

# MuiderPort

*procesbeschrijving: ontwikkeling van een nieuwe natuurhaven voor Muiden*



## Samenvatting

Voor u ligt een procesbeschrijving met betrekking tot de geplande natuurhaven van Muiden: MuiderPort. De haven van Muiden heeft haar belangrijke positie binnen watersportminnend Nederland eind jaren 70 van de vorige eeuw verloren. In de afgelopen 40 jaar is er aan die positie en de activiteiten in die haven weinig veranderd. Door de verlegging van de snelweg A1 in combinatie met de woningbouwactiviteiten in de directe omgeving van de haven liggen er weer goede kansen om de stad Muiden opnieuw op de watersportkaart van Nederland te zetten.

Op 28 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Muiden het planologisch kader vastgesteld en direct daaropvolgend een uitvraag gedaan voor het indienen van concrete plannen voor een buitenhaven in Muiden. Na een zorgvuldige afweging van de diverse plannen heeft de gemeente het consortium van KNSF Vastgoed en Elburg Yachting gevraagd om hun plannen verder uit te werken. Nadat de gemeente Muiden is opgegaan in de gemeente Gooise Meren is het ontwerp op veel aspecten aangepast. Het programma van eisen dat de gemeente Muiden voor de haven had opgesteld, is als gevolg van cultuurhistorische en ecologische randvoorwaarden aanmerkelijk bijgesteld.

Het consortium heeft in samenwerking met de KNZ&RV plannen ontwikkeld voor een beperkte havenuitbreiding om daarmee invulling te geven aan de lokale vraag naar ligplaatsen en de noodzakelijke uitbreiding van voorzieningen voor de zeilende jeugd. De capaciteit en activiteiten van de haven zijn bijna gehalveerd ten opzichte van de gemeentelijke plannen. De haven zal geen winterberging op het haventerrein aanbieden. Het plan voorziet wel in een duidelijke verbinding met de ontwikkeling van de Westbatterij.

In de afgelopen jaren is niet alleen gewerkt aan het havenontwerp, maar tevens aan het maatschappelijk draagvlak binnen de samenleving van Muiden. In goed overleg met overheden, semioverheden, lokale bevolking, middenstand en andere belanghebbenden, zijn voor- en nadelen zorgvuldig afgewogen en is het consortium gekomen tot een gedragen havenplan.

Na voltooiing van het plan is het eerst aan alle (semi)overheden en belanghebbenden en vervolgens aan het college van B&W van de gemeente Gooise Meren gepresenteerd. Nadat het plan door het college van B&W positief is beoordeeld, is het aan de gemeenteraad van Gooise Meren gepresenteerd, waarna het in de economische visie van de gemeente Gooise Meren is opgenomen. Het consortium is enthousiast over het behaalde eindresultaat. Partijen zijn van mening dat de realisering van de nieuwe natuurhaven economisch, ecologisch en procedureel haalbaar is en een bestemmingsplanprocedure met vertrouwen opgestart kan worden.

Muiden, 6 april 2018

## Inhoudsopgave Natuurhaven MuiderPort

## Voorwoord

### Hoofdstuk 1: Historie en partners

- 1.1. Historie/heden/toekomst
- 1.2. Selectieprocedure: ontwikkeling nieuwe haven en planologisch kader
- 1.3. De rol van het consortium

### Hoofdstuk 2: De economische betekenis van de Natuurhaven MuiderPort

- 2.1. Marktomstandigheden en economische groei in de regio
- 2.2. Economische impact en maatschappelijk belang van de haven voor Muiden

### Hoofdstuk 3: Randvoorwaarden en programma

- 3.1. Inventarisatie behoefte belanghebbenden / toekomstige gebruikers van de haven
- 3.2. Inventarisatie van randvoorwaarden door diverse (semi-)overheidsinstanties
- 3.3. Aanpak natuuronderzoek

### Hoofdstuk 4: Het ruimtelijk concept en havenontwerp

- 4.1. Ontwerp
- 4.2. Havengebouwen en input diverse (semi-)overheden

## Conclusie

## Bijlagen



## Voorwoord

Voor u ligt een beschrijving van de planvorming voor de aan te leggen Natuurhaven MuiderPort. Muiden is vanuit het oogpunt van de watersport in Nederland de best gesitueerde haven voor de bewoners van de Randsteden. Met het meest gevarieerde vaargebied van Nederland een watersportlocatie waar menig bootbezitter een ligplaats wenst.



