wijk en handhaving in de plannen op te nemen.

5. Dorpse aanzicht van Muiden verdwijnt.

De gebouwen zoals gepresenteerd op de informatiebijeenkomst d.d. 20.10.2020 zijn opzettelijk een ander karakter gegeven dan de bestaande buurt en de Krijgsman.

De accenttorens zouden de wijken met elkaar moeten verbinden echter verstoort dit voorstel het Muidense dorpse authentieke karakter en laat een veel stedelijke modern gevoel achter.

Dit staat haaks met de eerdere plannen en het onafhankelijk onderzoek zoals genoemd in de uitspraak van de Raad van State: 201600059/1/R6 29 juni 2016 paragraaf 8.2: *Verder ligt het in de bedoeling dat het type woningen en de omgeving daarvan vergelijkbaar zijn met woningen die in het bestemmingsplan "De Krijgsman" zijn voorzien.*

Zoals ook aangegeven door de belanghebbende op de bewonersavond 11.12.2018

- het dorps te houden en niet overmatig stedelijk. Denk aan de uitstraling van de woningen, mag geen armoede zijn. Verstedelijking leidt tot verpaupering.
- de eisen aan de architectonische kwaliteit van de woningen duidelijk en aanscherpt moeten zijn. Het esthetische kader nadrukkelijk meegeven aan de ontwikkelaar (en een link leggen met de eisen die worden gesteld aan de nieuwbouw in De Krijgsman)

Voor het aanzicht en het karakter van Muiden is niet wenselijk om appartementencomplexen te bouwen van een aanzienlijke massa die in karakter niet passen in het dorpse karakter van Muiden.

De nieuwe woningen zouden derhalve moeten passen in het huidige karakter van Muiden door laagbouw gelijkwaardig aan de huidige naastgelegen buurt te creëren.

6. Vermindering van waarde huidige woningen met vrij uitzicht

Al bestaat er geen recht op vrij uitzicht is er door de gemeente geen onderzoek gedaan naar de waardevermindering van de bestaande woningen welke nu op een appartementencomplex zullen uitkijken.

De verandering van de huidige uitstraling van de omgeving zal zeker een invloed hebben op de woningwaarde van de wijk.

De gemeente kan dit beperken door

- Aan de huidige plannen te houden door eengezinswoningen te bouwen
- Zo veel mogelijk het vrije uitzicht van de huidige wijk behouden
- Eventueel additionele woningen te realiseren op de plaats van het huidige hotel.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Bredius 2020' met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPBrediu-ow01

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen met een onmiddellijke stop van alle voorbereidende werkzaamheden

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Gemeenteraad Gooise Meren

Postbus 6000
1400 HA Bussum

2UB
8YF
7AP

A10CC #X810XDX#00#0000#

Gemeente Gooise
Meren
T.a.v. de Raad
Postbus 6000
1400 HA Bussum

Inzake: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bredius 2020

Muiden,
30 november 2020

Geachte leden van de Raad,

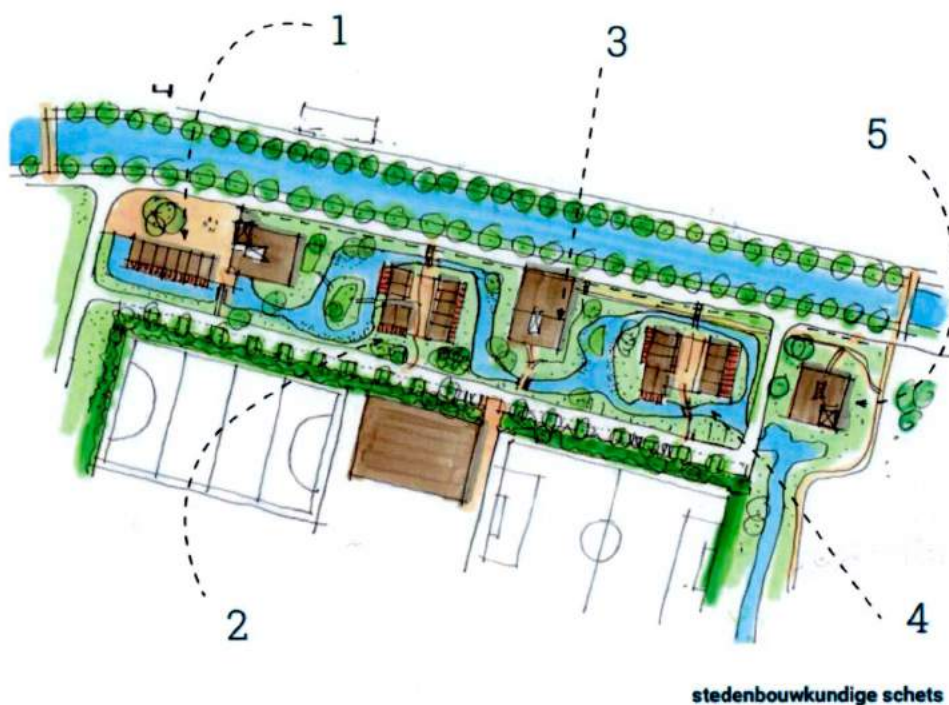
1. Naar aanleiding van de bekendmaking en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Bredius 2020 met identificatienummer NL.IMRO.1942.BPBrediu-owo1 (het "**Ontwerpbestemmingsplan**") doe ik u hierbij mijn zienswijze toekomen.
2. De ontwikkeling van het Bredius-terrein is al vele jaren onderwerp van discussie. De vaststelling van het huidige geldende bestemmingsplan heeft o.a. geleid tot de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 juni 2016 met nummer 201600059/1/R6.¹ Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 50 woningen, een hotel en een sporthal.
3. Het Ontwerpbestemmingsplan voorziet in de realisatie van 90 woningen (in plaats van 50), terwijl er niet langer plaats is voor een hotel. In het kader van de huidige woningnood in Nederland in het algemeen, en in de regio Amsterdam en omstreken in het bijzonder, is de uitbreiding van het aantal woningen niet onbegrijpelijk. Toch heb ik enkele bezwaren tegen het Ontwerpbestemmingsplan.

Het geplande hoogteaccent dient geen doorgang te vinden

4. In het Ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van direct omwonenden van het te bebouwen gebied, meer in het bijzonder de belangen van de bewoners van de straat De Kogge in de wijk Muiden Zuid-West. Met name de belangen van de bewoners van De Kogge nummers 13 t/m 24 zijn onvoldoende gewaarborgd in het Ontwerpbestemmingsplan.
5. De bewoners van de desbetreffende huizen wonen direct grenzend aan het te bebouwen gebied. Allen hebben nu een (zo goed als vrij) uitzicht op het (nu nog open) Bredius-terrein. Dat dit gaat veranderen, doordat het Bredius-terrein bebouwd gaat worden, is op zichzelf genomen niet het probleem. Ik begrijp dat er grote vraag is naar woningen in deze omgeving en ik verwelkom nieuwe woningen op het Bredius-terrein dan ook graag. Wél heb ik bezwaar tegen de huidige vormgeving van (met name) het meest oostelijke geplande appartementencomplex.
6. In het Ontwerpbestemmingsplan is sprake van de realisatie van 90 woningen verdeeld

¹ ABRvS 29 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1813.

over 5 clusters. Die clusters zouden er volgens het Beeldkwaliteitplan als volgt uit moeten gaan zien (zie ook **Bijlage 1**):



7. Mijn bezwaar is specifiek gericht op de uitvoering van appartementencomplex nummer 5. Dit complex grenst direct aan bovengenoemde woningen aan De Kogge. Dit appartementencomplex wordt in het Beeldkwaliteitplan als volgt omschreven:

5) De hoek bij de langzaamverkeerbrug die de Krijgsmans verbindt met de parkzone en met het sportpark wordt gemarkeerd door een tweede appartementencomplex. De oriëntatie is alzijdig en heeft een klein hoogte-accent naar de parkzone van 15 meter.

8. Ook vermeldt het Beeldkwaliteitplan het volgende over appartementencomplex nummer 5 (en nummer 1):

6) Op twee plekken komt een naaldvormig accent van 15 meter. Deze accenten markeren het begin en het eind van de zone.

9. Het voorgenomen bovenaanzicht en zij aanzicht van appartementencomplex nummer 5 ziet er als volgt uit:



10. Wat direct opvalt is het “naaldvormig hoogteaccent” van 15 meter op de zuidoostelijke hoek van het complex. Dit is de hoek die het dichtst bij de bestaande huizen aan De Kogge is gesitueerd. Dit heb ik gemakshalve schematisch weergegeven op onderstaande afbeelding, die ontleend is aan de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan (de “**Toelichting**”), pagina 10, waarop ik met een rood kruis het geplande “naaldvormig hoogteaccent” heb aangeduid en met een blauwe cirkel het woonadres van ondergetekende (de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan is bijgevoegd als **Bijlage 2**):

14. In de tweede plaats zorgt een dergelijk fors hoogteaccent voor een forse beperking van de (zon)lichtinval bij de reeds bestaande woningen en tuinen.
15. Beide elementen, de privacy van de bewoners van de bestaande woningen en de beperking van de lichtinval, zijn door de gemeente ten onrechte in het geheel niet meegenomen in haar besluitvorming rondom het Ontwerpbestemmingsplan. Bovendien is daarnaar ook geen, althans onvoldoende, onderzoek gedaan, ondanks de eerder door bewoners kenbaar gemaakte zorgen en bezwaren. Het betreft significante hinder, die op vrij eenvoudige wijze beperkt kan worden.
16. Het geplande hoogteaccent op appartementencomplex nummer 5 roept de legitieme vraag op waarom deze nu precies gepland is op het punt dat het meeste overlast oplevert voor de reeds bestaande bewoningen? Bovendien kan men zich afvragen of het doel van het geplande hoogteaccent opweegt tegen de overlast die de huidige bewoners van De Kogge zullen ondervinden?
17. Uit het Beeldkwaliteitplan volgt dat het hoogteaccent louter een esthetisch doel beoogt, namelijk: het begin en einde van de nieuwbouw markeren. Het hoogteaccent is geenszins nodig om het aantal woningen te creëren dat de gemeente voor ogen heeft. Zoals men immers kan zien op de verschillende tekeningen van de voorgenomen architectuur, blijkt er direct naast het hoogteaccent een flinke 'hap' uit het appartementencomplex te zijn genomen, waardoor direct naast de toren juist een gedeelte van het complex lager is dan de rest van het complex. Ik verwijs naar de afbeeldingen uit het Beeldkwaliteitplan die zijn opgenomen onder randnummer 9 van deze brief. Alleen al door niet deze 'hap' uit het naastliggende deel te nemen, zou het hoogteaccent met één verdieping verminderd kunnen worden, zonder afbreuk te doen aan het aantal te realiseren m² en m³.
18. Echter, de meest voor de hand liggende, en meest preferente, oplossing die tegemoet zou komen aan genoemde bezwaren zou zijn om geen enkel hoogteaccent toe te passen en de geplande bebouwing van appartementencomplex nummer 5 in hoogte te maximaliseren tot twee, of maximaal drie verdiepingen. Bovendien zijn er vele alternatieven denkbaar die het genoemde doel van het hoogteaccent kunnen bewerkstelligen, zonder dat significante overlast ontstaat voor bewoners van De Kogge. Het beginpunt en eindpunt van de nieuwbouw zou bijvoorbeeld gemarkeerd kunnen worden door specifieke beplanting (door een duidelijk begin- en eindpunt te creëren met een bepaald soort bomen of struiken). Maar beide punten kunnen ook gemarkeerd worden met (verkeers)borden, (lantaarn)palen, vlaggenmasten, kunstwerken, kleur van de te gebruiken (bak)stenen, etc. etc., zolang deze – logischerwijze – maar niet tot dezelfde of meer overlast leiden.
19. Een ander, maar minder preferent, alternatief zou zijn om het hoogteaccent te situeren op één van de andere geplande appartementencomplexen die verder weg liggen van de reeds bestaande woningen aan De Kogge, zoals cluster 2 of cluster 3.
20. Tot slot, en dat is het minst gewenste alternatief van de genoemde alternatieven, zou het hoogteaccent op appartementencomplex nummer 5 geplaatst kunnen worden aan de westzijde van het complex. Deze oplossing is in feite echter niet of nauwelijks een

oplossing van de genoemde bezwaren, omdat het slechts zou zorgen voor een minieme verplaatsing van het probleem.

Het geplande scenario van woningbouw is onvoldoende onderzocht

21. Mijn andere bezwaar ziet op de geplande uitbreiding van het aantal woningen.
22. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar (artikel 3.1.1a Besluit ruimtelijke ordening). Dit staat er in principe niet aan in de weg dat onderzoeksgegevens ouder dan twee jaar aan het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd. Uit het Ontwerpbestemmingsplan wordt echter onvoldoende duidelijk op basis van welke recente gegevens onderbouwd tot de conclusie kan worden gekomen dat een uitbreiding van de in het huidige bestemmingsplan opgenomen aantal van 50 woningen naar 90 woningen wenselijk is.
23. In 2017 heeft wel een onderzoek plaatsgevonden naar drie verschillende scenario's inzake een studie naar de aankoop van de Bredius-gronden (zie **Bijlage 3**). Volgens dat onderzoek zou (in elk geval destijds) vraag bestaan naar elk van de drie onderzochte scenario's. Echter, het bouwen van 90 woningen was geen onderdeel van enig van die drie scenario's. Het Ontwerpbestemmingsplan gaat dus uit van een in het geheel niet-onderzocht scenario.
24. Bovendien is het onderzoek uit 2017 inmiddels sterk verouderd en in elk geval ouder dan twee jaar. Gegeven de recente ontwikkelingen op de woningmarkt, de ontwikkelingen ten aanzien van PFAS en stikstof en de ontwikkelingen ten aanzien van de nieuwbouwwoningen in de buurt (in De Krijgsman en in de Weespersluis) is het aannemelijk dat getwijfeld moet worden aan de – inmiddels sterk verouderde – informatie en onderzoeken die ten grondslag liggen aan het Ontwerpbestemmingsplan. Het Ontwerpbestemmingsplan is dus op onjuiste gronden opgesteld.
25. Daarnaast rijst de vraag waarom de gemeente ervoor kiest van 50 van de 90 te bouwen woningen sociale huurwoningen te maken. Ondergetekende juicht in zijn algemeenheid de bouw van voldoende sociale huurwoningen toe. Het valt echter te betwijfelen of de geplande bouw ten goede komt aan de leefbaarheid van de wijk Muiden Zuid-West; een wijk die van oudsher reeds veel sociale woningbouw kent. Dit geldt te meer nu in De Krijgsman en (bovendien in de nabijgelegen nieuwbouwwijk Weespersluis) in het geheel geen sociale woningbouw komt. Waarom wil de gemeente sociale huur concentreren in de Wijk Muiden Zuid-West, terwijl in De Krijgsman (en de Weespersluis) louter *high end*-woningen gebouwd worden?
26. Deze keuze van de gemeente lijkt sociale segregatie te bewerkstelligen. De gemeente heeft in het Ontwerpbestemmingsplan aan dit onderwerp geen enkele overweging gewijd, terwijl dit wel op haar pad had gelegen. Zelfs in de Toets ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 2 bij het Ontwerpbesluit) rept de gemeente met geen woord over dit onderwerp. Bovendien is deze Toets gebaseerd op de verouderde Woonvisie Gooise Meren 2017-2025.

27. Tot slot zij erop gewezen dat de ABRvS in zijn oordeel in eerdergenoemde zaak heeft overwogen dat *“de raad er naar het oordeel van de Afdeling van uitgaan dat behoefte bestaat aan een hoeveelheid van maximaal 50 woningen in het gebied van het plan “Bredius””* [onderstreping toegevoegd]². Met deze overweging van de ABRvS in het achterhoofd had het op de weg van de gemeente gelegen om op zijn minst genomen helder en concreet te onderbouwen waarom inmiddels van dit maximale aantal van 50 woningen dient te worden afgeweken.
28. De conclusie is dan ook dat nader onderzoek dient plaats te vinden naar de wenselijkheid van de geplande aanpassingen aan het bestemmingsplan. Bovendien heeft de gemeente op genoemde gronden in elk geval niet voldaan aan haar onderzoeks- en motiveringsplicht. Wij verzoeken u dan ook primair het Ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans subsidiair het Ontwerpbestemmingsplan in gewijzigde vorm vast te stellen, namelijk met inachtneming van de hierboven omschreven bezwaren en bij voorkeur met toepassing van de door ons voorgestelde alternatieven.
29. Graag worden wij van de verdere besluitvorming en procedures op de hoogte gehouden.

Bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2: Toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan

Bijlage 3: Studie aankoop Brediusgronden

² ABRvS 29 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1813, r.o. 8.2.

Bredius

ruimtelijke visie/
beeldkwaliteitplan

Gooise Meren
juni 2020

svp

Inhoud

1. stedenbouwkundig concept
2. bebouwingsprincipes
3. kaderkaart
4. voorbeelduitwerking
5. beeldreferenties
6. reacties

Stedenbouwkundig concept

Om grip te krijgen op de betekenis van de Bredius locatie wordt gekeken naar de grotere context.

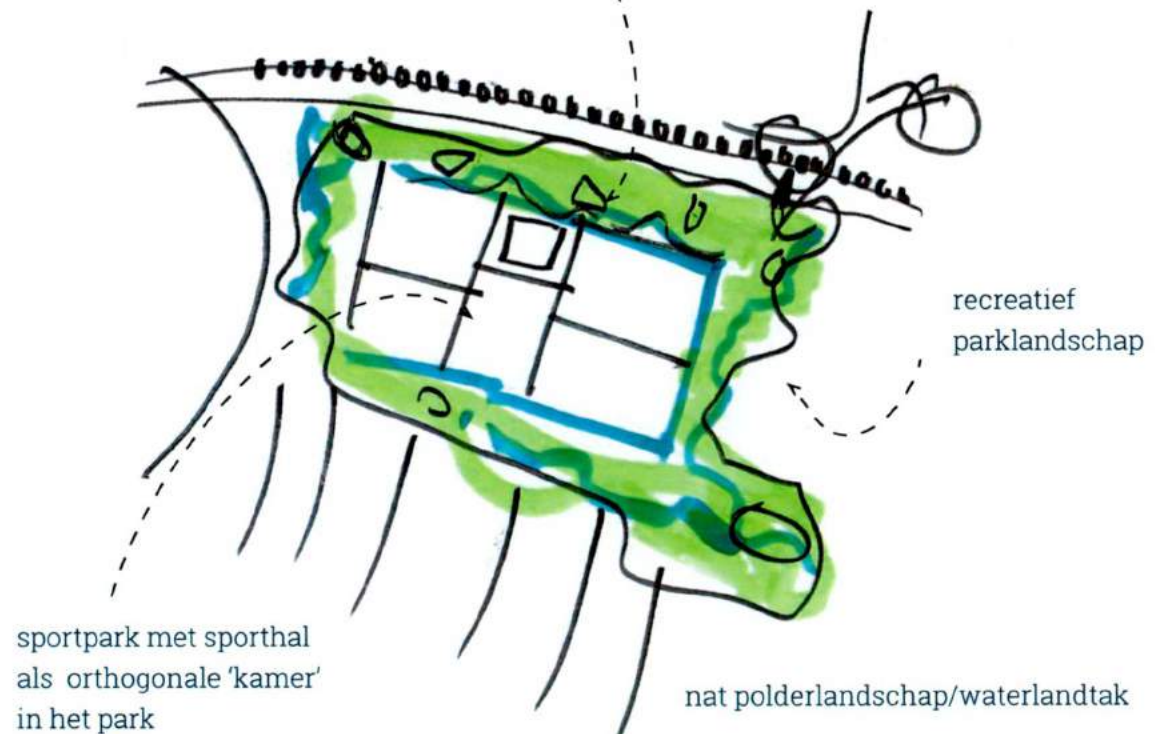
De strook langs de Trekvaart en het sportcomplex met sporthal vormen de landschappelijke entree van Muiden en de Krijgsman. Het sportcomplex wordt aan west, oost en zuidzijde omzoomd door nieuwe parkzones, die aansluiten op het landschap van de polder. Deze parkzones hebben een vrije, landschappelijke structuur met water, groen en recreatieve paden. Dit recreatieve gebied sluit met twee bruggen voor langzaam verkeer over de Trekvaart aan op de Krijgsman. Ook de aangrenzende bestaande wijk sluit op minimaal twee plekken aan op dit recreatieve gebied.

Het ruimtelijk concept

De strook waar woningbouw is toegestaan, maakt deel uit van de landschappelijke zone. Het groen spoelt als het ware om het sportpark heen. De woningbouw ligt vrij in de groene zone en maakt deel uit van het landschappelijke park.

Het sportpark wordt opgevat als een gecultiveerde, orthogonale 'kamer' uitgesneden in dit landschappelijke park.

bebouwing vrij in de groene zoom



landschappelijk raamwerk

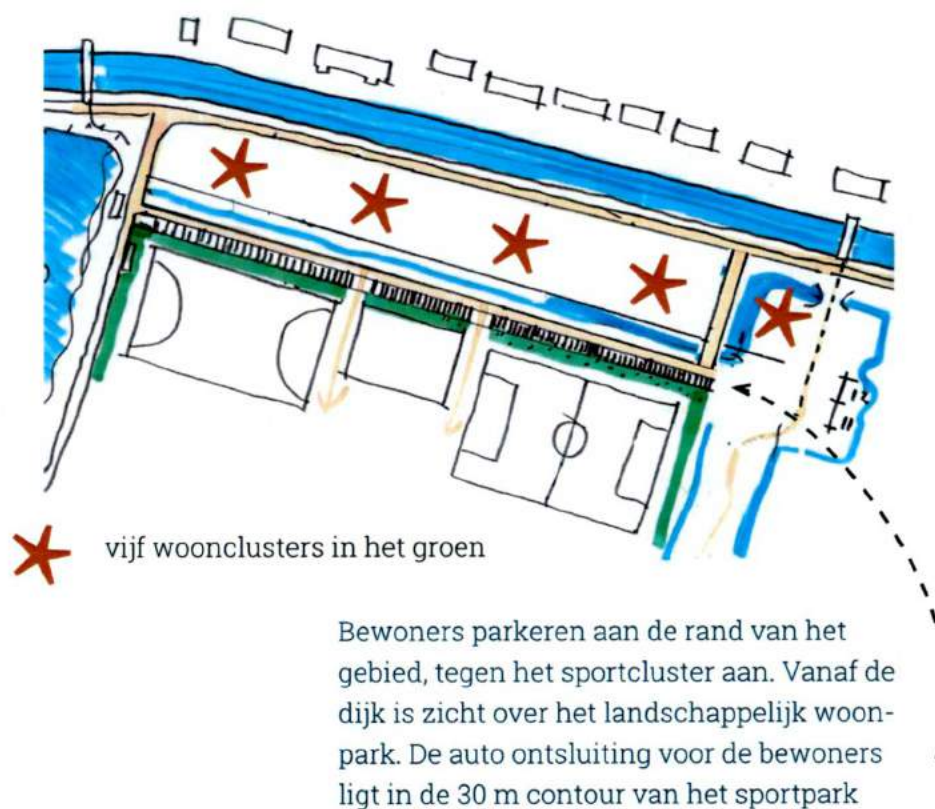
Hoofdstructuur

De bebouwing is in enkele compacte clusters georganiseerd zodat het groen rondom de bebouwing spoelt. De landschappelijke parkzone is zo goed beleefbaar vanaf de dijk.

autovrij woonlandschap

Er is geen parkeren in de landschappelijke zone gestitueerd. Het parkeren voor bewoners vindt plaats direct tegen het sportpark aan in haakse parkeervakken. Deze auto ontsluiting is enkel voor bewoners toegankelijk. Bezoekers parkeren langs de dijk. Bezoekers van het sportpark komen via een eigen entree aan de zuidzijde bij de parkeerplaats van het sportpark.

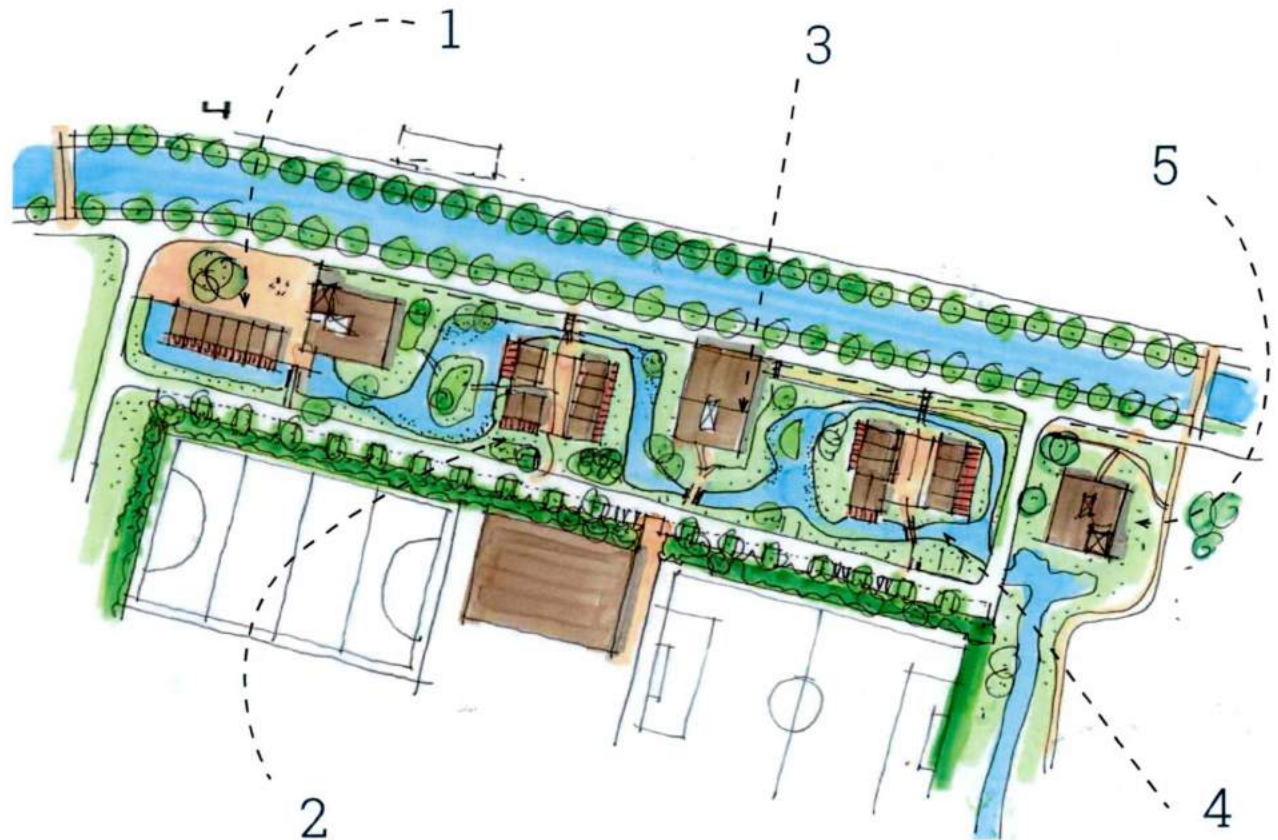
Door de autoroute en parkeerplaatsen voor de bewoners te combineren met de fietsroute naar het sportpark en deze te situeren in de bebouwingsvrije 30 meter contour van het sportpark wordt slim ruimte gewonnen die ten goede komt aan het landschappelijke raamwerk.



Wonen in het groen

Het programma van 90 woningen wordt verdeeld over vijf compacte clusters. Zo blijft er veel ruimte voor groen. Deze clusters zijn steeds verschillend en reageren op de plek in het gebied. Er zijn drie appartementengebouwen zodat er efficiënte gebouwen gemaakt kunnen worden. De grondgebonden woningen worden georganiseerd in compacte, samenhangende clusters. De bebouwing is alzijdig.

- 1) De hoek bij de Maxisweg vormt de visuele entree tot het gebied. Een pleinruimte, eventueel op dijkniveau, koppelt het woongebied aan de dijk en legt de verbinding met de historische gebouwen aan de overzijde van de Trekvaart. De pleinruimte wordt gevormd door een appartementengebouw met een klein hoogteaccent van 15 meter en een blok met aaneengesloten woningen met achterterrassen aan het water.

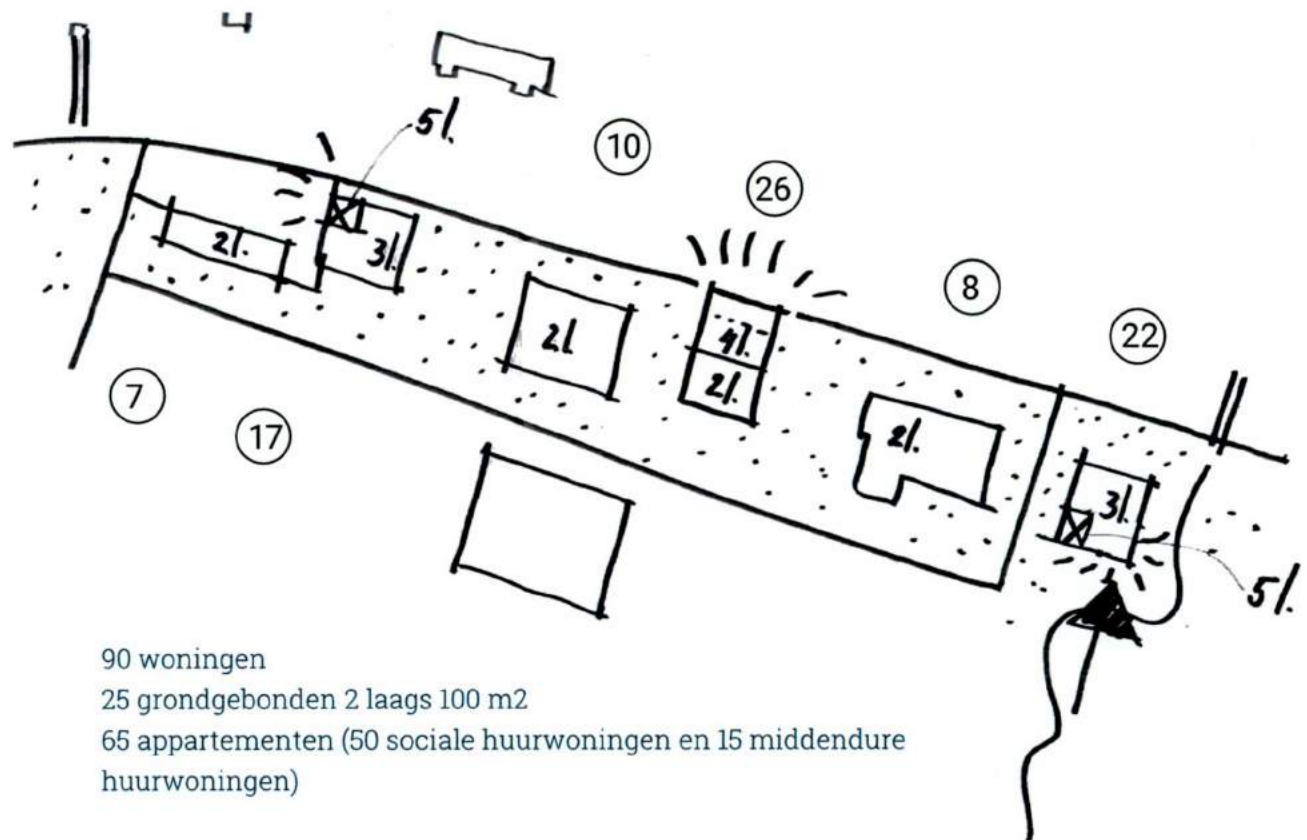


stedenbouwkundige schets

3) Centraal in het gebied is een derde appartementen-
gebouw gesitueerd. Dit gebouw staat zoveel als mo-
gelijk aan de dijk en trapt af naar het park.

2 en 4) De twee andere clusters worden gevormd met
eengezinswoningen, terugliggend ten opzichte van de
dijk, vrij in het groen. Er komen geen tuinen met schut-
tingen maar terrassen die de overgang vormen naar
het parklandschap.

5) De hoek bij de langzaamverkeerbrug die de Krijgs-
man verbindt met de parkzone en met het sportpark
wordt gemarkeerd door een tweede appartementen-
gebouw. De oriëntatie is alzijdig en heeft een klein
hoogte-accent naar de parkzone van 15 meter.

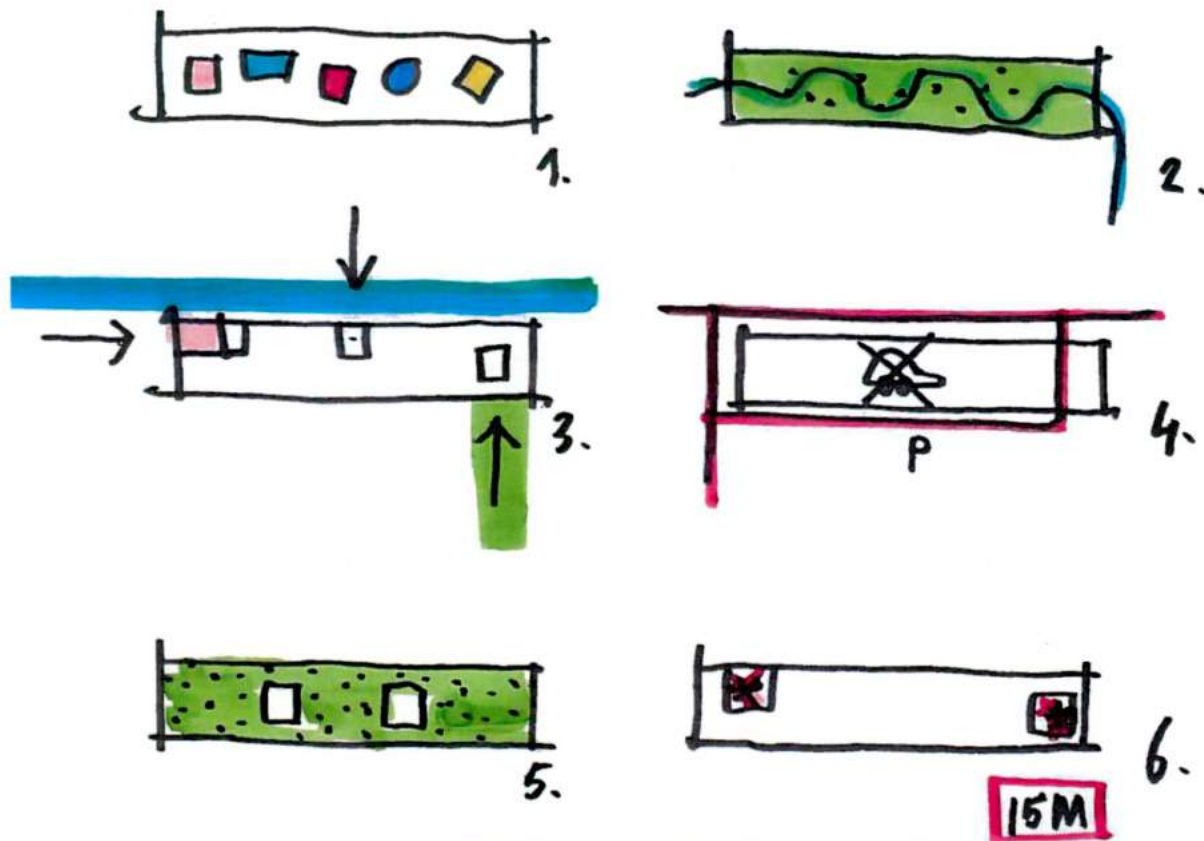


90 woningen
25 grondgebonden 2 laags 100 m²
65 appartementen (50 sociale huurwoningen en 15 middendure
huurwoningen)

Parkeernorm
1,6 voor de grondgebonden woningen(40 pp)
1,2 voor de appartementen (78 pp)

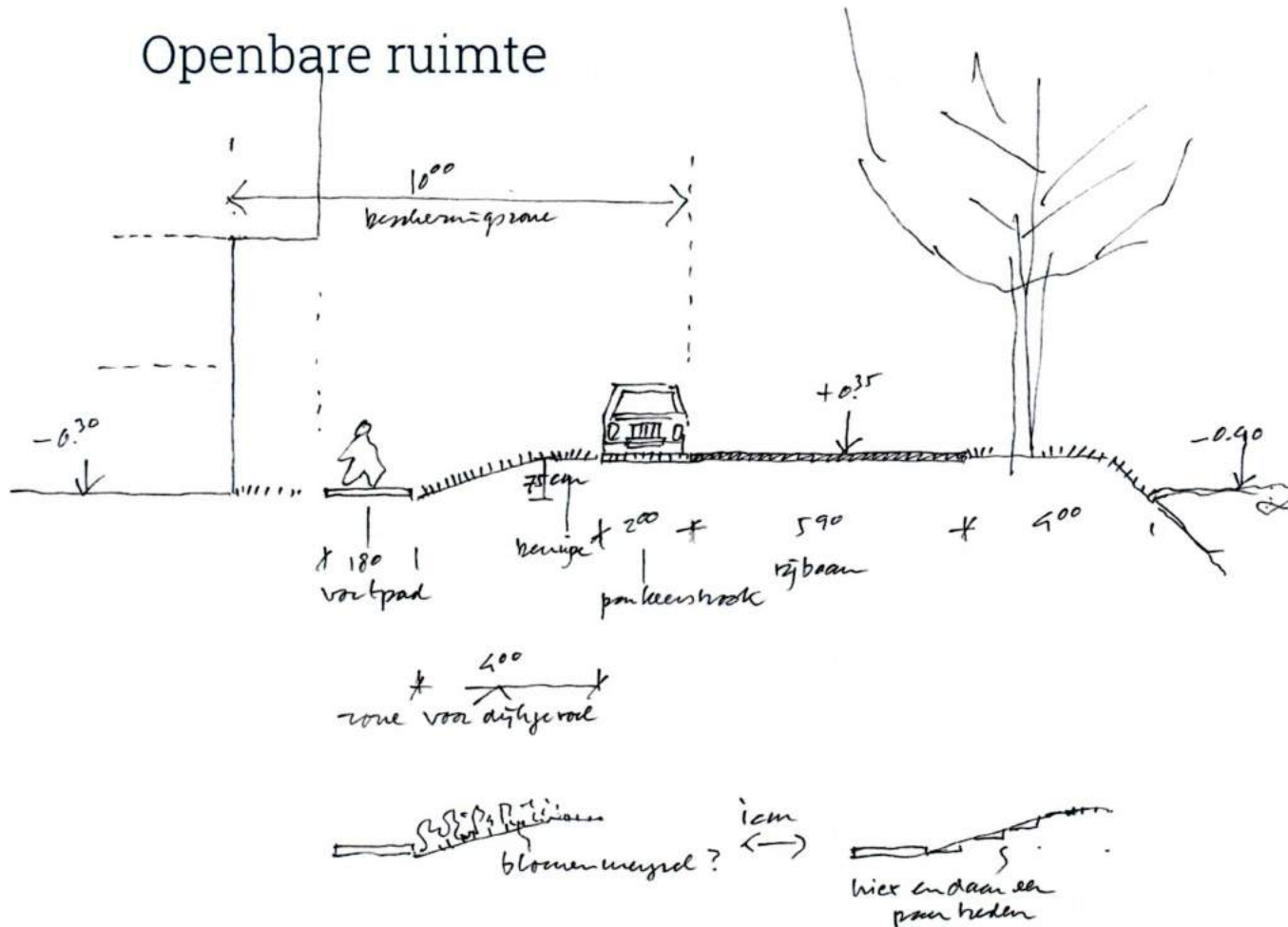
bouwhoogtes en aantallen

Stedenbouwkundige principes



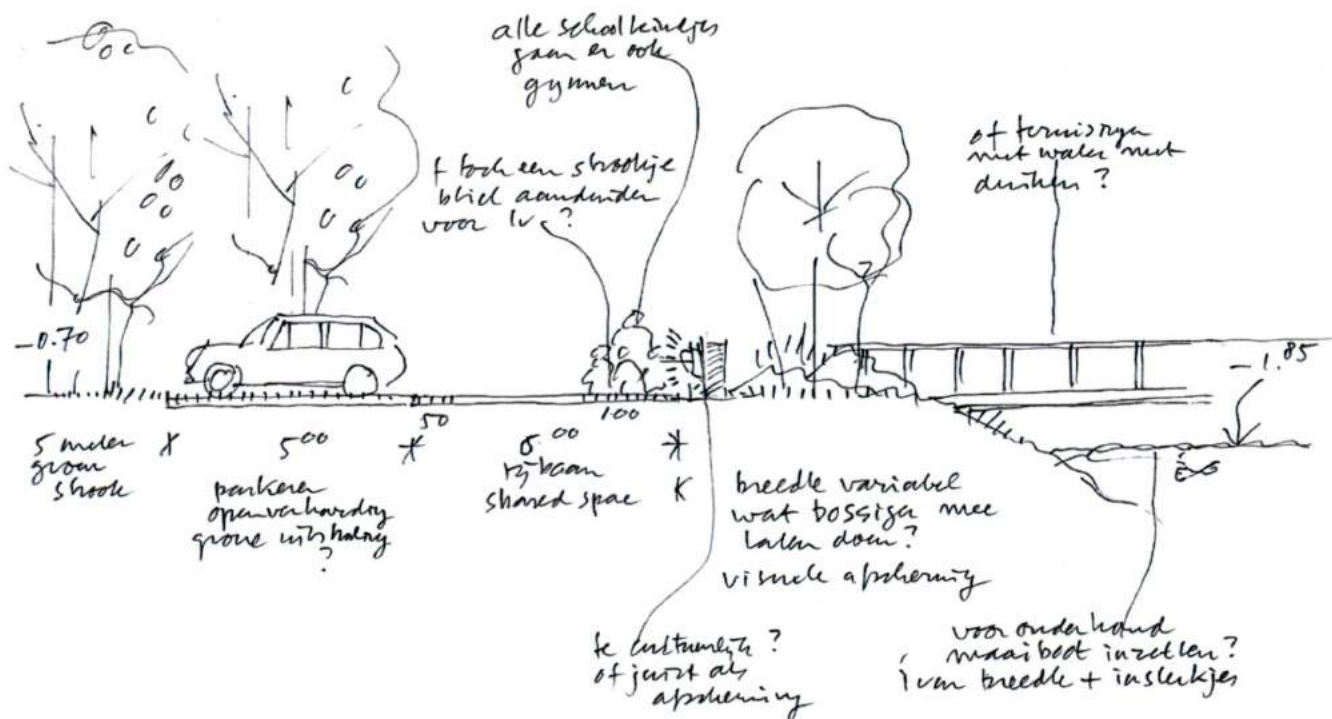
- 1) Vijf verschillende en alzijdige clusters met een eigen karakter, architectonisch deel van één familie
- 2) Natuurlijk landschap met water en groen als continuering van het parklandschap
- 3) De clusters met appartementen zijn elk op een eigen manier verankerd aan de omgeving en hebben een adres aan de dijk
- 4) Autovrij gebied, het parkeren voor bewoners vindt plaats aan de rand op afgeschermd terrein.
- 5) De laagbouwclusters liggen in het landschap, er komen geen schuttingen, de woningen hebben vormgegeven terrassen die grenzen aan het groen of het water.
- 6) Op twee plekken komt een naaldvormig accent van 15 meter. Deze accenten markeren het begin en het eind van de zone.