Samen met de gemeente staat ons een nieuwe haven voor ogen die primair ten dienste zal staan van de huidige en nieuwe bewoners van Muiden en haar directe omgeving. Een 'groene' haven dat, als het aan het consortium ligt, ecologisch en milieutechnisch een voorbeeldproject zal worden voor Nederland.

Bovendien zal de haven een centrale rol kunnen spelen bij de organisatie van al dan niet watersport gerelateerde evenementen en het toerisme een stevige impuls geven. Door de nieuwe haven op te nemen in het toeristisch aanbod vanuit Amsterdam en door de creatie van openbaarvervoerverbindingen over het water, kunnen de toeristische trekpleisters van Amsterdam, Muiden, de dorpen rondom de Gouwzee, de Vecht, de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie met elkaar worden verbonden.

Vele jaren van intensief overleg is aan de beoogde ontwikkeling van de haven voorafgegaan. De eisen en wensen van overheden en belanghebbenden zijn zorgvuldig met elkaar afgewogen en steeds opnieuw met hen gecommuniceerd. Voor u ligt het eindresultaat van deze dialoog met alle partijen.



## Hoofdstuk 1: Historie en partners

### 1.1. Historie/heden/toekomst

In de jaren 70 van de vorige eeuw was Muiden dé charterhaven van Nederland. Kwam je Muiden over de zeesluis binnen, dan zag je links een bonte verzameling van botters, tjalken, skûtsjes en klippers. Op vrijdagavond sleepte een mengelmoes van Nederlandse en Duitse gasten met slaapzakken over de kade om ergens op een van de vele traditionele schepen



een plekje te vinden. De boten lagen soms wel 8 rijen dik en de sluis was schier onbereikbaar voor de doorgaande scheepvaart. Muiden was het kloppend hart van de bruine vloot en de snelgroeïende watersportbeoefening. De jeugd stapte massaal in de Optimist om het zeilen onder de knie te krijgen. Het waren de hoogtijdagen voor de watersportverenigingen zoals de KNZ&RV.

Het vertrek van een groot deel van de bruine vloot, deels veroorzaakt door strengere regelgeving rondom de zeesluis, liet zijn sporen in Muiden na.

Veel watersporters zouden graag in Muiden vertoeven. Met name vanwege het gebrek aan voldoende passantenfaciliteiten en faciliteiten voor de bruine vloot, chartervaart en andere watersportbeoefenaren laten op dit moment veel watersporters Muiden links liggen. Daarnaast loopt Muiden ook vanwege gebrek aan ruimte en goede faciliteiten de organisatie van belangrijke watersportevenementen mis. En dat terwijl Muiden juist zoveel pluspunten heeft om een van de meest aantrekkelijke centra van Nederland te worden; mits er voldoende ruimte en nieuwe voorzieningen beschikbaar worden gemaakt om die vele pluspunten ten volle te kunnen benutten. Zo is de ligging van Muiden ten opzichte van de Randstad en Schiphol uitstekend. Ook heeft het de beste ligging van alle aan het IJsselmeer gelegen havens; het is de snelste ontsluiting naar groot water voor de Randstad.

## Kruispunt

Muiden ligt op een kruispunt van vaarwegen met verschillende vaarkarakteristieken, waardoor het vele vaaropties aan watersporters biedt:

1. Naar het noorden ligt het Markermeer, Gouwee, het IJsselmeer en Friesland.
2. Naar het noordoosten ligt het Ketelmeer en de IJssel met de Hanzesteden.
3. Naar het oosten liggen de Randmeren met oude Zuiderzeehavens.
4. Naar het zuiden is er de keuze tussen het Amsterdam-Rijnkanaal dat toegang geeft tot het rivierengebied van Maas, Waal, IJssel en Rijn. Voor de kleinere jachten is er ook de Vecht die tevens toegang geeft tot het oudste watersportgebied van Nederland: de Loosdrechtse Plassen
5. Naar het westen de korte verbinding naar de Noordzee over het Noordzeekanaal en de ontsluiting naar het Noord-Hollands kanaal en de Ringvaart van de Haarlemmermeer (Westeinder, Braassem en Kaag).