Openbare ruimte



Asymmetrisch dijkprofiel

De kaarsrechte dijk langs de Trekvaart contrasteert met het vrije, natuurlijke landschap van water en groen binnendijks. Het profiel wordt daarmee asymmetrisch: een bomenlaan in het talud van de Trekvaart aan de vaartzijde en een natuurlijk landschap met losse beplanting, bloemrijk gras en bomen in groepjes aan de binnenzijde. Binnendijks is laag: water en groen vormen één landschappelijke sfeer met poelen, wadi's en flauwe natuurlijke taluds die bijdragen aan de biodiversiteit. Overgangen tussen water en land zijn subtiel vormgegeven. Bezoekers parkeren informeel (bestrating met graskeien) langs de dijk en komen via dijktrappen ter plaatse van de bebouwingsclusters op het voetpad benedendijks. Het voetpad onderaan de dijk wordt ook gebruikt voor kinderen van en naar de sporthal.



Parkeerstraat voor bewoners

De parkeerstraat is enkel voor auto's van bewoners en voor noodverkeer toegankelijk. De straat is wel toegankelijk voor langzaam verkeer: fietsers vanuit de Krijgsman naar de sporthal maken er gebruik van. Ter plaatse van de sporthal zijn daarom twee goede doorsteken gemaakt die leiden naar de voorkant van de sporthal en de fietsenstallingen. Kinderen te voet kunnen door het woongebied steken en komen dan bij een vrijliggend voetpad ter plaatse van de sporthal, waardoor ze de sporthal kunnen bereiken. Op de parkeerstraat zijn automobilisten te gast. De bestrating zorgt voor een visuele versmalling. Stapvoets rijden wordt gestimuleerd door de rijloper te verdelen in een rijbaan en rabbatstroken. De ruimte wordt afgebakend door een lage muur zoals bijvoorbeeld een schanskorf waarin verlichting is verwerkt. De parkeerstraat en het wandelpad worden zo op een prettige manier verlicht en de natuurlijke oever wordt zoveel mogelijk afgeschermd.

De parkeerstraat krijgt een groene uitstraling door de groene zoom langs het sportpark en de bomen die tussen de parkeervakken staan. Bruggetjes over het water geven toegang tot (vier van de vijf) clusters.

Visie sporthal

De sporthal is onderdeel van de orthogonale kamer die zelfstandig ligt in het natuurlijke park. De hal heeft daarom zijn eigen architectonische uitstraling en is geen onderdeel van de familie van woonclusters in het groen, maar deel van het 'sporteiland'.

Omdat de sporthal hoort bij het sportpark, zou de inrichting van het park (hekwerken, bankjes, bestrating) samenhangend ontworpen moeten worden met de hal.

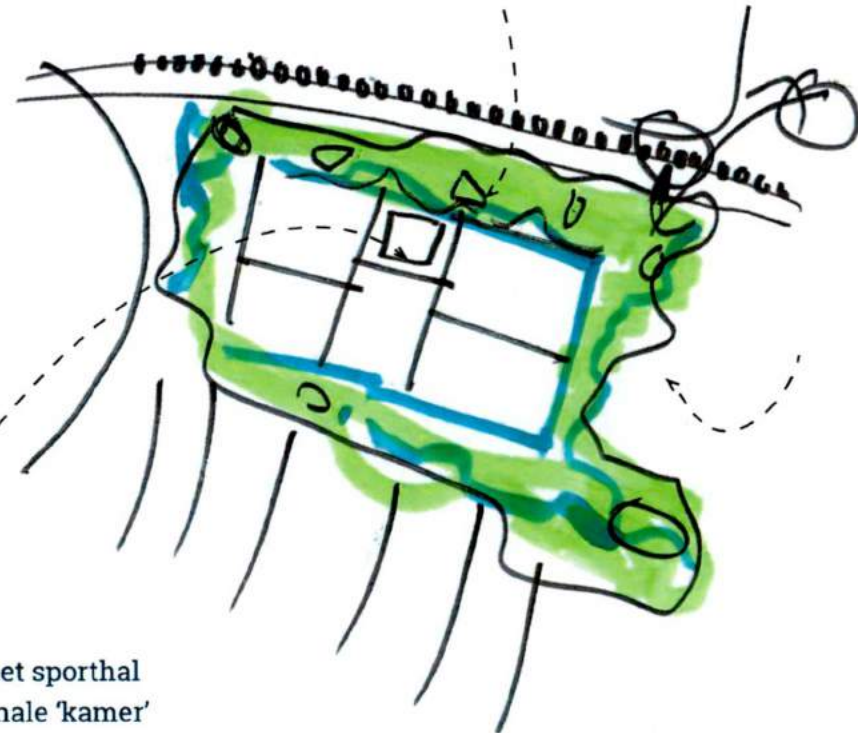
Voor de beeldkwaliteit zijn verschillende opties mogelijk.

1. De hal als verdikking van het groene kader: groene en of begroeide gevel
2. De hal als sportobject an sich: expressief en sportief
3. De hal als natuurlijk vormgegeven element: terughoudend



De beeldkwaliteit zal nader worden uitgewerkt bij de aanbesteding van het gebouw

bebouwing vrij in de groene zoom



sportpark met sporthal
als orthogonale 'kamer'
in het park

landscappelijk raamwerk

Natuurlijke sfeer

De kaarsrechte dijk langs de Trekvaart contrasteert met het vrije, natuurlijke landschap van water en groen binnendijs. Binnendijs is één natuurlijke sfeer met poelen, wadi's en flauwe natuurlijke taluds die aantrekkelijk zijn voor bewoners en avontuurlijk voor kinderen.

De materialisering van de openbare ruimte is natuurlijk, met eenvoudige houten bruggen, smalle voetpaden waar het kan met houtsnippers en met natuurlijk spelen.



eenvoudige houten bruggen



waterstructuur continueren



natuurlijke oever



dijktrap



houtsnippen



natuurlijke speelplek



Kaderkaart

- Plangebied en oppervlakte
- Randen: dijkprofiel met bomen aan waterzijde en langsparkeren aan binnenzijde
- Vrije dijkzone van 10 meter
- Parkeren en ontsluiting aansluitend aan het sportpark (91 pp)
- Doorsteek voor fietsers
- Bushaltes
- 30 meter hindercontour vanaf sportvelden
- 5 bebouwingsvlakken met aanduiding hoogte-accnten 15 meter

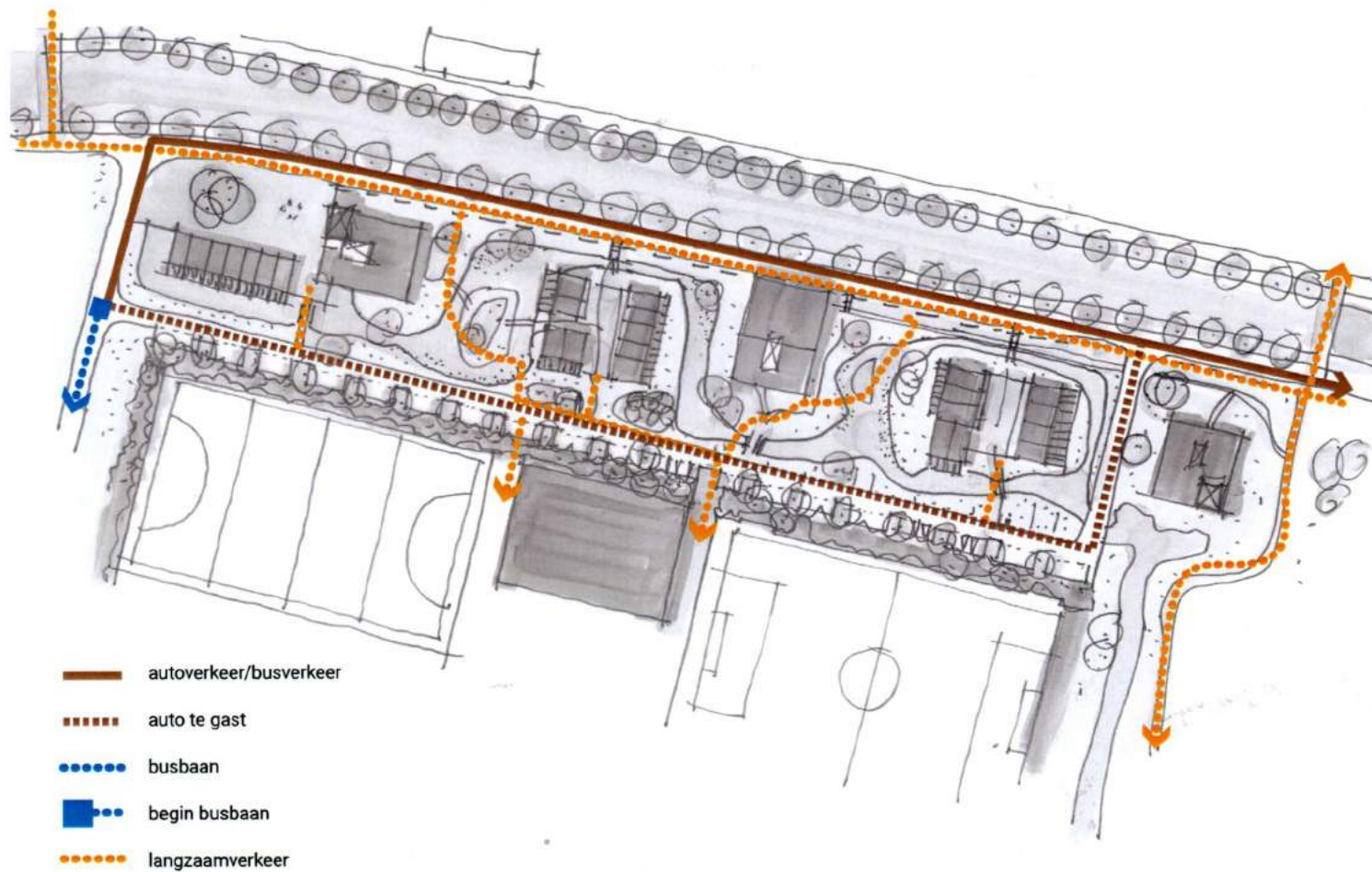
-  te bebouwen gebied
-  30 meter zone sportvelden
-  10 meter beschermingszone dijk
-  weg met rabatstroken
-  parkeren
-  wandelpad
-  hoogte-accnt 15 meter
-  uitkraging toegestaan op 1 plek
-  bushalte



Voorbeelduitwerking



Verkeersafwikkeling



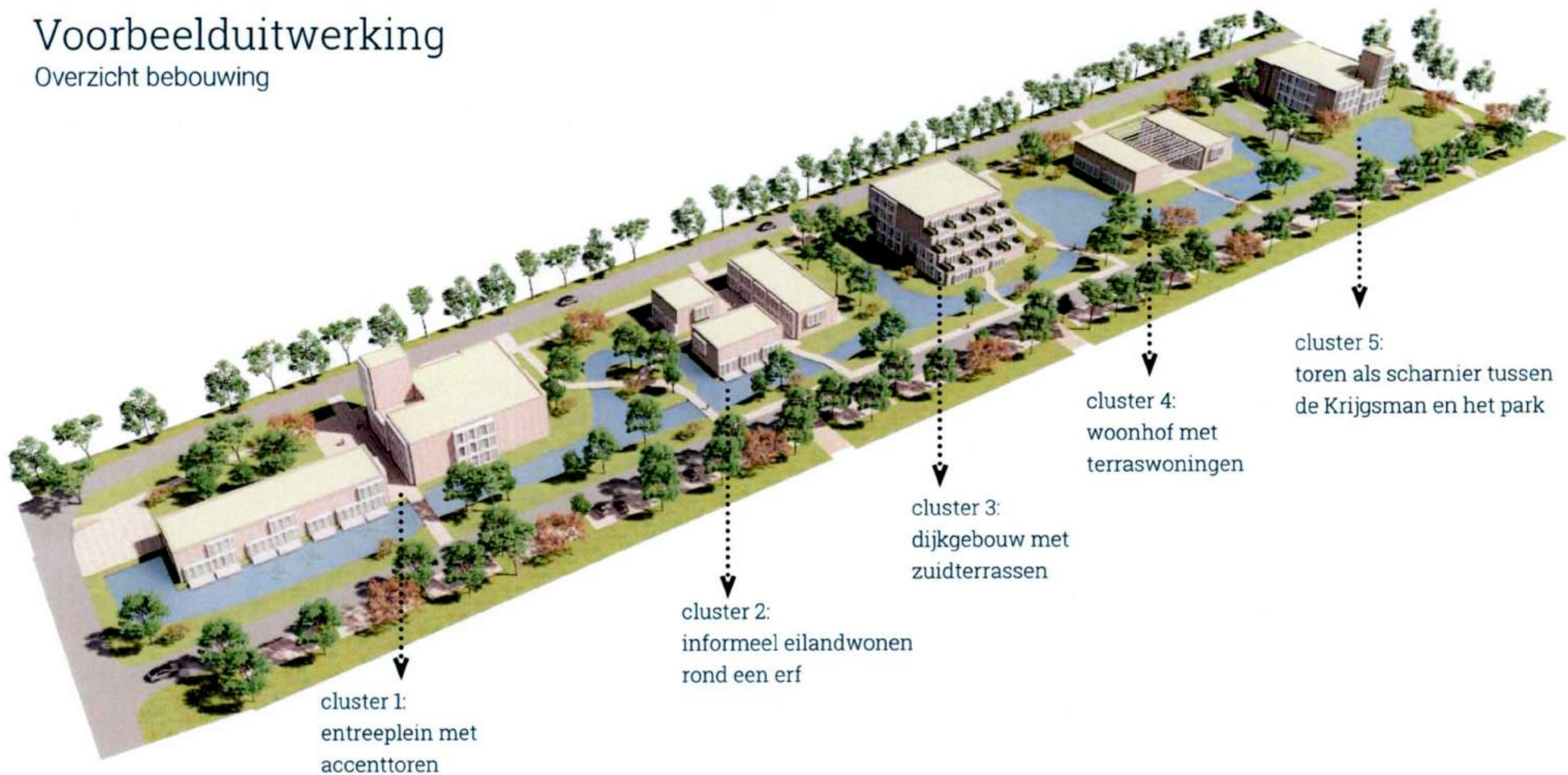
Voorbeelduitwerking

Inpassing in de omgeving



Voorbeelduitwerking

Overzicht bebouwing



cluster 1:
entreeplein met
accenttoren

cluster 2:
informeel eilandwonen
rond een erf

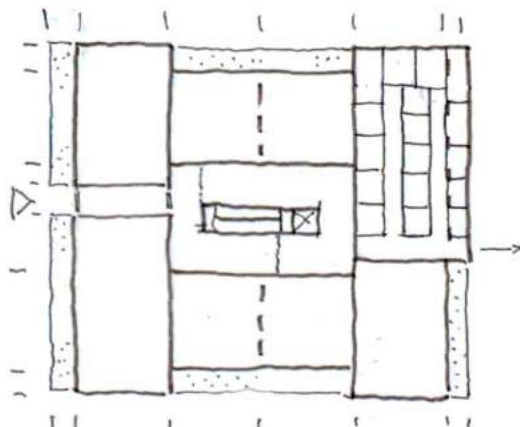
cluster 3:
dijkgebouw met
zuidterrassen

cluster 4:
woonhof met
terraswoningen

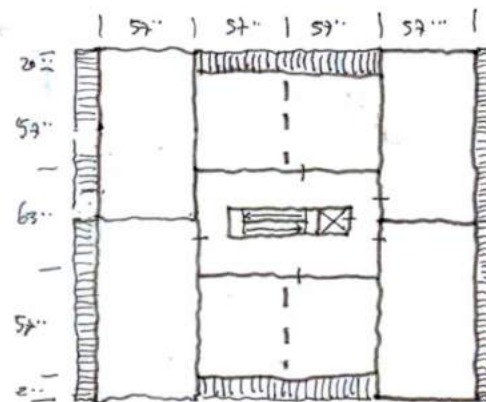
cluster 5:
toren als scharnier tussen
de Krijgsman en het park

Voorbeelduitwerking

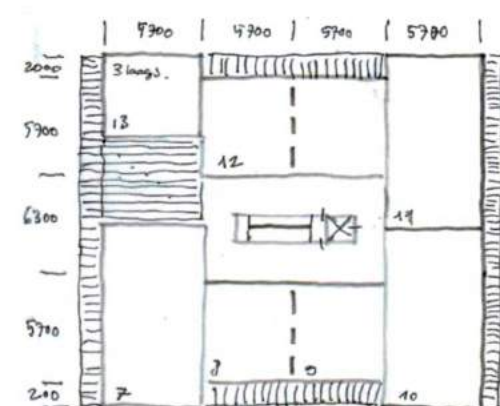
Cluster 1 (7 woningen en 17 appartementen)



entreeverdieping



1e verdieping



2e verdieping

Voorbeelduitwerking

Entreeplein bij cluster 1



Voorbeelduitwerking

familie van appartementengebouwen



entreeplein met accent communiceert met de kruitfabriek aan de overzijde



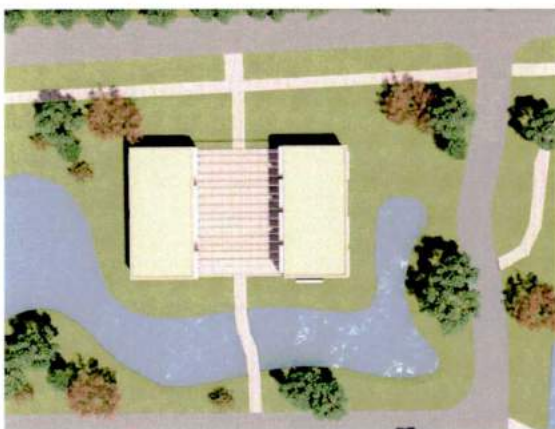
dijkgebouw markeert het hart van het gebied en legt een (visuele) verbinding met de sporthal



parkgebouw met accent ter hoogte van de voetgangersbrug als schakel tussen park en de Krijgsman aan de overzijde

Voorbeelduitwerking

Cluster 2 en 4 Laagbouwhofje



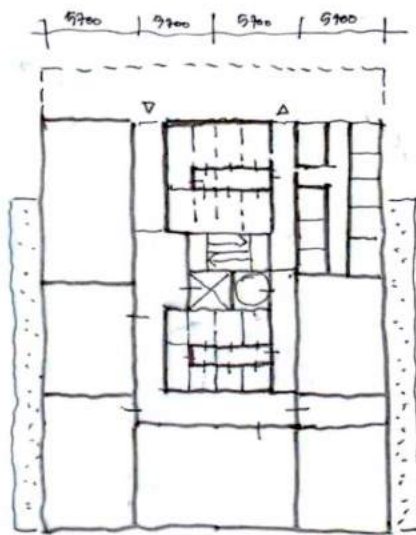
Voorbeelduitwerking

Cluster 2 en 4 Laagbouwhofje

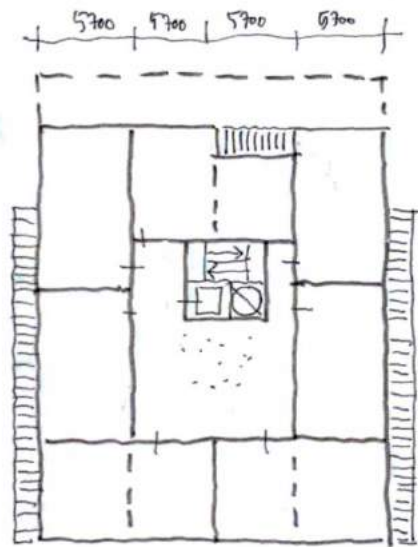


Voorbeelduitwerking

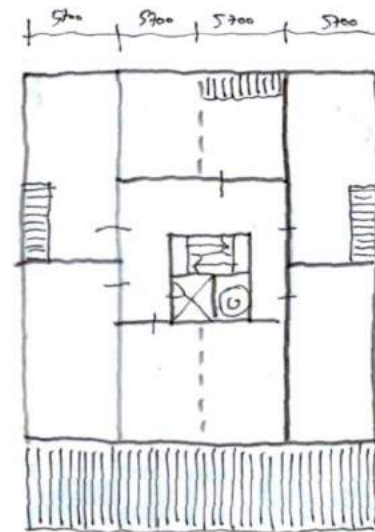
Voorbeeldplattegronden cluster 3 (26 appartementen)



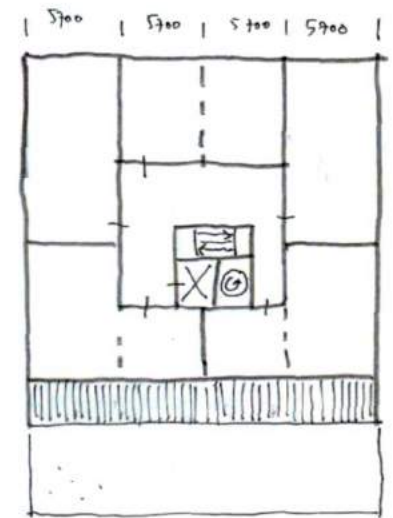
entreeverdieping



1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping

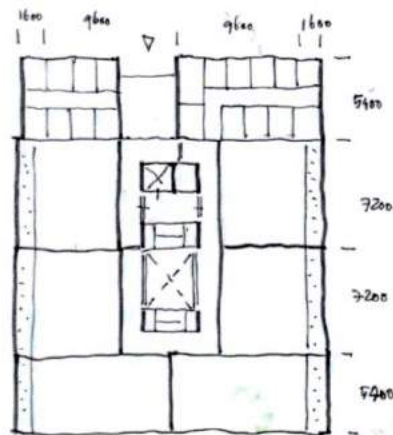
Voorbeelduitwerking

Impressie cluster 3

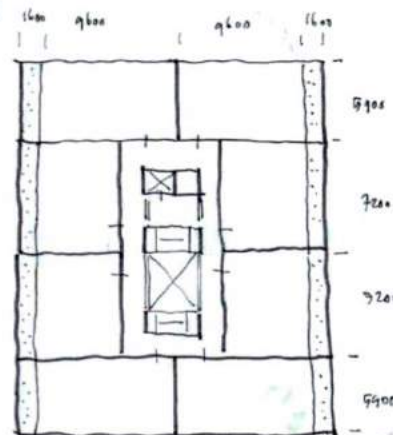


Voorbeelduitwerking

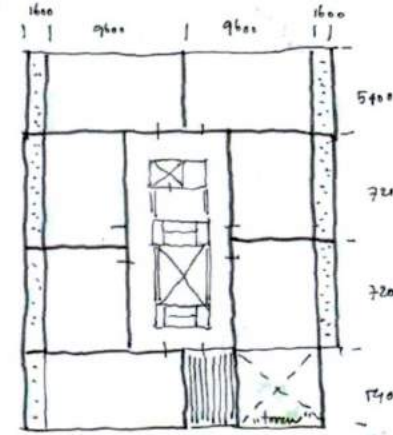
Voorbeeldplattegronden cluster 5 (22 appartementen)



entreeverdieping



1e verdieping



2e verdieping

Voorbeelduitwerking

Impressie cluster 5



Referenties wonen



Beeldkwaliteit:

- één familie, samenhangend
- stoere baksteen
- robuust in het groen
- sterke eigen vorm, alzijdig
- eigentijds
- accenten in hout ivm Kringlegebied



SVP

Ruimtelijke visie/beeldkwaliteitplan Bredius

Impressie voorbeelduitwerking in de omgeving



Impressie voorbeelduitwerking in de omgeving



Reacties



Datum 30 juli 2020
Zaaknummer 1004447
Oms kenmerk HZ_M&O-18-1511-01
Pagina 1 van 3

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed – CRK&E-groot

adres : Brediusgronden te Muiden
omschrijving aanvraag : Ruimtelijke Visie Bredius Muiden
datum vergadering : 17 juni 2020
oms kenmerk : HZ_M&O-18-1511
voorzitter : ir. R. Petersma
leden : mw. drs. I. Oosterheerd
: dipl. ing. O. Ebben
secretaris : mw. J. Vroons
projectleider GM : mw. H. van Zijl

Onderwerp

Het betreft een verslag van de CRK&E op de Ruimtelijke Visie Bredius Muiden (voorheen Ontwikkeling Bredius te Muiden). Het welstandsgebied en –niveau van het perceel zijn als volgt: Gebied 12, Veenweidegebied, bijzonder welstandsniveau.

Beoordelingscriteria volgens de Welstandsnota 2019 Gooise Meren (Inwerkingtreding d.d. 8 mei 2019)

1. Objectgericht welstandscriteria
2. Gebiedsgericht welstandscriteria
3. Algemene welstandscriteria: zie toelichting

Advies

Informeren over ontwikkeling

Toelichting

Aanwezig: Hilde van Zijl en Stef Veldhuizen zijn fysiek aanwezig; Maarten Nabbe heeft de vergadering via MS Teams kunnen bijwonen.

De CRK&E wordt om advies gevraagd op de richtinggevende ruimtelijke visie Muiden Bredius. Dit advies wordt meegenomen naar het college bij het besluit voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Bredius.

Hilde van Zijl geeft een korte toelichting op het afgelopen proces. Het project is in 2014 reeds gestart door de voormalige gemeente Muiden. In is begonnen met het maken van het bestemmingsplan Bredius, inclusief een Beeldkwaliteitskader. Dit ging toen over een (groot) hotel, 50 woningen, 3 sportvelden met een sporthal en groen. Dit bestemmingsplan is in 2016 onherroepelijk geworden. Daarna, in 2017/2018, koopt de (nu)middele gemeente Gooise Meren de gronden van het Rijk, waarbij een ander programma wordt vastgesteld: sport en wonen (met sociaal karakter) en groen. Het hotel wordt uit het programma geschrapt. In 2019 stelt de Raad het definitieve programma vast: 4 sportvelden, een sporthal en 90 woningen (waarvan 50 sociale huurappartementen, 25 middeldure huurappartementen en 25 grondgebonden koopwoningen). Op 29 augustus 2019 is hierover een toelichting aan de CRK&E gegeven waar het o.a. ging over het planproces en de overwegingen van de raad om veel woningen waarvan veel sociaal te willen ontwikkelen en de consequenties van die verschillende aantallen voor het plan en voor de omgeving (inclusief telmaquette).

Brinklaan 35 | Postbus 6000, 3400 HA Bussum | 035 2070 000 | gooisemeran.nl

Gemeente Gooise Meren

Datum 30 juli 2020
Zaaknummer 1004447
Oms kenmerk HZ_M&O-18-1511-01
Pagina 2 van 3

Stef Veldhuizen gaat verder in op de stedenbouwkundige overwegingen en de aanpassingen die er zijn gedaan de afgelopen tijd. Hij geeft aan dat één van de belangrijkste zaken waarover is nagedacht, de vraag is wat men nou eigenlijk wil met het gebied en welke visie daar het beste bij past. Eerder werd dit geprobeerd door dit in een tekst te omschrijven, maar dat bleek niet voldoende om alle aspecten die een rol spelen goed te onderkennen. Daarom is besloten om bureau SVP erbij te betrekken om daarmee op een frisse manier opnieuw naar het gebied te laten kijken.

Het gebied wordt ingeklemd tussen de trekvaart, het historische gebied en de bestaande wijk 'Het Bredius' en is nu beschouwd als orthogonaal sportcomplex met een parklandschap eromheen. Dit biedt de mogelijkheid om de positie van de (woon)blokken losser en vrijer te positioneren. Het parkeren is daarvoor naar de weg ten zuiden van het plangebied geplaatst zodat het gebied nog meer een parkachtig karakter krijgt.

De eerste schetsen worden getoond. Daaruit blijkt dat niet ieder woonblok hetzelfde is en dat er clusters van bebouwing met een meer diverse vormgeving, bouwhoogte en hoofdvorm worden voorgesteld. De afgelopen keer (19 augustus 2019) toen het plan besproken werd, was de commissie negatief over de forse hoogte van het plan. Nu bestaan de grondgebonden woningen uit twee lagen en bestaat het middenblok uit vier lagen. Ten opzichte van de vorige keer hebben de bouwblokken, door o.a. het verkleinen van de massa, meer lucht en ruimte gekregen. De blokken zullen door één architect worden ontworpen zodat er een sterke onderlinge samenhang zal zijn en er a.h.w. sprake is van één familie.

De uitwerking in de visie is een voorbeeld, waarmee de ontwikkelbaar zal worden uitgedaagd. Belangrijk is dat de gebouwen alzijdig worden vormgegeven, in de voorgestelde kleurschakering. Er zullen door het gebied ook openbare routes lopen, bijvoorbeeld naar de nieuwe school in De Krijgsman. Er wordt nog opgemerkt dat de bomen aan de dijk ziek zijn en er een uitsterfbeeld van kracht is.

Reactie van de commissie

De vorige keer vond de commissie de plannen te stedelijk en onvoldoende passen bij de karakteristiek van de plek. Zij wil haar waardering uitspreken voor de ontwikkeling die het plan nu heeft doorgemaakt namelijk richting meer groen en meer ruimte. De commissie vindt de plannen een verbetering ten opzichte van de vorige keer. Zij vindt het voorgestelde stedenbouwkundige concept, de parkachtige rand, een goede basis. Zij merkt op dat, als de stedenbouwkundige conceptschets de kern van het plan is, dit dan op alle niveaus vertaald moet worden. Op een aantal punten vindt de commissie het concept op een juiste manier doorgevoerd, maar op een aantal punten heeft zij hier nog opmerkingen over.

Massa

In het kader van de relatie tussen de voorgestelde massa's en de gewenste parkachtige setting, heeft de commissie voornamelijk twijfels over het middelste vierlaagse blok. Des te meer, omdat het hoogste blok naast de ook al forse sporthal is positioneerd. Zij vindt dat het hier de combinatie van beide bouwvolumes leidt tot een te dichte en een te stedelijke uitstraling. Dit komt ook door de zogenaamde terrassenopbouw van de massa.

De commissie vraagt zich af hoe het nieuwe wijkje zich zal gaan verhouden tot de bestaande wijk ernaast. Het blijft tenslotte onderdeel van Muiden, dat veel meer een dorps karakter heeft dan een stedelijke uitstraling. De gekozen hoogte van dit blok gaat toch richting de stedelijke kant. Als er toch gekozen wordt voor een dergelijke hoogte, vraagt de commissie zich af of er wel voldoende maat tussen de belendende blokken aanwezig is om het parkachtige karakter te behouden.

Architectuur

De lichtvoetigheid die het plan nu uitstraalt, met de verschillende typologieën die toch familie van elkaar zijn, vindt de commissie een grote kwaliteit. Het oogt heel prettig en ontspannen, wat een grote verbetering is ten opzichte van het eerdere plan. De commissie wil benadrukken dat het daadwerkelijk realiseren van deze ambitie staat of valt bij de kwaliteit van de architectuur. De commissie vindt het een goed idee om één architect de blokken uit te laten werken.

Parkachtig karakter: openbaarheid en routing

De commissie is van mening dat, wanneer er een parkachtig karakter wordt geambieerd, er meer aandacht moet zijn voor het openbare karakter en de routing door het gebied zelf en hoe deze routes op elkaar en de omgeving aansluiten. Zij vraagt aandacht voor de overgang van openbare ruimte naar privé en vraagt hier om heldere en krachtige ontwerpkoppelingen. De commissie pleit ook voor een samenhang tussen de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Zo zouden de voorgestelde naalden een aanleiding en inleiding kunnen zijn

Gemeente Gooise Meren

Datum 30 juli 2020
Zaaknummer 1004447
Oms kenmerk HZ_M&O-18-1511-01
Pagina 3 van 3

voor een mooie groene route. De commissie wil wat betreft de bomen op de dijk aandringen om daar meer onderzoek te (laten) doen naar de mogelijkheden voor beplanting. Er zijn veel positieve mogelijkheden hiervoor ontwikkeld de laatste tijd.

Parkeren

De commissie is positief over de gekozen parkeeroplossing, waarbij er in de laan ten zuiden van het gebied geparkeerd zal worden. Op de dijk zal door bezoekers worden geparkeerd. De commissie vraagt zich af hoe intensief dit zal zijn. Er zijn nu 17 plekken gereserveerd op de dijk die gecombineerd worden met groen. Er zal nog gestudeerd worden of de parkeerplaatsen nog verder verdeeld zullen worden over de dijk of juist meer geclusterd moeten worden.

Conclusie

De ruimtelijke visie en het stedenbouwkundige concept vormen een goede basis. De uiteindelijke architectonische uitwerking zal zeer belangrijk zijn en vraagt om subtiliteit met de juiste detaillering, belangrijke elementen hierbij zijn een integraal ontwerp met eenheid (familie), rust, ingetogenheid en eigenheid en met samenhang met het openbare ruimte-ontwerp. Ook de context en de routing zijn aandachtspunten. Daarbij speelt de gastvrijheid en het openbare karakter van de plek een grote rol bij het verkrijgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van deze plek.

Reacties



Datum 21 september 2020
Zaaknummer 1004447
Oms kenmerk HZ_MBO-18-1511
Pagina 1 van 1

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed – CRK&E-groot

adres : Brediusgronden te Muiden
omschrijving aanvraag : Ontwikkeling Bredius te Muiden
datum vergadering : 9 september 2020
oms kenmerk : HZ_MBO-18-1511
voorzitter : ir. R. Petersma
leden : mw. drs. I. Oosterheer
: ir. H.J. van Velzen
: dipl. ing. O. Ebben
secretaris : mw. J. Vroons
projectleider GM : mw. H. van Zijlen

Onderwerp

Het betreft een verslag van de CRK&E op de Ruimtelijke Visie Bredius Muiden (voorheen Ontwikkeling Bredius te Muiden). Het webstandsgebied en –niveau van het perceel zijn als volgt: Gebied 22, Veenweidegebied, bijzonder webstandsniveau.

Beoordelingscriteria volgens de Webstandnota 2013 Gooise Meren (inwerkingtreding d.d. 8 mei 2014)

1. Objectgerichte webstandscriteria
2. Gebiedsgerichte webstandscriteria
3. Algemene webstandscriteria: zie toelichting

Advies

Informeren over ontwikkeling

Toelichting

Aanwezig: Hilde van Zijlen en Maarten Nabbe fysiek aanwezig, Stef Veldhuizen via MS Teams

De Ruimtelijke Visie Bredius Muiden is op 17 juni 2020 aan de commissie gepresenteerd. Zij heeft toen haar waardering uitgesproken voor de ontwikkeling die het plan heeft doorgemaakt namelijk richting meer groen en meer ruimte. Zij vond de plannen een verbetering ten opzichte van de keer daarvoor en vond het voorgestelde stedenbouwkundige concept, de parkachtige rand, een goede basis. Zij merkte op dat, als de stedenbouwkundige concepten van de kern van het plan is, dit dan op alle niveaus doorvertaald zou moeten worden. Op een aantal punten vond de commissie het concept op een juiste manier doorgevoerd, maar op een aantal punten had zij hier nog opmerkingen over: massa van het middelste vierlaagse blok, de architectuur, het parkachtige karakter en het parkeren.

Als reactie op het advies is er door Hilde van Zijlen en Stef Veldhuizen een memo opgesteld. Een aantal punten zullen in het vervolgproces worden opgepakt. Bijvoorbeeld zal in het aanbestedingsproces zekerheden worden ingebouwd dat er een integraal ontwerpteam (architect, stedenbouwer en landschapsarchitect) van enig statuut zal moeten aangesteld.

Het enige punt van discussie wat op dit moment in het proces nog open staat is de massa van het middelste vierlaagse blok, deze oogt volgens de commissie te stedelijk. Deze is in het boekje van de Ruimtelijke Visie

Gemeente Gooise Meren

Datum 21 september 2020
Zaaknummer 1004447
Oms kenmerk HZ_MBO-18-1511-02
Pagina 2 van 2

Bredius Muiden als vierlaagse bebouwing met terrasvormige opbouw getekend. Stef Veldhuizen geeft aan dat de Ruimtelijke Visie nog geen ontwerp is maar een visie. De essentie die wordt meegegeven, is dat er vijf verschillende gebouwen moeten komen met een compacte footprint. Hij geeft aan dat hij zich niet zo'n zorgen maakt dat in het vervolgproces de opmerkingen van de commissie niet goed terecht komen en daarom aanpassing van de tekening in het boekje niet noodzakelijk is.

Reactie van de commissie

De commissie vindt het beeld dat het vierlaagse én getrapte blok in de tekening oproept te stedelijk. Ook vindt de zij de bouwhoogte te fors. Dit is naar het oordeel van de commissie is niet passend binnen Muiden en het concept van dit gebied. Zij maakt zich zorgen dat het zeer concreet getekende beeld het toekomstige ontwerpteam toch op het verkeerde been zal zetten. De commissie geeft aan dat zij het belangrijk vindt dat haar opmerkingen goed worden meegegeven.

Algesproken wordt dat de memo die er nu ligt wordt aangescherpt op het onderwerp van de massa van het middelste blok. De aanscherping zal zijn dat er helder wordt aangegeven dat dit blokje geen stedelijk blok dient te zijn in zijn vormgeving waarbij een vierlaags incidenteel accent voorstelbaar is maar niet een volledig vierlaags volume.

De commissie benadrukt nogmaals dat het ontwerp van de openbare ruimte heel belangrijk zal gaan zijn in dit plan en ook in belangrijke mate de kwaliteit van het gebied gaat bepalen. Het is essentieel dat het landschap integraal, logisch een mooi vormgeven wordt. Daarnaast wordt een voorstel gedaan om een minimale aantal bomen op te nemen in de randvoorwaarden om een minimale hoeveelheid groen in het plan te garanderen.

Reacties

Mulden Bredius
Ruimtelijke Visie Bredius Mulden
Advies CRK&E van 17 juni 2020

Algemeen

Dezer dagen ontvingen we het advies van de CRK&E over de Ruimtelijke Visie Bredius Mulden. Van dat advies hebben we met belangstelling kennis genomen. Wij zijn blij dat de commissie in grote lijnen instemt met de ruimtelijke visie en het stedenbouwkundig concept zoals gepresenteerd. Op de drie onderstaande punten uit het advies willen we graag nog specifiek reageren.

Massa middelste bouwblok

De gepresenteerde ruimtelijke visie beoogt vooral aan te reiken dat het belangrijk is dat het programma wordt ondergebracht in 5 woonclusters die onderling een grote verscheidenheid vertonen. Dit geldt zowel voor de clusters met de grondgebonden woningen als voor de clusters met appartementen. Door in te zetten op zo klein mogelijke voetprints krijgt het parklandschap daarbij maximaal de ruimte om zoveel mogelijk om de clusters 'heen te spoelen', waardoor de gebouwen opgaan in de natuurlijke omgeving. Een uitgekende en dus bescheiden voetprint is daarbij geleit op de financieringscategorie feitelijk ook min of meer noodzaak. Dus daar lopen de 'belangen' van het stedenbouwkundig concept en de beoogde doelgroep volledig synchroon.

Op zich denken wij dat het (gedeeltelijk) uitvoeren van het middelste bouwblok in vier lagen prima te rijmen valt met de ruimtelijke visie. Maar we kunnen ons voorstellen dat een getrapte uitvoering van dit blok, in combinatie met een hoogte van 4 lagen, mogelijk wat stedelijk oogt. In dit kader van de ruimtelijke visie zien we de getrapte vorm in eerste instantie als een expressie van de beoogde onderlinge verschillen tussen de bouwblokken. Aan de in te schakelen architecten geven we graag de uitdaging mee met voorstellen te komen die de onderlinge verschillen tussen de bouwblokken tonen in de geest van de ruimtelijke visie, en met overtuiging laten zien dat de ruimte tussen de blokken zodanig blijft dat de gebouwen opgaan in het parklandschap. Het middelste bouwblok heeft daarbij een hoogte van in principe 3 lagen, met een incidenteel accent naar 4 lagen.

Groene route

Het advies van de commissie bevat allerlei voorstellen en gedachten waarin wij ons op zich prima in kunnen vinden. Gelet op de aard van de opgave ontkomen de inschrijvende partijen er eigenlijk niet aan hun ontwerpteam te versterken met een landschapsarchitect met gevoel voor deze schaal. Dit zou zelfs kunnen worden opgenomen in de voorwaarden voor de aanbesteding.

Architectenkeuze

Het is nadrukkelijk de bedoeling dat het ontwerp van de woningen door dezelfde architect wordt uitgevoerd. Dat kan door de gemeente als uitschrijvende partij worden opgenomen in de voorwaarden voor de aanbesteding. Daarnaast zou de gemeente op voorhand een akkoord kunnen verlangen op de samenstelling van het ontwerpteam, met overlegging van referentie projecten van de architect en de landschapsarchitect.

15 september 2020
SVP Architectuur en Stedenbouw / team Bredius



Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl



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.

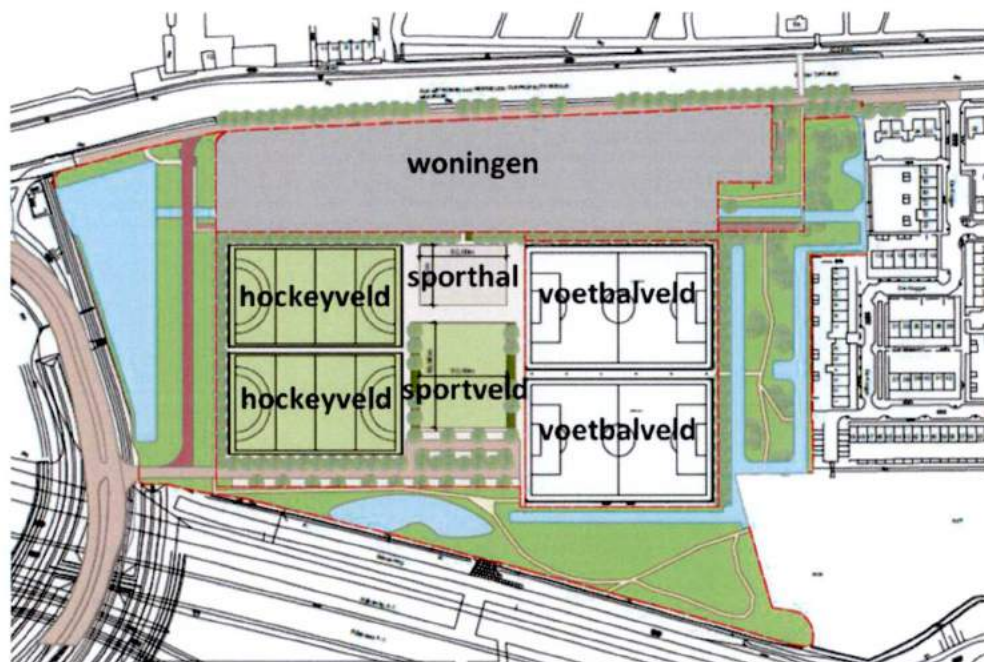
2.2 Toekomstige situatie

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.

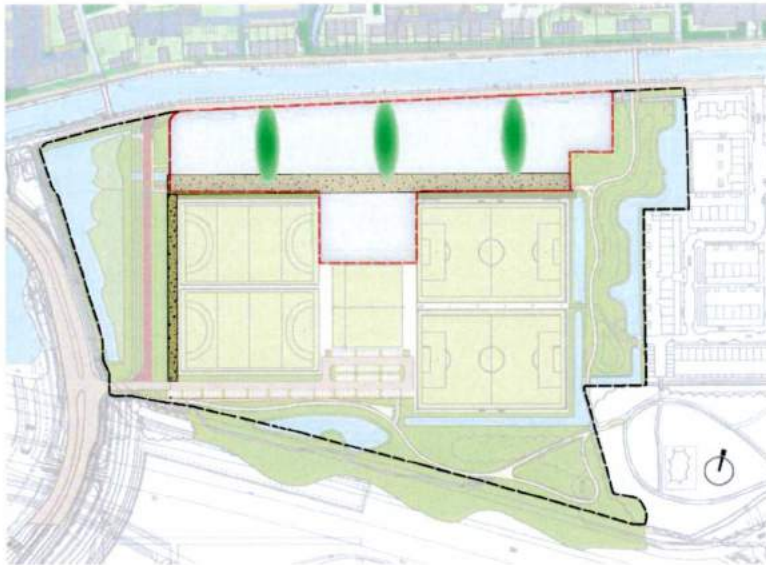
Door het geluid dat op de sportvelden wordt geproduceerd, gaat deze functie minder goed samen met de nieuwe woonfunctie. Hiermee is in het voorliggende plan rekening gehouden doordat de afstand tussen de sportvelden en geluidgevoelige ruimten minimaal 30 meter moet bedragen. Daarnaast worden in de groene 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 van uit.