Er is in Nederland geen plek te verzinnen waar op relatief korte afstand zoveel verschillende watersportgebieden te bereiken zijn.

Muiden is door haar unieke geografische ligging buitengewoon aantrekkelijk voor de watersport maar momenteel niet aantrekkelijk genoeg o.a. door een gebrek aan goede infrastructuur, havenfaciliteiten en onvoldoende diepgang in de vaargeul (de recent uitgebaggerde Vecht is bijna twee keer zo diep als de diepte in de aanvoerende vaargeul van het IJmeer tot de Zeesluis).

Diverse watersportorganisaties wijzen op de snel veranderende watersportbeleving. Deze wordt luxer en er wordt meer omheen verwacht. De nieuwe natuurhaven moet dan ook vooral een belevingshaven worden die ook zeer aantrekkelijk is voor passanten en die het mogelijk maakt als platform te dienen voor watersport gerelateerde evenementen. Een levendige natuurhaven die op een ecologisch verantwoorde manier zal worden aangelegd met gebruikmaking van louter natuurlijke en duurzame materialen en recyclede grondstoffen. Toenemende recreatie op, maar ook om, het water en toerisme zullen het (gewenste) gevolg zijn.

## 1.2. Selectieprocedure ontwikkeling natuurhaven en planologisch kader

Reeds in 2005 zijn door de gemeente Muiden (thans gemeente Gooise Meren) met KNSF Vastgoed en KNZ&RV afspraken gemaakt over participatie in de ontwikkeling van de gewenste buitenhaven. Daaropvolgend zijn gedurende de jaren diverse onderzoeken uitgevoerd en meermaals gesprekken gevoerd over een mogelijke invulling van de haven. Direct na vaststelling van het planologisch kader in 2013 heeft de gemeente met het starten van een selectieprocedure partijen uitgenodigd een plan te maken voor de aanleg van de door Muiden lang gewenste nieuwe haven.

Uitgangspunten bij aanvang voor de planvorming van deze nieuwe haven waren:

1. Multifunctionele haven met circa 600 ligplaatsen;
2. Zo ver mogelijk verwijderd van het Natura 2000-gebied en zo dicht mogelijk bij de Vecht;
3. Circa 13,6 hectare waarvan een deel natuurcompensatie;
4. Voorzien van goede ontsluiting en een parkeerterrein voor 50% van de ligplaatsen;
5. Winterstalling en overdekte loodsen;
6. Havengebouwen op bouwvlek van 2.500 m<sup>2</sup>;
7. Reddingstation KNRM;
8. Noordelijke uitbreiding KNZ&RV;
9. Bereikbaar voor riviercruisevaart;
10. Alle gebruikelijke havenvoorzieningen.

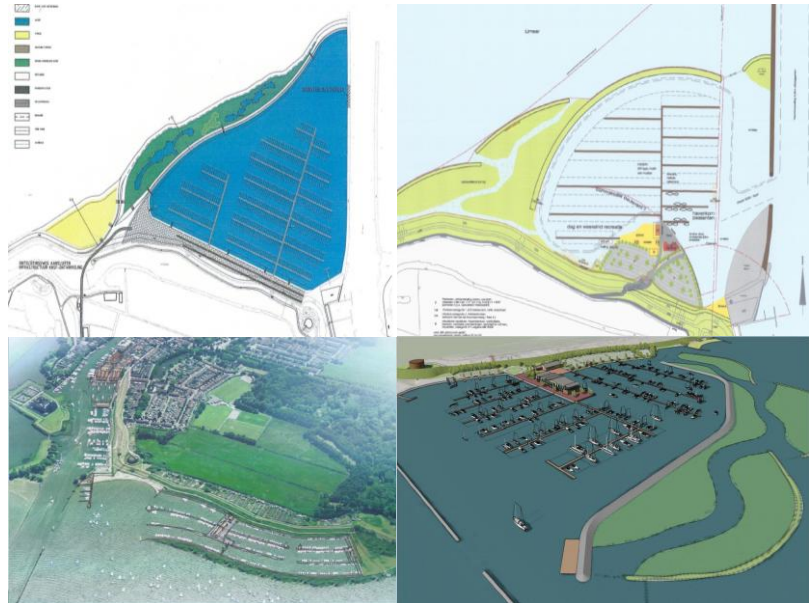
Daarnaast leverde de gemeente een lijst aan met zgn. “*must haves*” die tegemoetkomen aan de wensen van burgers en ondernemers van Muiden. Het planologisch kader werd aan de hand van voornoemde eisen en aanvullende wensen vormgegeven.