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

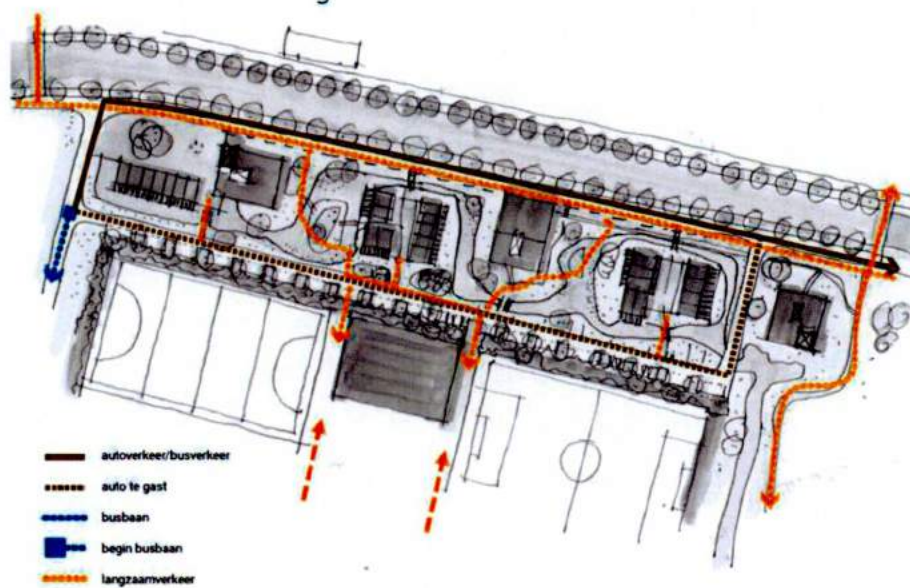
Er is een uitgebreide verkenning gedaan om te komen tot een afgewogen programma. Conclusies uit uitgebreide participatie en thema-avonden met de raad zijn meegenomen in de stedenbouwkundige opzet. Er wordt een informatieavond gehouden om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan toe te lichten. In het 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 milieucategorie.

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 wegverkeerslawaaï 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

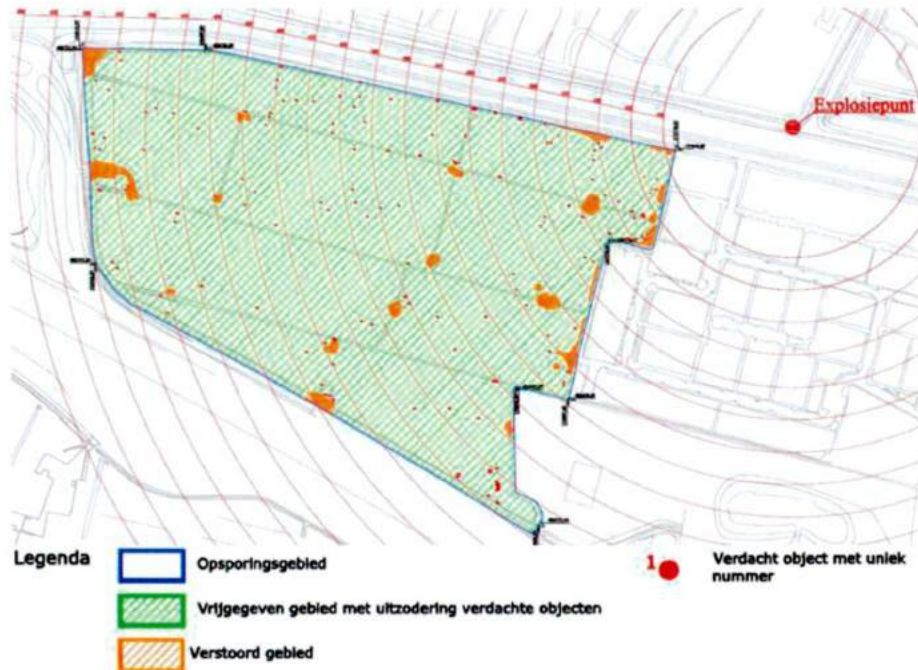
Projectgebonden risicoanalyse

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 aangevangen 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 versturende factoren afkomstig zijn van naoorlogs geroerde grond en aangebracht puin. Indien dit het geval is, behoeft 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.

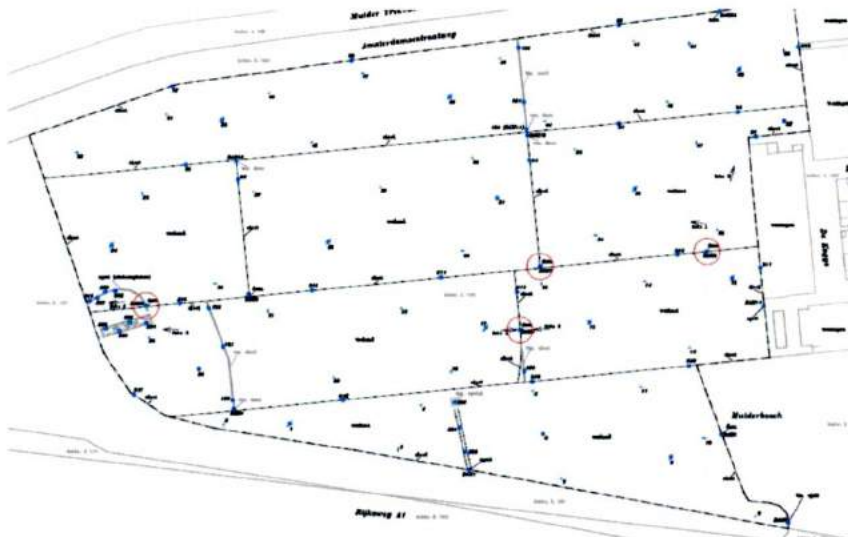
Verkennd (water)bodem en asbestonderzoek

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 uitsluitel 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 rugstreeppad

In het plangebied is nader onderzoek gedaan naar de aan-/afwezigheid van rugstreeppad¹⁴. Geconcludeerd wordt dat tijdens de bezoeken geen rugstreeppadden zijn waargenomen. Hoewel in de wijdere omgeving aanwezig (nabij de A1, eigen waarneming 2018), is de rugstreeppad 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 rugstreeppad 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.

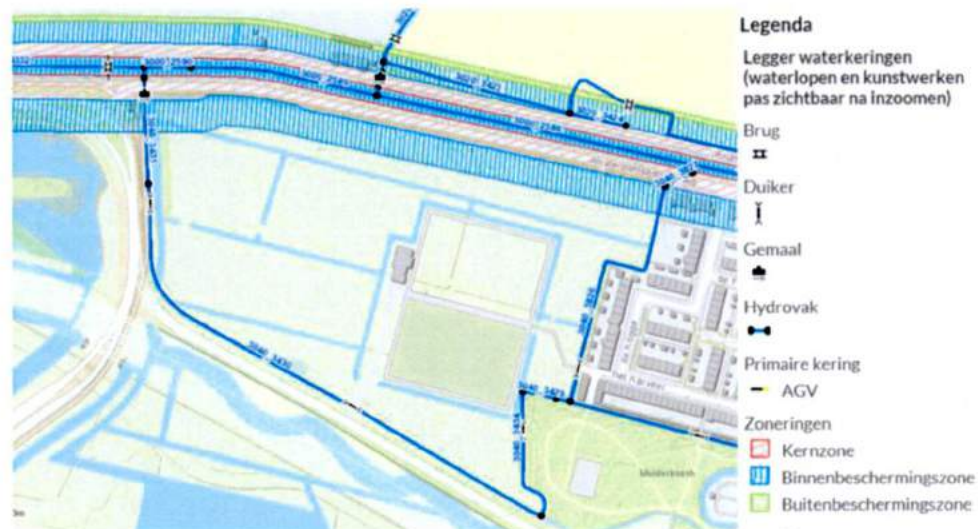
Toetsing

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;



Zoneringen 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)

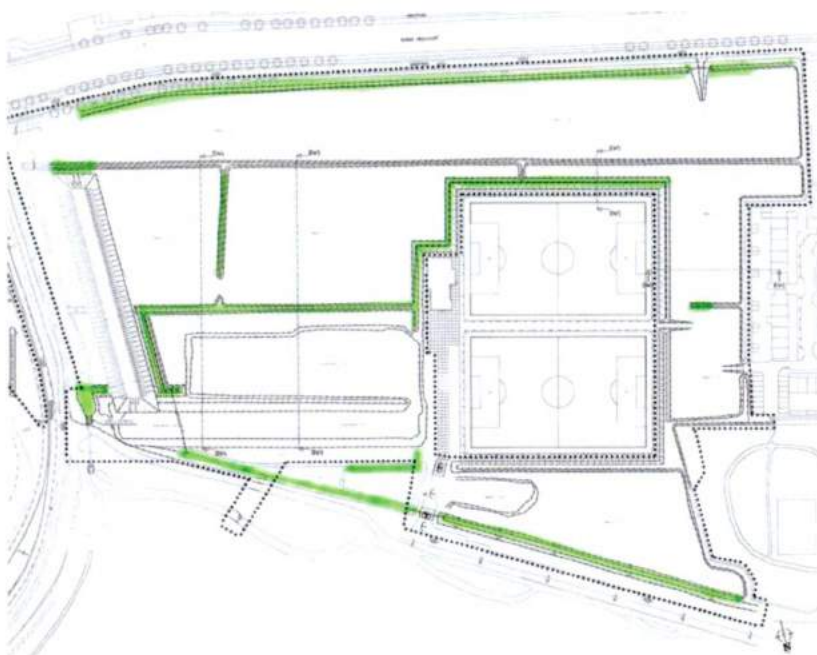
¹⁵ Ontvangen van Waternet d.d. 12-09-2014.

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 kwaliteitsdoeleinden (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.

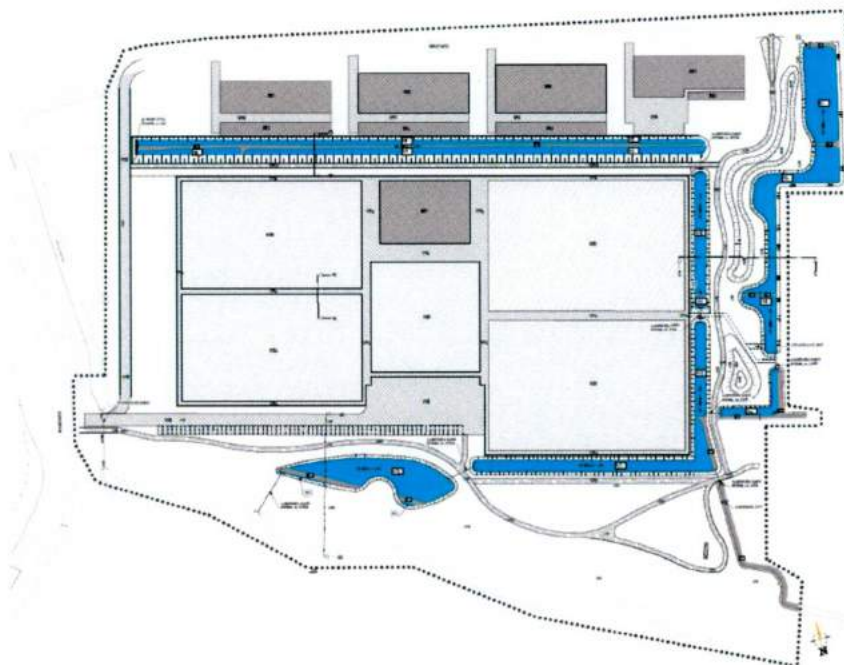
Toekomstige situatie

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		
Omschrijving	Oppervlakte	Eenh.
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 oude percelering en ontginningsloten worden onderzocht. Indien bij dat onderzoek behoudenswaardige resten worden aangetroffen, is verder onderzoek nodig, of moeten maatregelen getroffen worden om de resten in de bodem te behouden.
- In het westelijk deel en noordelijk deel van het plangebied, ter plaatse van 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 verstorendheid 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 Gooisemerren, 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/hoeke	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 beweegredenen, 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:

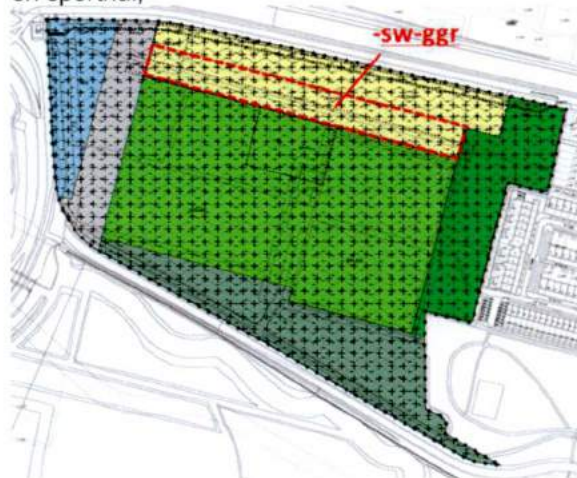
- Het maximum aantal woningen bedraagt 90.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'. Deze maximum bouwhoogte is overal 12 meter. In twee zones is ter plaatse van de aanduiding 'specifie-

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 herkenningpunt, 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.

Studie aankoop Brediusgronden

Een afweging van 3 scenario's



31 augustus 2017

Versie: 2.1



gemeente
gooismeren

Projectleider	H. van Zijl
Opsteller	G. Cornelisse, T. Zeegers en H. van Zijl
Afdeling	Projectbureau
Datum	31 augustus 2017
Status	Versie 2.1
Opdrachtgever	D. van Huizen

Samenvatting

De gemeente Gooise Meren is in de gelegenheid om de Brediusgronden in Muiden van het Rijksvastgoedbedrijf aan te kopen. Om een weloverwogen keuze over de aankoop te maken zijn in deze studie voor een drietal scenario's de relevante kenmerken daarvan inzichtelijk gemaakt. Scenario 1 is het zogenaamde 'toeristisch, recreatieve scenario'. Dit is het beoogde scenario ten tijde van vaststelling van bestemmingsplan Bredius door de raad van Muiden waarin de Brediusgronden niet door de gemeente aangekocht worden. Meest onderscheidende kenmerk in dit scenario is de daarin opgenomen mogelijkheid tot realisatie van een grootschalig hotel. Scenario 2 is het 'sport scenario'. In dit scenario koopt de gemeente de Brediusgronden om daarop de sport voor Muiden en Muidenberg op een centrale locatie te faciliteren. Tot slot is als scenario 3, het 'wonen scenario' onderzocht. In dit scenario koopt de gemeente de Brediusgronden met het oog op maximale toevoeging van woningen, waarvan een groot deel binnen het sociale en middenhuur segment.

Voor elk scenario is een aantal zaken beschreven. Het betreft de onderbouwing van de noodzaak/behoefte, de aanwezigheid van alternatieve locatie(s) voor de ontwikkeling, de ruimtelijke kwaliteit, de planning en de procedures, (extra) kosten voor het realiseren van het scenario, de mogelijkheid voor sociale woningbouw en het risicoprofiel.

Uit een vergelijking van de verschillende kenmerken van de scenario's (zie hoofdstuk 4 van de rapportage) blijkt dat er aan het programma van elk scenario behoefte is en er geen alternatieve locaties van een vergelijkbare omvang zijn. Het zal naar verwachting mogelijk zijn om elk scenario met voldoende ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Op het gebied van planning is er geen wezenlijk onderscheid tussen de scenario's. Qua procedures onderscheidt het wonen scenario zich van beide overige scenario's vanwege de noodzakelijke bestemmingsplanherziening. Het risicoprofiel van het sport scenario is het meest gunstig, daarbij moet wel gezegd dat er dan vanuit wordt gegaan dat er bij de sportclubs draagvlak is voor de locatie Bredius. Bij het toeristisch, recreatieve scenario zijn er risico's die samenhangen met de noodzaak om met het RVB te onderhandelen over de exacte demarcatie tussen het sport- en het commercieel te ontwikkelen gedeelte. Bij het wonen scenario is er een beperkt risico in verband met de benodigde bestemmingsplanherziening waarmee het bouwen van meer dan 50 woningen mogelijk wordt gemaakt.

Het grootste onderscheid tussen de scenario's is er op het gebied van de (extra) kosten voor het realiseren van de scenario's. De grootste verschillen zitten op het niveau van de grondexploitatie. Het sport scenario is daarbij het meest ongunstig aangezien aan het realiseren van de sportvoorzieningen de facto geen grondopbrengsten toegerekend kan worden. Bij het wonen scenario is het tekort minder en beïnvloedbaar door de verdeling die er gemaakt wordt tussen het sociale segment en de koopwoningen.

Voor wat betreft het realiseren van de sportvoorzieningen sec (aanleg velden en realiseren sportaccommodatie) kan gesteld worden dat voor de 3 te onderscheiden scenario's niet substantieel anders ligt. Het enige onderscheid is dat met het realiseren van meer sportvelden de investering voor de aanleg van velden hoger is.

De eindafweging die gemaakt moet worden heeft te maken met de keuze vanuit de urgentie van de uitvoering van de verschillende beleidsdoelstellingen tegen de achtergrond van betaalbaarheid van het gekozen beleidsveld en het daaraan gekoppelde programma. Deze keuze is aan de gemeenteraad.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Achtergrond om aankoopmogelijkheden alsnog te verkennen	6
1.3	Opbouw/leeswijzer	7
2	Drie scenario's en hun kenmerken	9
2.1	De 3 onderzochte scenario's	9
2.2	Te beschrijven kenmerken per scenario	9
3	De kenmerken per scenario	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Het toeristisch, recreatieve scenario	11
3.3	Het Bredius sport scenario	16
3.4	Het Wonen scenario	20
4	Vergelijking van de scenario's	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Vergelijking kenmerken scenario's	25
4.3	Afweging en conclusie	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zuidwestzijde van Muiden zijn de zogenaamde Brediusgronden gelegen, welke ook wel als 'de Bredius' worden aangeduid. De betreffende gronden liggen ten noordoosten van de oude tracé's van de A1 en Maxisweg, ten zuiden van de Amsterdamsestraatweg en ten westen van De Kogge in de woonwijk Zuid-West. Ten noorden van de gronden, aan de overzijde van de Muider Trekvaart bevindt zich ontwikkelingslocatie De Krijgsman (zie afbeelding 1.1).



Afbeelding 1.1: luchtfoto april 2017 met aanduiding van de Brediusgronden binnen Muiden.

Op de oostelijke helft van het terrein is in de huidige situatie een tweetal voetbalvelden voor SC Muiden ingericht. Aan de noordzijde is een natuurgrasveld aanwezig en direct ten zuiden daarvan een kunstgrasveld. Voor het overige is op een deel van de gronden een zandophoging aanwezig om de grond te laten zetten zodat ter plekke een ontsluitingsweg gerealiseerd kan worden.

De Brediusgronden zijn in eigendom bij de Staat. In oktober 2015 heeft de gemeenteraad van Muiden bestemmingsplan Bredius vastgesteld dat faciliteert dat het rijk, conform een in 2013 gesloten intentieovereenkomst met de gemeente Muiden, de mogelijkheid krijgt een deel van de gronden te ontwikkelen voor een hotel en 50 woningen en de gemeente een gedeelte van de gronden voor sportvoorzieningen kan benutten.

Het college van B en W van Gooise Meren heeft in maart 2016 opdracht gegeven om de mogelijkheden voor de aankoop van de Brediusgronden nader te verkennen. Een toelichting op de achtergrond hiervan is in paragraaf 1.2 opgenomen.

De gemeenteraad is hierover geïnformeerd op 6 april 2016. Naar aanleiding van deze informatie heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om een onderzoek te doen naar de mogelijkheid voor de realisering van sociale woningbouw op de betreffende locatie. Deze motie treft u aan als bijlage 1 bij dit document.

Belangrijk onderdeel bij de afwegingen tot aankoop van de Brediusgronden is de prijs die de Staat, bij monde van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) vraagt voor de aankoop van de gronden. Op basis van een door beide partijen aangewezen taxateur, t.w. Fakton, is een bedrag van € 3.815.000,- (ex. BTW)

vastgesteld als waarde voor de grond. Uitkomst van de in maart 2017 afgeronde onderhandelingen met het RVB is dat de Staat bereid is de gronden voor deze prijs aan de gemeente te verkopen. Voorliggend rapport presenteert de resultaten van de studie naar de mogelijkheden tot aankoop van De Bredius. Om tot een weloverwogen keuze over aankoop te komen is een drietal basisscenario's uitgewerkt t.a.v. de exploitatie van de Brediusgronden. De belangrijkste kenmerken van deze scenario's zijn in beeld gebracht, zodat een goed beeld gevormd kan worden van de (relatieve) consequenties van de keuze voor een bepaald scenario.

Met deze studie is tevens invulling gegeven aan de aangenomen motie tot het doen van onderzoek naar de mogelijkheid tot realisering van sociale woningbouw op deze locatie.

1.2 Achtergrond om aankoopmogelijkheden alsnog te verkennen

Zoals in de vorige paragraaf beschreven heeft de gemeente Muiden in oktober 2015 bestemmingsplan Bredius vastgesteld dat faciliteert dat de Brediusgronden overeenkomstig een in 2013 met het Rijk gesloten intentieovereenkomst ontwikkeld kunnen worden. De achtergrond van het besluit van het college van B en W van maart 2016 om de mogelijkheden voor de aankoop van de Brediusgronden alsnog te verkennen heeft te maken met een aantal overwegingen en argumenten die in de volgende paragrafen in historisch perspectief zijn geplaatst.

1.2.1 De intentieovereenkomst en het bestemmingsplan

De gemeente Muiden heeft in september 2013 een intentieovereenkomst gesloten met Rijkswaterstaat (RWS), RWS was in eerst instantie de eigenaar van de gronden. De verwerving was in 2010 nodig in verband met de werkzaamheden voor de verlegging van de A1. In 2016 zijn de gronde formeel overgedragen binnen het rijk naar het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). In de intentieovereenkomst is vastgelegd dat RWS de mogelijkheid krijgt om een deel van de gronden te ontwikkelen voor een hotel en 50 koopwoningen en de gemeente de mogelijkheid heeft om 2 voetbalvelden en bijbehorende sportaccommodatie aan te leggen met een onderzoek naar de mogelijkheid naar de ruimtelijke haalbaarheid voor een derde veld. Dit ontwikkelplan komt tegemoet aan de wens om de sportbehoefte nu en de toekomst te kunnen faciliteren op de Bredius op een centrale plek. Één en ander was noodzakelijk in verband met de ontwikkeling van de wijk De Krijgsman, waar geen plek meer was voor de daar aanwezige accommodatie van SC Muiden. Met het vaststellen van bestemmingsplan op 15 oktober 2015 door de gemeenteraad van Muiden werd het mogelijk om op de Brediusgronden een vervangende accommodatie voor SC Muiden te ontwikkelen. Na behandeling bij de Raad van State in april 2016 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden op 13 juli 2016. In het bestemmingsplan is een programma vastgelegd van 15.000 m² hotelontwikkeling, 50 woningen, sportvelden en accommodatie inclusief de mogelijkheid van een sporthal.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is de volgende algemene planbeschrijving opgenomen:

"De ontwikkellocatie Bredius gaat transformeren van een weiland naar een gemengd gebied, ingebed in een landschappelijke setting waar gerecreëerd, gewoond en gewerkt gaat worden. Ten opzichte van de huidige situatie, zal het gebied aan drie zijden ingrijpend veranderen. Waar de locatie nu is ingeklemd tussen A1/Maxisweg en de Muidertrekvaart (en de nog ontoegankelijke locatie De Krijgsman aan de noordkant), grenst zij straks aan de Waterlandtak en het nieuwe woon-werkgebied De Krijgsman. De Maxisweg verdwijnt langs de zuidzijde van de locatie, terwijl de weg aan de westzijde juist wordt geherprofileerd als dé ontsluitingsweg voor zowel Bredius als de Krijgsman, de Maxis en een deel van Muiden. Dat betekent dat Bredius een zeer prominente positie gaat krijgen bij de entree van Muiden. Daarmee wordt Bredius een zeer aantrekkelijke locatie voor verschillende functies. Met een directe aansluiting op de A1 (vlakbij Amsterdam) en een goede positie in het recreatieve netwerk is de locatie uitstekend ontsloten. Het ligt op loopafstand van het historische centrum met haar levendige haven en Muiderslot. De bijzondere landschappelijke ligging tussen Trekvaart en Waterlandtak bepaalt de sfeer van het gebied. Het plan voor de Brediusgronden (circa 9,5 tot 10 ha) omvat circa 2,5 tot 3,0 ha voor sport en bijbehorende voorzieningen en circa 3 hectare groen- en watervoorzieningen, gecombineerd met een randzone waarin ruimte is voor de nieuwbouw van een hotel en maximaal 50 woningen. Een hotel bij de nieuwe toegangsweg van Muiden vanaf de A1 sluit aan bij het gemeentelijk beleid waarin met het oog op een bloeiende economie, de focus is gelegd op het toerisme. Doel is om meer bezoekers te trekken, die

langer willen blijven en vaker terugkomen. Het verhogen van de recreatieve en toeristische aantrekkelijkheid van de gemeente kan daar aan bijdragen. De woningen aan de rand vormen een stedenbouwkundige afronding van het te herinrichten gebied voor sport- en horecavoorzieningen."

Gezien de urgentie om SC Muiden van de gronden van de Krijgsman uit te plaatsen hebben RWS en RVB de gemeente in de zomer van 2015 toestemming gegeven om – vooruitlopend op de afwikkeling van de aankoop van de desbetreffende gronden – de verplaatsing van SC Muiden mogelijk te maken.

1.2.2 Aankoopwens gemeente Muiden

Nadat het bestemmingsplan Bredius in oktober 2015 werd vastgesteld kwam binnen de gemeente Muiden c.q. de gemeenteraad de nadrukkelijke wens naar voren om de aankoop van de Bredius mogelijk te maken. Deze wens was hoofdzakelijk gestoeld op de volgende overwegingen:

- De met het bestemmingsplan gefaciliteerde mogelijkheid tot realisering van een hotel van 15.000 m² bruto vloeroppervlak werd als een fors programma ervaren dat niet direct aansluit bij de behoefte (qua gewenste schaal) aan verblijfsrecreatie in de kern Muiden.
- De behoefte om op een meer uitgebreide schaal sportvoorzieningen te realiseren was manifest.
- De wens om de mogelijkheid te scheppen een Integraal Kind Centrum (IKC) op de Brediusgronden te realiseren. Het vastgestelde bestemmingsplan Bredius biedt hiertoe geen mogelijkheid, terwijl op dat moment ook nog niet duidelijk was of het mogelijk zal zijn om een IKC op De Krijgsman te realiseren.
- De mogelijkheid om met name sociale woningbouw te realiseren. Het in dezelfde periode tot stand gekomen bestemmingsplan De Krijgsman schept de mogelijkheid om maximaal 1.300 woningen in Muiden te realiseren, zonder enige mogelijkheid voor de gemeente tot realisatie van sociale woningbouw. Tevens is er de verwachting dat er in de nabijgelegen Bloemendalerpolder te Weesp geen sociale woningbouw gerealiseerd wordt.

Voor de gemeente Muiden was het destijds niet zinvol om een serieuze afweging te maken tot aankoop, omdat de gemeente gelet op haar toenmalige artikel 12 status niet de mogelijkheid had om een aankoopverplichting aan te gaan.

1.2.3 Aankoopwens ook na fusie tot Gooise Meren nog aanwezig

Na de gemeentelijke fusie tot Gooise Meren werd aankoop van de Brediusgronden wel een serieuze optie. De gemeente Gooise Meren heeft deze wens van de voormalige gemeente Muiden dan ook overgenomen en is de verkenning van de mogelijkheden tot aankoop gestart.

De belangrijkste overwegingen om de aankooponderhandelingen te starten zijn nog steeds gelegen in de in paragraaf 1.2.2 geformuleerde wensen. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat ten tijde van de totstandkoming van deze rapportage de wens om de mogelijkheid open te houden om op de Bredius een IKC te kunnen vestigen, met het raadsbesluit van 28 juni 2017 tot vestiging van het IKC op De Krijgsman, door de tijd is achterhaald.

Een achterliggend motief voor de aankoopwens is het besef dat de Brediusgronden de laatste mogelijkheid bieden om in en om de bestaande kern Muiden nog actief invloed uit te kunnen oefenen op de realisering van de geuite ruimtelijke en programmatische wensen. De aard van het gebied in en om de kern Muiden – het KNSF terrein c.q. de ontwikkeling van de Krijgsman uitgezonderd - is zodanig dat de regelgeving ter bescherming van aanwezige waarden zoals op het gebied van cultuurhistorie (ligging binnen de Stelling van Amsterdam en Hollandse Waterlinie) en ecologie vele restricties biedt waardoor er nauwelijks tot geen mogelijkheden meer zijn om gewenste uitbreidingen c.q. functieveranderingen daar te kunnen faciliteren.

1.3 Opbouw/leeswijzer

In deze studie worden 3 verschillende scenario's voor invulling van de Bredius nader bestudeerd. De scenario's zijn te herleiden naar de noodzaak om vanuit verschillende beleidsinvalshoeken voorstellen te doen. In hoofdstuk 2 wordt een korte introductie gegeven op de 3 scenario's en er wordt aangegeven

welke kenmerken van deze scenario's nader onderzocht zijn om op basis daarvan de afweging voor het voorkeursmodel te maken.

In hoofdstuk 3 volgt de beschrijving van de kenmerken per scenario. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van hoofdstuk 3 vervolgens op een meer beknopte en vergelijkbare wijze beschreven.

2 Drie scenario's en hun kenmerken

2.1 De 3 onderzochte scenario's

In deze studie staat een drietal scenario's centraal. Deze scenario's verschillen dusdanig van elkaar dat er een goed beeld ontstaat van de meest essentiële, reële ontwikkelingsrichtingen voor de Brediusgronden waarvoor gekozen kan worden. Uiteraard is het mogelijk om nog andere scenario's te bedenken of verschillende varianten te maken op de nu uitgewerkte scenario's. Voor de leesbaarheid is er echter voor gekozen om het aantal te onderzoeken scenario's tot 3 te beperken. Voor zover de huidige studie onvoldoende inzicht geeft in de consequenties die er zijn indien aan 1 of meer 'knoppen gedraaid wordt', kan in een latere fase van het besluitvormingsproces op verzoek eventueel een extra scenario worden uitgewerkt. De bij de scenario's gevoegde tekeningen dienen in dit stadium ook nog niet als compleet uitgewerkte ontwerpen te worden beschouwd.

Scenario 1: Het toeristisch, recreatieve scenario

In dit scenario wordt er vanuit gegaan dat De Brediusgronden ontwikkeld worden overeenkomstig de afspraken in de intentieovereenkomst tussen de gemeente Muiden en RWS. Om dit scenario juridisch planologisch te faciliteren is in oktober 2015 reeds een bestemmingsplan vastgesteld. In dit scenario is derhalve sprake van de hotelfunctie, 50 woningen, 2 voetbalvelden, een derde sportveld en een sportaccommodatie (2 gymzalen (sporthal) en kantine en omkleedgelegenheid voor de sportvereniging(en)).

Scenario 2: Het sport scenario

In dit scenario wordt uitgegaan van het faciliteren van de sport voor Muiden en Muiderberg op een centrale locatie. De mogelijkheid bestaat om op De Bredius 4 volledige voetbal/hockeyvelden te realiseren, 1 oefenveld en een sportaccommodatie (2 gymzalen (sporthal) en kantine en omkleedgelegenheid voor de sportvereniging(en)).

Scenario 3: Het wonen scenario

In het derde scenario wordt uitgegaan van de maximale toevoeging van woningen: in totaal gaat het om 174 woningen waarvan 134 woningen in het sociale en middeldure huursegment en de aanleg van 2 voetbalvelden, een derde sportveld en een sportaccommodatie ((2 gymzalen (sporthal) en kantine en omkleedgelegenheid voor de sportvereniging(en)).

2.2 Te beschrijven kenmerken per scenario

Om de scenario's goed met elkaar te kunnen vergelijken wordt een aantal wezenlijke kenmerken van de scenario's beschreven. In tabel 2.1 zijn deze weergegeven en wordt toegelicht waarom deze relevant geacht worden.

Te beschrijven kenmerk	Toelichting
Onderbouwing noodzaak/behoefte	Beschreven wordt in hoeverre er behoefte is aan de functies die onderdeel uitmaken van het betreffende scenario. In de beschrijving wordt, voor zover beschikbaar, gerefereerd aan verrichte onderzoeken, beleid en visies ter zake.
Aanwezigheid van alternatieve locatie(s) voor de ontwikkeling	Beschreven wordt in hoeverre er een alternatief is /alternatieven zijn voor de functies die onderdeel uitmaken van het betreffende scenario.
Ruimtelijke kwaliteit bij invulling volgens scenario	In elk scenario zal het mogelijk zijn om de ruimtelijke kwaliteit bij een invulling conform dat scenario binnen de beschikbare mogelijkheden te optimaliseren. Vanuit stedenbouwkundig

Te beschrijven kenmerk	Toelichting
Planning en procedures	oogpunt kan in de basis al wel iets gezegd worden over de ruimtelijke kwaliteit die gerealiseerd kan worden. Beschreven wordt welke procedures noodzakelijk zijn om tot realisatie overeenkomstig het scenario over te gaan. Tevens wordt in beeld gebracht wat de tijdsplanning is van de procedures, overige voorbereidingen en realisatie.
(Extra) kosten voor realiseren scenario	Beschreven wordt wat de financiële gevolgen zijn van een grondexploitatie conform het betreffende scenario.
Mogelijkheid sociale woningbouw	Sociale woningbouw is onderdeel van het derde scenario. Gelet op de in par. 1.1 beschreven motie wordt ook voor de andere scenario's omschreven wat de mogelijkheden tot en consequenties zijn van het opnemen van sociale woningbouw.
Risicoprofiel	Beschreven wordt of er met het scenario risico's samengaan die ongewenste gevolgen voor de realisatie van het scenario kunnen hebben.

Tabel 2.1: Te beschrijven kenmerken van de scenario's en toelichting daarop.

3 De kenmerken per scenario

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de in het vorige hoofdstuk toegelichte kenmerken voor elk van de 3 scenario's beschreven.

3.2 Het toeristisch, recreatieve scenario

Belangrijkste onderscheidende kenmerk van dit scenario is de mogelijkheid tot het vestigen van een hotel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 15.000 m².

3.2.1 Noodzaak/behoefte

Voor de kern Muiden geldt dat de aanwezige verblijfsaccommodaties (hotels/ bed & breakfast etc.) sterk achterblijven bij het toeristisch profiel van Muiden, er zijn slechts een kleine bed & breakfast en enkele overnachtingsmogelijkheden op boten in de haven. In Muiden is geen accommodatie van enig formaat aanwezig terwijl de vestingstad meer dan 100.000 bezoekers per jaar trekt.

Voor de onderbouwing van de behoefte aan een hotel kan in hoofdzaak worden teruggevallen op de toelichting bij het bestemmingsplan Bredius, daarin wordt de mogelijkheid tot realisatie van een hotel met een omvang van 15.000 m² bvo immers geschapen en onderbouwd. Uit paragraaf 5.1.2 bij het bestemmingsplan kan het volgende worden ontleend t.a.v. de actuele regionale behoefte aan een hotel, zoals mogelijk gemaakt in bestemmingsplan Bredius:

De beleidsmatige behoefte aan hotelvoorzieningen is af te leiden uit de analyse die gemaakt is in het kader van de gemeentelijke economische beleidsvisie zoals uiteengezet in paragraaf 4.5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. In de Economische Visie Muiden 2013-2023 is als doel gesteld om meer bezoekers, die langer blijven, meer besteden en vaker terugkomen aan te trekken. Met het faciliteren van voorzieningen die er voor kunnen zorgen dat bezoekers langer blijven en meer besteden, wordt verondersteld te worden voorzien in een behoefte die thans nog niet vervuld wordt binnen de gemeente Muiden. De beleidsmatig gemaakte veronderstelling is nader onderzocht voor wat betreft de actuele regionale behoefte. Hiervoor is gekeken naar de locatiekenmerken, het initiatief voor het hotel dat met het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt, initiatieven in de omgeving, het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod in de regio, het vraagpotentieel, potentiële doelgroepen, marktruimte en trends en beleid. De analyse en de resultaten van het onderzoek zijn uiteengezet in de rapportage "Muiden, marktscan hotels Gemeente Muiden" van bureau BRO, d.d. 25 november 2014.

Hieruit is het volgende op te maken voor wat betreft de actuele regionale behoefte:

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

per auto zijn in dat opzicht sterke, onderscheidende kwaliteiten. Gegeven het vestigingsmilieu en het beoogde hotelconcept betekent dit ook in kwalitatief opzicht een versterking van het hotelaanbod in de regio.

Dat er vanuit de markt ook interesse is voor de vestiging van een hotel op de Bredius, blijkt uit het gegeven dat de Van der Valk keten zich in het verleden heeft gemeld als gegadigde voor de vestiging van een hotel op deze locatie. Recent heeft dit concern deze interesse per brief nogmaals bij de gemeente kenbaar gemaakt.

3.2.2 Aanwezigheid alternatieve locatie(s) voor de ontwikkeling

Binnen bestemmingsplan De Krijgsman is ook in de mogelijkheid voorzien om een hotel op te richten. Op grond van de bestemmingsplanregel mag dit hotel maximaal 8.000 m² bvo beslaan, waarmee het iets meer dan de helft van de maximale grootte van het hotel op De Bredius mag hebben. Er is echter sprake van een gemengde bestemming zodat de ontwikkelaar de gronden ook voor andere doeleinden dan een hotel kan gebruiken. Het is op dit moment nog niet duidelijk of de ontwikkelaar ervoor kiest de mogelijkheid om een hotel te ontwikkelen te benutten en in welke vorm dit dan eventueel zal gebeuren.

3.2.3 Ruimtelijke kwaliteit bij invulling conform scenario

In afbeelding 3.1 is een inrichtingsschets voor De Bredius uitgewerkt conform scenario 1. Binnen de inrichting zijn 3 sportvelden, een sporthal die ook gebruikt kan worden voor gymlessen, 50 woningen en een hotel van 15.000 m² bvo opgenomen. De beide oostelijk gelegen velden zijn inmiddels gerealiseerd.



Afbeelding 3.1: inrichtingsschets Bredius cfm. scenario 1.

De ruimtelijke inpassing van een ontwikkeling volgens dit scenario waarbij er sprake is van een grootschalig hotel is mogelijk maar zal zeer zorgvuldig moeten worden begeleid zodat maat, schaal en verkeersafwikkeling een goed op elkaar afgestemd geheel zullen vormen. Voor de verkeersafwikkeling zal gezien moeten worden hoe met name het openbaar vervoer in het plan zal worden afgewikkeld.

Voor de sport wordt de minimale behoefte van 2 voetbalvelden en een derde sportveld gefaciliteerd inclusief een sportaccommodatie die tevens voorziet in de sportbehoefte van het IKC dat gerealiseerd wordt op de Krijgsman.

Als gevolg van de omvang van het programma wordt er gezocht naar dubbelgebruik voor parkeren door sport en voor het hotel. Met name de parkeerbehoefte voor het hotel zal leiden tot een oplossing met een halfverdiepte parkeergarage die vraagt om een zorgvuldige inpassing.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Muiden het beeldkwaliteitskader Bredius vastgesteld. Dit beeldkwaliteitskader is nauw afgestemd met de ontwikkelmogelijkheden van het bestemmingsplan en geldt als welstandsnota voor het plangebied Bredius. Met het beeldkwaliteitskader wordt gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling van het gebied.

3.2.4 Planning en procedures

Aanbrengen zand, verleggen nutsvoorzieningen en aanpassen waterstructuur

De als afbeelding 1.1 opgenomen luchtfoto van april 2017 toont dat in de huidige situatie nog maar zeer beperkt zand is aangebracht. Het is daarom nodig ook op de andere delen van de Bredius zand aan te brengen, zodat na zetting hiervan een stabiele ondergrond ontstaat voor het bouwrijpmaken van de gronden. Bij het aanbrengen van het zand zullen waterpartijen gedempt worden en dienen gelijktijdig nieuwe waterpartijen gerealiseerd te worden.

De noodzaak de gronden bouwrijp te maken is er in alle scenario's en is daarmee voor de planning geen onderscheidend aspect, wel dient er uiteraard in de planning rekening mee gehouden te worden.

Alvorens de werkzaamheden te kunnen starten dient er een bestek voor deze werkzaamheden opgesteld te worden en aanbesteed te worden. Hiervoor wordt met een doorlooptijd van 4 maanden rekening gehouden.

Op basis van de ervaringen met de eerste delen van de Bredius, dient er rekening mee gehouden te worden dat circa 18 maanden na start werkzaamheden sprake is van een voldoende stabiele ondergrond.

In de periode van besteksvoorbereiding en aanbesteding kunnen de omgevingsvergunningen voor aanlegwerkzaamheden worden aangevraagd en watervergunningen voor aanpassingen aan het watersysteem.

Stedenbouwkundig plan

Voor de ontwikkeling dient een stedenbouwkundig plan ontwikkeld te worden. Een basis hiervan dient gereed te zijn voorafgaand aan het ophogen met zand, zodat op de juiste plekken zand wordt gelegd en water wordt gedempt en gegraven. Gezien de lange doorlooptijd voor het zetten van de grond is voor deze activiteit aangegeven binnen welke periode dit afgerond dient te zijn (de beschikbare tijd) en niet de benodigde tijd.

Bouwrijpmaken

Nadat de gronden voldoende zijn gezet dienen deze bouwrijp gemaakt te worden in aansluiting bij het stedenbouwkundig plan. Indien uit het stedenbouwkundig plan nog wijzigingen volgen t.o.v. de gegraven waterstructuur kunnen deze worden doorgevoerd. Er is vanuit gegaan dat dit 2 maanden extra doorlooptijd vergt.

Realisatie functies, opstallen en woonrijpmaken

Op de bouwrijpe gronden kunnen vervolgens de beoogde functies en opstallen gerealiseerd worden en voorafgaand aan ingebruikname kunnen de gronden woonrijp gemaakt worden.

Dit scenario gaat uit van een ontwikkeling die passend is binnen het geldende bestemmingsplan voor de Bredius. Dit betekent dat de in te dienen aanvragen omgevingsvergunning volgens de relatief snelle reguliere voorbereidingsprocedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgehandeld kunnen worden. Aangenomen dat er geen bezwaar aangetekend wordt tegen verleende omgevingsvergunningen, betekent dit dat er circa 14 weken na aanvraag sprake zal zijn van een onherroepelijk omgevingsvergunning.

Tabel 3.1 geeft een overzicht van de planning van deze activiteiten.

Planning scenario 1	Maanden doorlooptijd																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Beschikbare periode voor stedenbouwkundig planuitwerking																									
Vergunningverlening ophogen en aanpassen waterstructuur																									
Bestek en aanbesteding ophogen																									
Aanbrengen zand, verleggen nutsvoorzieningen en aanpassen waterstructuur																									
Bouwrijpmaken																									
Start realisatie functies, opstellen en woonrijpmaken																									

Tabel 3.1: Globale planning tot en met realisatie

Geconcludeerd kan worden dat er bij dit scenario sprake is van een periode van circa 24 maanden om te komen tot bouwrijpe gronden. Rekenend vanaf 1 januari 2018 kan de realisatie van de functies, opstellen en het woonrijpmaken voor dit scenario eind 2019, begin 2020 starten.

3.2.5 (extra) kosten voor realiseren scenario

In dit scenario is het uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente niet overgaat tot aankoop van het terrein, maar de ontwikkeling voor rekening en risico van RVB laat plaatsvinden. De reden is dat er geen directe aanleiding is om op basis van actieve grondpolitiek dit commerciële scenario uit te voeren. Bij de uitvoering van dit scenario zal de gemeente weer naar de onderhandelingstafel gaan om de overdracht van de sportgronden verder af te ronden. In dit scenario blijft de bijdrage die gemeente van RVB ontvangt voor bovenwijkse kosten ad € 1.246.000 gehandhaafd en zal de gemeente geen eigen grondexploitatie voeren.

De bijdrage voor de uitvoering van de investeringen voor de sport zijn de volgende:

- ophoging voor derde veld/ sportaccommodatie € 350.000
- Investerings sportacc. met 2 gymzalen (sporthal) € 1.500.000
- Investerings 3^e veld € 350.000

Totaal aanvullende investeringen € 2.200.000

3.2.6 Mogelijkheid sociale woningbouw

Mogelijkheid voor sociale woningbouw is in deze optie niet aanwezig aangezien RVB heeft bedongen dat de 50 woningen alleen als koopwoningen zullen worden ontwikkeld. De mogelijkheid van sociale woningbouw moet derhalve gezocht worden in de vorm van een variant op dit scenario. Een dergelijke variant kan bijvoorbeeld bestaan uit het realiseren van een kleinere hotelontwikkeling gekoppeld aan het realiseren van sociale woningbouw. Een dergelijke variant zal nader bestudeerd moeten worden, maar op voorhand kan al wel aangegeven worden dat de gemeente de grond voor de sociale woningbouw van de RVB moeten verwerven en dat de kosten in de grondexploitatie substantieel stijgen als gevolg van de minderopbrengsten.

3.2.7 Risicoprofiel

Bij risico's gaat het om onzekere gebeurtenissen die, als zij zich voordoen, negatieve gevolgen kunnen hebben voor de na te streven doelstellingen. Indien gekeken wordt naar de wensen/doelstellingen geopperd door de gemeenteraad zal dit er toe leiden dat deze niet vervuld kunnen worden en dat de gemeente hier in ieder geval zelf geen grip meer op heeft. Door dit scenario te kiezen is dit echter een bewuste keuze en is er eigenlijk geen sprake van een risico (want geen onzekerheid).

Omdat in dit scenario de gemeente de gronden niet aankoopt en sporthal en derde veld nog niet gerealiseerd zijn, zal de gemeente een nieuwe onderhandelingsronde met RVB moeten starten over de exacte demarcatie tussen de sportgronden en de gronden voor de hotel/woningbouwontwikkeling. De mogelijkheden voor het realiseren van een derde veld zullen met name nog verder onderwerp van gesprek zijn in de onderhandelingen. Aangezien de uitkomst van deze onderhandelingen nu nog onbekend zijn, zal één en ander kunnen leiden tot een hogere kostenopgave dan nu is berekend. Ook is er een risico voor de planning. Het tijdig realiseren van de sportaccommodatie / sporthal zal onder druk komen te staan aangezien er met RVB overeenstemming moet zijn over de exacte uitgiftegrenzen. De gemeente heeft in dat geval niet de gehele regie over het terrein en zal moeten afstemmen met de toekomstige ontwikkelaars.

Het feit dat de ontwikkeling te realiseren is binnen het kader van het geldende bestemmingsplan maakt dat het risicoprofiel qua vergunningen en procedures gunstig is.

3.3 Het sport scenario

3.3.1 Noodzaak/behoefte

Dit scenario gaat uit van de optimale inpassing van sportvoorzieningen op een centrale locatie in Muiden. De inpassing van de sportvoorzieningen op de Bredius past binnen de Beweeg- en sportvisie die momenteel in besluitvorming is. Het gemeentebestuur vindt het namelijk belangrijk dat er sportvoorzieningen aanwezig zijn binnen de gemeente Gooise Meren, zodat een recreatieve keuze van de inwoners ook een gezonde keuze mag betekenen. Kern is dat sport een belangrijke drager is voor het maatschappelijk welzijn van de inwoners binnen de gemeente en dat de gemeente via verschillende rollen – faciliteren, ondersteunen, stimuleren, verbinden en inspireren – hier aandacht aan wil schenken.

De aanwezigheid van voldoende sportvoorzieningen is echter niet altijd vanzelfsprekend. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State over mogelijke uitbreiding van hockey in Muiderberg, is bekend dat MHC niet verder kan groeien in Muiderberg. Door het gebrek aan speelcapaciteit zijn er potentiële leden die niet de sport naar keuze kunnen beoefenen. Ambtelijk is onderzocht of er alternatieve locaties zijn in en rondom het Kocherbos voor de aanleg van een tweede veld in Muiderberg. Daaruit is geconcludeerd dat hiertoe op een redelijke termijn geen mogelijkheid aanwezig is. Uit overleg met de hockeyvereniging is gebleken dat hun wens om twee velden en een clubhuis tezamen te realiseren niet mogelijk is op een locatie binnen Muiderberg. Er is door de gemeente meegedeeld dat de inpassing van twee velden wel haalbaar is op de Brediusgronden, mits dit gebied wordt aangekocht.

De gemeente neemt verder het feit in overweging dat de komst van nieuwbouwwijken De Krijgsman en De Bloemendalerpolder in Muiden/Weesp gaat drukken op het huidige gebrek aan (in ieder geval) hockeyfaciliteiten. Specifiek voor de kernen Muiden en Muiderberg is in het verleden onderzoek gedaan naar de ruimtebehoefte aan sport en de conclusie luidde dat met de komst van de nieuwbouwwijken de behoefte aan uitbreiding van het aantal velden ontstaat (Bron: Sportnota Muiden, bijlage 1 rapportage Buitensport, Middelkoop advies 2 september 2014).

Hockey is de snelst groeiende sport en in Gooise Meren de sport die de meeste beoefenaars kent. Tegen deze achtergrond is het vanuit de huidige vraag en de toekomstige vraag vanuit de Krijgsman ten eerste aan te raden om hockey te faciliteren op de Bredius, daar het de enige locatie is waar dit gerealiseerd kan worden in Muiden/Muiderberg. Met de realisering van 4 velden (2 voetbal, 2 hockey) en 1 oefenveld op de Bredius kan in de nabije toekomst worden voldaan aan de wens om de hockey een plek te geven.

Veldbehoefte sport

Tabel 3.2 geeft een overzicht van ambtelijke inventarisatie van de huidige capaciteit aan sportvelden in Muiden/Muiderberg. De KNVB maakt prognoses voor de ledenaantallen van verenigingen op basis van CBS cijfers over de te verwachten inwonersgroei binnen de gemeente voor de komende jaren. Daarbij zien zij op relatief korte termijn (3 jaar), met de komst van de nieuwbouw, een flinke groei voor SC Muiden. Waar ze nu ongeveer 150 leden hebben, kunnen ze op korte termijn groeien richting 450 leden in 2020. Daarna bestaat de verwachting dat het ledenaantal redelijk stabiel zal blijven richting 2040. Deze groei gaat zich ook doorvertalen in de behoefte aan wedstrijd- en trainingsvelden. Momenteel heeft SC Muiden 1 natuurgrasveld en 1 kunstgrasveld. Een kunstgrasveld kan gebruikt worden als trainings- en wedstrijdveld; een natuurgrasveld niet.

Zoals eerder beschreven bestaat er voor MHC Muiderberg een tekort aan sportvelden. De aanleg van 1 of 2 hockeyvelden op de Bredius is technisch gezien mogelijk. Financieel is er ruimte vrijgemaakt door de raad voor de aanleg van 1 hockeyveld inclusief voorbelasting van de grond.

SC Muiderberg wordt momenteel voldoende voorzien in haar behoefte aan sportvelden. SC Muiden heeft potentie om te groeien in het kader van de bouw van de Krijgsman. De club heeft momenteel voldoende capaciteit om nieuwe aanwas op te vangen.

	Aantal leden	Huidige situatie	Huidige relatie behoefte en capaciteit	Toekomstige behoefte aan capaciteit
SC Muiden	150 leden (juli 2017)	1 natuurgrasveld 1 kunstgrasveld	SC Muiden heeft momenteel ruim voldoende sportcapaciteit (1.1, afgerond 2, wedstrijdvelden)	Neemt toe (knvb)
SC Muiderberg	280 spelend 11(KNVB) 72 (club) niet-spelend 291-360 totaal (mrt 2017)	2 natuurgrasvelden 1 kunstgras trainingsveld	SC Muiderberg heeft momenteel voldoende sportcapaciteit (2 wedstrijdvelden en 1 trainingsveld nodig, of 3 natuurgras, of 1 kg en 1 ng).	?
MHC Muiderberg	404 leden (feb 2017)	1 kunstgrasveld	MHCM heeft een gebrek aan sportcapaciteit. Tweede kunstgrasveld benodigd.	Neemt toe (knhb)

Tabel 3.2 Veldcapaciteit Muiden/Muiderberg o.b.v. ambtelijke inventarisatie

Overwegingen

- Voor dit scenario is het van belang dat de sportverenigingen zich hard maken voor sportcapaciteit op de Bredius. Hoewel sport geen verplichte gemeentelijke taak is, vindt Gooise Meren het belangrijk dat haar inwoners gezond zijn en hun sport naar keuze kunnen beoefenen. In de gemeentekern Muiden/Muiderberg is de ruimte om een nieuwe ontwikkeling te realiseren zeer beperkt. De Bredius vormt momenteel de enige mogelijkheid voor sport om uit te breiden. Daarbij is het wel van belang dat de sportverenigingen ook een oplossing zien in de realisatie van voorzieningen op de Bredius. De hockeyvereniging heeft aangegeven een locatie te zoeken waar twee velden en een clubgebouw gecombineerd kunnen worden. Dit is mogelijk op de Bredius. Mocht de club geen mogelijkheid zien om te verhuizen, dan verliest dit Sports scenario haar waarde. Dit betekent dat er vanuit de andere twee scenario's enkel de mogelijkheid bestaat om 1 hockeyveld aan te leggen. Met als gevolg dat de club beschikt over velden op twee locaties (Kocherbos en Bredius).
- Er wordt met de gemeente Weesp bekeken welke visie zij hebben met betrekking tot het ontwikkelen van sportcapaciteit rond Muiden/Weesp. Mixed Hockeyclub Weesp heeft momenteel voldoende capaciteit om haar leden te faciliteren. Uitbreiding van velden is op het sportcomplex niet mogelijk. Onduidelijk is of er in de naaste omgeving opties zijn. Aangenomen wordt dat de nieuwbouw in de Bloemendalerpolder gaat leiden tot toename van het ledenaantal. Dat betekent voor Muiden/Muiderberg dat er in de directe omgeving geen mogelijkheid is tot het beoefenen van de hockeysport.

3.3.2 Aanwezigheid alternatieve locatie(s) voor de ontwikkeling

Er zijn geen geschikte alternatieve locaties meer aanwezig om de sportbehoefte in Muiderberg dan wel Muiden te faciliteren. Daarmee is de Bredius de enige locatie om invulling te geven aan de actuele en toekomstige behoefte aan aanvullende sportvoorzieningen van Muiden en Muiderberg.

3.3.3 Ruimtelijke kwaliteit bij invulling conform scenario

Afbeelding 3.2 toont een inrichtingsschets voor De Bredius uitgewerkt conform scenario 2. Binnen de schets zijn 2 voetbalvelden, 2 hockeyvelden, een oefenveld, een sportaccommodatie met 2 gymzalen (sporthal) en 50 woningen opgenomen.

In dit model is het mogelijk om desgewenst ook een grotere sportaccommodatie te realiseren waar de binnensporten kunnen worden gerealiseerd. De inpassing met 50 woningen is goed mogelijk. Tevens is de afwikkeling van het openbaar vervoer en het parkeren goed oplosbaar. De inpassing van sport is stedenbouwkundig prima mogelijk. De keuze voor dit scenario leidt tot een betrekkelijk open entree van de kern Muiden. Het beeld zal in de toekomst worden bepaald door groene, afschermende beplanting rond het sportcomplex, die op den duur hekwerken, ballenvangers en lichtmasten aan het oog kan onttrekken. Kortom een ruimtelijke beleving zoals die door het gemiddelde sportcomplex in den lande wordt opgeroepen. Onderzocht is nog in hoeverre door de positionering van de sportaccommodatie op de oever van de waterpartij een meer gezichtsbepalend volume kan worden geplaatst, maar dan komt deze voorziening te decentraal te liggen ten opzichte van de velden, en zit bovendien de beoogde lijnvoering van het openbaar vervoer in de weg en zorgt voor meer afstand tot het IKC.



Afbeelding 3.2: inrichtingsschets Bredius cfm. scenario 2.

3.3.4 Planning en procedures

Aanbrengen zand, verleggen nutsvoorzieningen en aanpassen waterstructuur

Hetgeen vermeld in paragraaf 3.2.4 t.a.v. dit onderwerp is op dit scenario van overeenkomstige toepassing. Er zijn circa 4 maanden voorbereidingstijd nodig, waarin een bestek opgesteld en aanbesteed kan worden en omgevings- en watervergunningen verkregen kunnen worden. Vervolgens kunnen de werkzaamheden starten en kan er met een doorlooptijd van 18 maanden een stabiele ondergrond gerealiseerd worden.

Stedenbouwkundig plan

Voor de ontwikkeling dient een stedenbouwkundig plan ontwikkeld te worden. Een basis hiervan dient gereed te zijn voorafgaand aan het ophogen met zand, zodat op de juiste plekken zand wordt gelegd en water wordt gedempt en gegraven. Gezien de lange doorlooptijd voor het zetten van de grond is voor deze activiteit aangegeven binnen welke periode dit afgerond dient te zijn (de beschikbare tijd) en niet de benodigde tijd.

Bouwrijpmaken

Nadat de gronden voldoende zijn gezet dienen deze bouwrijp gemaakt te worden in aansluiting bij het stedenbouwkundig plan. Indien uit het stedenbouwkundig plan nog wijzigingen volgen t.o.v. de gegraven waterstructuur kunnen deze worden doorgevoerd. Er is vanuit gegaan dat dit 2 maanden extra doorlooptijd vergt.

Realisatie functies, opstallen en woonrijpmaken

Op de bouwrijpe gronden kunnen vervolgens de beoogde sportfuncties en opstallen gerealiseerd worden en voorafgaand aan ingebruikname kunnen de gronden woonrijp gemaakt worden.

Dit scenario gaat uit van een ontwikkeling die passend is binnen het geldende bestemmingsplan voor de Bredius. Vanwege de gemengde bestemming in het westelijk deel van het gebied biedt het plan de nodige flexibiliteit en is het ook mogelijk om deze gronden in plaats van voor een hotel voor sport te benutten.

Dit betekent dat de in te dienen aanvragen omgevingsvergunning volgens de relatief snelle reguliere voorbereidingsprocedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgehandeld kunnen worden. Aangenomen dat er geen bezwaar aangetekend wordt tegen verleende omgevingsvergunningen, betekent dit dat er circa 14 weken na aanvraag sprake zal zijn van een onherroepelijk omgevingsvergunning.

Planning scenario 2	Maanden doorlooptijd																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Beschikbare periode voor stedenbouwkundig planuitwerking																									
Vergunningverlening ophogen en aanpassen waterstructuur																									
Bestek en aanbesteding ophogen																									
Aanbrengen zand, verleggen nutsvoorzieningen en aanpassen waterstructuur																									
Bouwrijpmaken																									
Start realisatie functies, opstallen en woonrijpmaken																									

Tabel 3.3: Globale planning tot en met realisatie

Geconcludeerd kan worden dat er bij dit scenario sprake is van een periode van circa 24 maanden om te komen tot bouwrijpe gronden. Rekenend vanaf 1 januari 2018 kan de realisatie van de functies, opstallen en het woonrijpmaken voor dit scenario eind 2019, begin 2020 starten.

3.3.5 (extra) kosten voor realiseren scenario

In dit scenario voert de gemeente een eigen grondexploitatie. Ten behoeve van dit scenario is een doorrekening van de grondexploitatie opgesteld. Als eindwaarde is een tekort van € 5,2 miljoen per 31-12-2023 berekend, de te maken kosten zullen de opbrengsten overstijgen. De netto contante waarde per 1-1-2017 bedraagt een negatief resultaat van € 4,5 miljoen.

De reden voor het tekort in de grondexploitatie is het ontbreken aan grondopbrengsten voor de sport. In het grondexploitatiemodel zijn de grondopbrengsten op € 0 gezet aangezien er de facto geen grondopbrengsten verkregen worden in de uitgifte van deze gronden in tegenstelling tot de beide andere modellen.

De investeringen voor de aanleg van de sportvelden zijn vergelijkbaar met de investeringen in scenario 1 met daaraan de toevoeging dat er sprake is van een extra veld en een extra oefenveld (eventueel ook in te zetten voor tennis c.q. andere sporten). Het ophogen van de gronden is opgenomen in de grondexploitatie. Daarmee zijn de totaal investeringen iets hoger vergeleken met de investeringen in scenario 1.

- Investering sportacc. met 2 gymzalen (sporthal) € 1.500.000
- Investering 3^e, 4^e veld en oefenveld € 850.000

3.4.3 Ruimtelijke kwaliteit bij invulling conform scenario

Onderstaande afbeelding 3.3 betreft een inrichtingsschets voor De Bredius uitgewerkt conform scenario 3. Binnen de inrichting zijn overeenkomstig het eerste scenario 3 sportvelden en 2 gymzalen (sporthal) opgenomen. In totaal zijn 174 woningen ingepast, waarbij de locatie aan de westzijde waar conform scenario 1 een hotel is voorzien ook voor woningbouw benut wordt. De mogelijk busverbinding kan op een logische wijze worden ingepast. Aan de westzijde van het plan kan een beeldbepalend project worden gerealiseerd als duiding van de nieuwe entree van westelijk Muiden. Het realiseren van een bouwplan met enig volume kan een mooie tegenhanger zijn van de in aanleg zijnde openheid van de Waterlandtak, en daarmee de betekenis van 'het nieuwe' Muiden aan deze kant van de Vecht onderstrepen. De in de prille schets gesuggereerde hoogten blijven overigens substantieel beneden de hoogten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Bredius voor de hotel locatie. Parkeren is opgelost door middel van half verdiept parkeren in een parkeerbak.



Afbeelding 3.3: inrichtingsschets Bredius cfm. scenario 3.

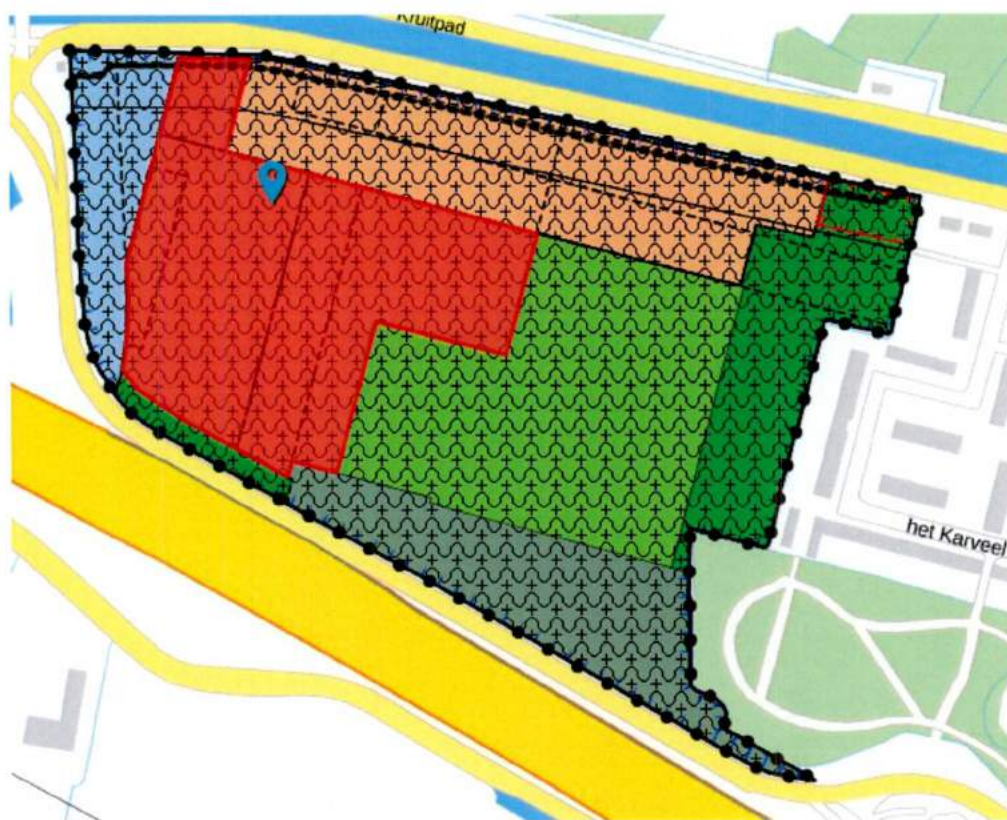
3.4.4 Planning en procedures

Aanbrengen zand, verleggen nutsvoorzieningen en aanpassen waterstructuur

Hetgeen vermeld in paragraaf 3.2.4, t.a.v. dit onderwerp is op dit scenario van overeenkomstige toepassing. Er zijn circa 4 maanden voorbereidingstijd nodig, waarin een bestek opgesteld en aanbesteed kan worden en omgevings- en watervergunningen verkregen kunnen worden. Vervolgens kunnen de werkzaamheden starten en kan er met een doorlooptijd van 18 maanden een stabiele ondergrond gerealiseerd worden.

Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan is heel expliciet bepaald dat binnen het plangebied niet meer dan 50 woningen gerealiseerd mogen worden en worden geen mogelijkheden geboden om hier vanaf te wijken. Ook is in het bestemmingsplan een gebied opgenomen met een functieaanduiding waar o.g.v. art. 3.1 sub onder 2 van het bestemmingsplan wonen is uitgesloten. Om binnen dit gebied (de plek van het hotel) woningen mogelijk te maken zal een herziening van het bestemmingsplan nodig zijn.



Afbeelding 3.4: Verbeelding bestemmingsplan Bredius met in het rood het gebied waar woningbouw is uitgesloten.

Op basis van de globale info over aantallen woningen en positie kan een bestemmingsplanherziening voorbereid worden. Een belangrijk aandachtspunt voor het te verrichten onderzoek is het aspect geluid vanwege de Maxisweg.

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd en na verwerking van eventuele zienswijzen vastgesteld door de gemeenteraad. Indien tegen de vaststelling geen beroep wordt aangetekend kan dan na circa 15 maanden sprake zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan. Als er wel beroep wordt aangetekend wordt ingeschat dat na circa 25 maanden sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Het is echter niet geheel uit te sluiten dat een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan ontvankelijk en gegrond verklaard wordt. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan dan besluiten tot vernietiging van het bestemmingsplan of een tussenuitspraak (bestuurlijke lus) doen, waarin de Raad de opdracht krijgt om binnen een bepaalde periode een nieuw besluit te nemen waarin geconstateerde gebreken hersteld zijn. Gezien de diversiteit in mogelijkheden binnen een dergelijk scenario wordt hier volstaan met de constatering dat dit een zeer aanzienlijke vertraging oplevert. Dit aspect komt voor het overige aan de orde bij het risicoprofiel.

Stedenbouwkundig plan

Voor de ontwikkeling dient een stedenbouwkundig plan ontwikkeld te worden. Een basis hiervan dient gereed te zijn voorafgaand aan het ophogen met zand, zodat op de juiste plekken zand wordt gelegd en water wordt gedempt en gegraven. Gezien de lange doorlooptijd voor het zetten van de grond is voor deze activiteit aangegeven binnen welke periode dit afgerond dient te zijn (de beschikbare tijd) en niet de benodigde tijd.

Bouwrijpmaken

Nadat de gronden voldoende zijn gezet dienen deze bouwrijp gemaakt te worden in aansluiting bij het stedenbouwkundig plan. Indien uit het stedenbouwkundig plan nog wijzigingen volgen t.o.v. de gegraven waterstructuur kunnen deze worden doorgevoerd. Er is vanuit gegaan dat dit 2 maanden extra doorlooptijd vergt.

Realisatie functies, opstallen en woonrijpmaken

Op de bouwrijpe gronden kunnen vervolgens de beoogde functies en opstallen gerealiseerd worden en voorafgaand aan ingebruikname kunnen de gronden woonrijp gemaakt worden.

Dit scenario gaat uit van een ontwikkeling die grotendeels passend is binnen het geldende bestemmingsplan voor de Bredius. De opstallen die niet binnen het geldende bestemmingsplan passen zullen gerealiseerd worden op basis van een onherroepelijke herziening van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de in te dienen aanvragen omgevingsvergunning volgens de relatief snelle reguliere voorbereidingsprocedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgehandeld kunnen worden. Aangenomen dat er geen bezwaar aangetekend wordt tegen verleende omgevingsvergunningen, betekent dit dat er circa 14 weken na aanvraag sprake zal zijn van een onherroepelijk omgevingsvergunning.

Optioneel extra doorlooptijd vergunningverlening opstallen

Indien beroep wordt aangetekend tegen de herziening van het bestemmingsplan die de extra woningen mogelijk maakt en met de ontwikkeling gewacht wordt op de onherroepelijke status van dit bestemmingsplan, is er met betrekking tot deze woningen een extra doorlooptijd van 3 maanden vereist i.v.m. omgevingsvergunningverlening na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Onderstaande tabel 3.4 geeft een samenvatting van de planning.

Planning scenario 3	Maanden doorlooptijd																											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Beschikbare periode voor stedenbouwkundig planuitwerking																												
Bestemmingsplan tot einde beroepsperiode																												
Optioneel: beroepsperiode Raad van State																												
Vergunningverlening ophogen en aanpassen waterstructuur																												
Bestek en aanbesteding ophogen																												
Aanbrengen zand, verleggen nutsvoorzieningen en aanpassen waterstructuur																												
Bouwrijpmaken																												
Start realisatie functies, opstallen en woonrijpmaken																												
Optioneel: aanvullende doorlooptijd Vergunningverlening opstallen o.b.v. onherroepelijk bestemmingsplan																												

Tabel 3.4: Globale planning tot en met realisatie

Geconcludeerd kan worden dat er bij dit scenario sprake is van een periode van circa 24 maanden om te komen tot bouwrijpe gronden. Rekenend vanaf 1 januari 2018 kan de realisatie van de functies, opstallen en het woonrijpmaken voor dit scenario eind 2019, begin 2020 starten.

Omdat het actuele bestemmingsplan niet meer dan 50 woningen toelaat en niet in het westelijk deel van de Bredius is een herziening van het bestemmingsplan nodig voor deze woningen. In het geval van een beroepsperiode tegen dit bestemmingsplan kan dit de totale doorlooptijd van de ontwikkeling enigszins verlengen, in de zin dat er rekening moet worden gehouden met ongeveer 4 maanden extra doorlooptijd voor de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouw.

3.4.5 (extra) kosten voor realiseren scenario

In dit scenario voert de gemeente een eigen grondexploitatie. Ten behoeve van dit scenario is een doorrekening van de grondexploitatie opgesteld. Als eindwaarde bedraagt is een tekort van € 2,6

miljoen per 31-12-2023, de te maken kosten zullen de opbrengsten overstijgen. De netto contante waarde per 1-1-2017 bedraagt een negatief resultaat van € 2,3 miljoen.

Dit nadelige resultaat ontstaat omdat de geplande woningbouw in het sociale en middensegment onvoldoende grondopbrengsten genereert om de bouw- en woonrijpkosten en de aankoop kosten te kunnen dekken. Indien er sprake dient te zijn van een neutrale grondexploitatie zal een groter deel van het woningbouw programma in een duurder koopsegment moeten worden gerealiseerd.

Voor wat de kosten is dit model gelijkwaardig aan de beide ander modellen.

De investering in de sport vergelijkbaar met de investeringen in scenario 1 met dien verstande dat het ophogen voor de velden is opgenomen in deze grondexploitatie .

- | | |
|---|-------------|
| ▪ Investering sportacc. met 2 gymzalen (sporthal) | € 1.500.000 |
| ▪ Investering in derde veld | € 350.000 |

Totaal	€ 1.850.000
---------------	--------------------

3.4.6 Mogelijkheid sociale woningbouw

In dit scenario wordt er maximaal ingezet op compensatie voor de ontwikkeling op de Krijgsman met sociale huur door de toevoeging van 76 woningen in dit segment.

3.4.7 Risicoprofiel

Het risicoprofiel voor deze optie wordt in hoofdzaak bepaald door de noodzaak het bestemmingsplan te herzien om meer dan 50 woningen te kunnen bouwen. Onbekend is of het toevoegen van woningbouw in de sociale huur op weerstand kan rekenen. Indien echter de vergelijking gemaakt wordt met de huidige situatie waarin op die plek een hotel mogelijk is, lijkt het niet waarschijnlijk dat belanghebbenden de vestiging van sociale woningbouw ongunstiger zullen vinden. Bovendien is het zo dat in het bestemmingsplan alleen geregeld hoeft te worden dat de gronden (ook) voor wonen bestemd zijn, dat deze voor wonen bestemde gronden door de eigenaar/ontwikkelaar vervolgens voor sociale woningbouw benut mogen worden is hier inherent aan. Vanwege de doorlooptijd voor het bouwrijpmaken van de gronden kan de bestemmingsplanprocedure de totale doorlooptijd alleen verlengen indien het tot een beroepsprocedure komt. Deze vertraging heeft dan alleen betrekking op de woningen die niet al op grond van het huidige plan mogelijk gemaakt zijn.

Omdat de kans aanwezig is dat beroepsprocedure resulteert in een voor de gemeente ongunstige uitspraak, is het mogelijk dat er een aanzienlijke vertraging ontstaat indien na vernietiging/bestuurlijke lus een nieuw bestemmingsplan vastgesteld moet worden.

Nog niet onderzocht is wat de geluidsbelasting op de nieuwbouw aan de westzijde zal zijn. Het kan zijn dat parallel aan de bestemmingsplanprocedure een procedure hogere grenswaarde nodig is. Voor de nieuwbouw kan dit bouwkundige consequenties hebben, in de zin dat zodanig gebouwd dient te worden dat de binnenwaarden van het geluidsniveau in geluidsgevoelige ruimten een in de regelgeving vastgesteld niveau niet overstijgt. Een risico voor de haalbaarheid van nieuwbouw van woningen aan de westzijde van De Bredius wordt hierin echter niet gezien.

4 Vergelijking van de scenario's

4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn de onderzochte kenmerken van de drie scenario's t.a.v. de Brediusgronden beschreven.

In dit hoofdstuk worden de kenmerken van de verschillende scenario's vergelijkbaar gepresenteerd. Op basis daarvan wordt vervolgens een afweging gemaakt om de voorkeurslocatie te bepalen.

4.2 Vergelijking kenmerken scenario's

In onderstaande tabel 4.1 zijn de kenmerken van de scenario's op vergelijkbare wijze gepresenteerd.

Kenmerken	1. Toeristisch recreatief	2. Bredius sport	3. Wonen
Programma			
Voorzieningen voor toerisme/recreatie	<ul style="list-style-type: none"> Mogelijkheid tot vestigen hotel met bvo van 15.000m² 	-	-
Voorzieningen voor wonen	<ul style="list-style-type: none"> 50 koopwoningen 	<ul style="list-style-type: none"> 50 woningen 	<ul style="list-style-type: none"> 80 sociale huur woningen 54 woningen in middenduur segment 40 koopwoningen
Voorzieningen voor sport	<ul style="list-style-type: none"> 2 voetbalvelden 3^e sportveld Sportaccommodatie met 2 gymzalen (sporthal) 	<ul style="list-style-type: none"> 2 hockeyvelden 2 voetbalvelden Oefenveld Sportaccommodatie met 2 gymzalen (sporthal) 	<ul style="list-style-type: none"> 2 voetbalvelden 3^e sportveld Sportaccommodatie met 2 gymzalen (sporthal)
Onderbouwing noodzaak/behoefte o.b.v. onderzoeken, beleid, visies etc.			
Onderbouwing	<p>Scenario is vrij recent mogelijk gemaakt en ruimtelijk onderbouwd in bestemmingsplan Bredius dat in 2015 is vastgesteld door de raad van Muiden.</p> <p>De behoefte aan een hotel is specifiek onderbouwd in de bij het bestemmingsplan opgenomen rapportage "Muiden, marktscaan hotels gemeente Muiden".</p> <p>De behoefte wordt indirect bevestigd door herhaalde blijk van interesse vanuit de markt tot vestigen van een hotel.</p> <p>In de huidige situatie is sprake van een zeer klein aantal kleinschalige</p>	<p>In de Beweeg- en sportvisie Gooise Meren die momenteel in besluitvorming is wordt het belang van sport voor het maatschappelijk welzijn van de inwoners geduid en dat de gemeente hier in verschillende rollen aandacht aan wil schenken. Uit onderzoek blijkt de behoefte aan sportvoorzieningen die onderdeel uitmaken van dit scenario. Deze behoefte is er ondermeer door de toename van de bevolking als gevolg van de ontwikkeling van De Krijgsman en</p>	<p>In juli 2017 is de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 door de raad van Gooise Meren vastgesteld. Onderdeel van deze Woonvisie is het prioriteit geven aan het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod. Bij nieuwbouw streeft de gemeente er naar om 33% van de woningen als sociale woningbouw te realiseren. Bij De Krijgsman in Muiden worden maximaal 1.300 nieuwe woningen gerealiseerd, welke zich allemaal in het koopsegment bevinden. Door in de Bredius als direct</p>

Kenmerken	1. Toeristisch recreatief	2. Bredius sport	3. Wonen
	verblijfsaccommodaties, terwijl de vestingstad meer dan 100.000 bezoekers per jaar trekt.	Bloemendalerpolder. Belangrijk is dat de sportverenigingen ook een oplossing zien in de realisatie van voorzieningen op de Bredius. De hockeyvereniging heeft aangegeven een locatie te zoeken waar twee velden en een clubgebouw gecombineerd kunnen worden. Dit is mogelijk op de Bredius. Mocht de club geen mogelijkheid zien om te verhuizen, dan verliest dit Sportscenario haar waarde.	aanliggende woonwijk flink in te zetten op realisatie van sociale woningbouw, vindt enig herstel plaats in de scheve verhouding tussen koop en sociale huur en komt de lokale situatie beter in lijn met de woonvisie.
Aanwezigheid van alternatieve locatie(s) voor de ontwikkeling			
Alternatieven	Binnen bestemmingsplan De Krijgsman is er de mogelijkheid om een hotel van maximaal 8.000m ² op te richten. De ontwikkelaar/eigenaar van De Krijgsman heeft echter ook de mogelijkheid om de gronden voor alternatieve functies te gebruiken.	Er zijn geen geschikte alternatieve locaties meer aanwezig om de sportbehoefte in Muiderberg dan wel Muiden te faciliteren.	Er zijn in Muiden geen alternatieve locaties met een omvang gelijk aan de Bredius. Wel zijn er enkele kleinere locaties.
Ruimtelijke kwaliteit bij invulling volgens scenario			
Schets ruimtelijke kwaliteit	De ruimtelijke inpassing is mogelijk maar zal zeer zorgvuldig moeten worden begeleid zodat maat, schaal en verkeersafwikkeling een goed op elkaar afgestemd geheel zullen vormen.	De inpassing van uitgebreide sportvoorzieningen is stedenbouwkundig goed mogelijk en leidt tot een betrekkelijk open entree van de kern Muiden.	Aan de westzijde van het plan kan een beeldbepalend project worden gerealiseerd als duiding van de nieuwe entree van westelijk Muiden. Het realiseren van een bouwplan met enig volume kan een mooie tegenhanger zijn van de in aanleg zijnde openheid van de Waterlandtak, en daarmee de betekenis van 'het nieuwe' Muiden aan deze kant van de Vecht onderstrepen.
Planning en procedures			
Procedures	Het vigerende bestemmingsplan is passend. Alleen de 'reguliere' vergunningen met beperkte doorlooptijd zijn nodig.	Het vigerende bestemmingsplan is passend. Alleen de 'reguliere' vergunningen met beperkte doorlooptijd zijn nodig.	Het vigerende bestemmingsplan is grotendeels passend. Omdat het actuele bestemmingsplan niet meer dan 50 woningen toelaat en niet in het westelijk deel van de Bredius is een herziening van het

Kenmerken	1. Toeristisch recreatief	2. Bredius sport	3. Wonen
			bestemmingsplan nodig voor deze woningen
Planning	In een periode van circa 24 maanden kunnen bouwrijpe gronden gereed zijn. Rekenend vanaf 1 januari 2018 kan de realisatie van de functies, opstellen en het woonrijpmaken voor dit scenario eind 2019, begin 2020 starten.	In een periode van circa 24 maanden kunnen bouwrijpe gronden gereed zijn. Rekenend vanaf 1 januari 2018 kan de realisatie van de functies, opstellen en het woonrijpmaken voor dit scenario eind 2019, begin 2020 starten.	In een periode van circa 24 maanden kunnen bouwrijpe gronden gereed zijn. Rekenend vanaf 1 januari 2018 kan de realisatie van de functies, opstellen en het woonrijpmaken voor dit scenario eind 2019, begin 2020 starten. Bij beroep tegen het bestemmingsplan is er sprake van een extra doorlooptijd van ca 4 maanden.
(extra) Kosten voor realiseren scenario			
Resultaat doorrekening grondexploitatie	Geen gemeentelijke grondexploitatie. Gemeente krijgt bijdrage RVB voor bovenwijkse kosten ad € 1.246.000	€ 4.500.000 tekort (netto contante waarde per 1-1-2017)	€ 2.300.000 tekort (netto contante waarde per 1-1-2017)
Investerings sport	ophoging derde veld/sportaccommodatie: Sportacc: € 1.500.000 3 ^e veld: € 350.000 <u>Totaal: € 2.200.000</u>	Sportacc.: € 1.500.000 3 ^e , 4 ^e en oefenveld: € 850.000 <u>Totaal: € 2.350.000</u>	Sportacc.: € 1.500.000 3 ^e veld: € 350.000 <u>Totaal: € 1.850.000</u>
Totaal resultaat grondexpl. plus Investerings sport	Grex: n.v.t. Investerings sport: € 2.200.000 <u>Totaal: € 2.200.000</u>	Grex: € 4.500.000 Investering en sport: € 2.350.000 <u>Totaal: € 6.850.000</u>	Grex: € 2.300.000 Investering en sport: € 1.850.000 <u>Totaal: € 4.150.000</u>
Mogelijkheid sociale woningbouw			
Mogelijkheid sociale woningbouw	Nee in de basis niet, RVB heeft bedongen dat de 50 woningen alleen in de koop worden gerealiseerd. Mogelijkheid kan wel nader onderzocht worden in het kader van een variant op dit scenario.	Ja, door geen koop maar sociale woningbouw te realiseren. Dit vergroot het negatieve resultaat van de grex ongeveer met € 3,5 mio.	Ja, toevoeging van 76 sociale huurwoningen is onderdeel van dit scenario.
Risicoprofiel			
Risico's	Gemeente en RVB moeten nieuwe onderhandelingsronde starten over demarcatie sportgronden en commercieel te ontwikkelen gronden. Dit kan leiden tot hogere kosten dan nu	Indien de sportclubs eenduidig kiezen voor de sport op de Bredius is er sprake van een relevant draagvlak en zijn de daaraan verbonden risico's	Er is een bestemmingsplanprocedure nodig om meer dan 50 woningen mogelijk te maken en hiermee is er het risico van beroep tegen dit

Kenmerken	1. Toeristisch recreatief	2. Bredius sport	3. Wonen
	<p>bereken. Qua planning kan het tijdig realiseren van de sportaccommodatie/sporthal onder druk komen te staan. Ook zijn er afstemmingsrisico's, de gemeente heeft in dat geval niet de gehele regie over het terrein en zal moeten afstemmen met de toekomstige ontwikkelaars.</p> <p>Het feit dat de ontwikkeling te realiseren is binnen het kader van het geldende bestemmingsplan maakt dat het risicoprofiel qua vergunningen en procedures gunstig is.</p>	<p>gering.</p> <p>Het feit dat de ontwikkeling te realiseren is binnen het kader van het geldende bestemmingsplan maakt dat het risicoprofiel qua vergunningen en procedures gunstig is.</p>	<p>plan. Het lijkt echter onwaarschijnlijk dat met de mogelijk te maken ontwikkelmogelijkheden als ongunstiger ervaart dan de huidige waarin een groot hotel mogelijk is.</p> <p>Een beroepsprocedure kan tot een beperkte vertraging leiden voor de realisatie van de nieuw mogelijk te maken woningen aan de westzijde van het plan</p> <p>Bij een vernietiging/bestuurlijke lus van het bestemmingsplan kan echter een vrij aanzienlijke vertraging ontstaan, de kans hierop wordt echter niet groot ingeschat.</p>

Tabel 4.1: de beoordelingsresultaten en relevante achterliggende informatie per locatie vergelijkbaar

4.3 Afweging en conclusie

Uit een vergelijking van de verschillende kenmerken van de scenario's blijkt dat er aan het programma van elk scenario behoefte is. Alternatieve locaties van een dergelijke omvang zijn er niet. Wel is er de planologische mogelijkheid om op De Krijgsman een veel kleiner hotel te realiseren dan het hotel dat in scenario 1 mogelijk is en zijn er binnen Muiden enkele kleinere locaties voor realisatie van sociale woningbouw.

Het zal naar verwachting mogelijk zijn om elk scenario met voldoende ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Bij het sport scenario kan een betrekkelijk open entree van de kern Muiden gerealiseerd worden. Bij het wonenscenario kan aan de westzijde van het plan een beeldbepalend project worden gerealiseerd dat juist een mooie tegenhanger kan gaan vormen voor de openheid van de Waterlandtak. Op het gebied van planning is er geen wezenlijk onderscheid tussen de scenario's. Qua procedures onderscheidt het wonen scenario zich van beide overige scenario's vanwege de noodzakelijke bestemmingsplanherziening

Het risicoprofiel van het sportscenario is het meest gunstig, daarbij moet wel gezegd dat er dan vanuit wordt gegaan dat er bij de sportclubs draagvlak is voor de locatie Bredius.

Bij het toeristisch, recreatieve scenario zijn er risico's die samenhangen met de noodzaak om met het RVB te onderhandelen over de exacte demarcatie tussen het sport- en het commercieel te ontwikkelen gedeelte. Bij het wonenscenario is er een beperkt risico in verband met de benodigde bestemmingsplanherziening waarmee het bouwen van meer dan 50 woningen mogelijk wordt gemaakt.

Het grootste onderscheid tussen de scenario's is er op het gebied van de (extra) kosten voor het realiseren van de scenario's. De grootste verschillen zitten op het niveau van de grondexploitatie. Het sport scenario is daarbij het meest ongunstig aangezien aan het realiseren van de sportvoorzieningen de facto geen grondopbrengsten toegerekend kan worden. Bij het wonen scenario is het tekort minder en beïnvloedbaar door de verdeling die er gemaakt wordt tussen het sociale segment en de koopwoningen.

Voor wat betreft het realiseren van de sportvoorzieningen sec (aanleg velden en realiseren sportaccommodatie) kan gesteld worden dat voor de 3 te onderscheiden scenario's niet substantieel anders ligt. Het enige onderscheid is dat met het realiseren van meer sportvelden de investering in de aanleg van velden hoger is.

De eindafweging die gemaakt moet worden heeft te maken met de keuze vanuit de urgentie van de uitvoering van de verschillende beleidsdoelstellingen tegen de achtergrond van betaalbaarheid van het gekozen beleidsveld en het daaraan gekoppelde programma. Deze keuze is aan de gemeenteraad.