Een handvol partijen hebben zich met indicatieve plannen bij de gemeente gemeld, waaruit aanvankelijk Architectenbureau Dinant in samenwerking met Jachthaven Lelystad is gekozen. De gemeente heeft vervolgens in een nieuwe selectieprocedure gekozen voor het consortium KNSF/Elburg.

Dit consortium heeft in de afgelopen drie jaar in goede samenspraak met de gemeente gewerkt aan een havenontwerp met inachtneming van de gestelde eisen en wensen. Daarbij is tevens rekening gehouden met het behoud van de identiteit van de gemeente en de landschapskwaliteiten van Muiden. Voor het ontwerp



betekende dit te voorzien in een natuurlijke en groene inbedding van de haven, passend materiaalgebruik, architectonische opties voor de noodzakelijke havengebouwen maar ook de beoogde restauratie en nieuwe gebruiksfunctie van torenfort de Westbatterij op te nemen. Dit heeft ertoe geleid dat het havenontwerp is geoptimaliseerd en aanzienlijk is verkleind, waardoor het plan beter inpasbaar en kwalitatief beter is geworden.

### 1.3. De rol van het consortium

Het consortium van KNSF/ Elburg zal het havenproject realiseren waarna het geheel wordt overgedragen aan de exploitant, met uitzondering van het deel van de KNZ&RV, die hun deel van de haven zelf beheren en in eigendom hebben.

Het project valt uiteen in drie te onderscheiden delen welke min of meer gelijktijdig en in samenhang met elkaar door hetzelfde projectteam worden begeleid:

1. De nieuwe natuurhaven
2. De uitbreiding van de KNZ&RV in noordelijke richting
3. De restauratie en nieuwe functie van de Westbatterij en omliggende gracht, brug en dijk



## 1. KNSF Vastgoed (project De Krijgsman)

KNSF realiseert de herontwikkeling van het voormalige kruisfabrieksterrein De Krijgsman in Muiden tot een omvangrijk hoogwaardig woon- en werkgebied. Met de gemeente is overeengekomen dat maximaal 200 ligplaatsen voor de toekomstige bewoners van De



Krijgsman worden gereserveerd. KNSF heeft er veel belang bij dat de haven goed aansluit op De Krijgsman en op fraaie wijze in de omgeving wordt ingepast. Bovendien is KNSF voornemens de restauratie en een nieuwe gebruiksfunctie van de Westbatterij te realiseren, dat het aanzien van de haven zal versterken.

Er zullen circa 1300 onder architectuur gebouwde woningen komen in het hogere en topsegment van de markt. Het worden ruime woningen in een groene en waterrijke



omgeving. Kopers komen veelal uit Amsterdam en IJburg, maar ook uit Naarden, Bussum en het Gooi. De architectuur van de woningen zal aansluiten bij herkenbare bouwstijlen in de directe omgeving. Er zal worden gerefereerd aan typeringen als vestingstedelijk, industrieel en waterlinie.

## 2. Elburg Yachting

Elburg is de grootste scheepsmakelaar van Nederland gespecialiseerd in het topsegment van de jachtbouw, met een jachthaventerrein van 60.000 m<sup>2</sup> als zeer sterke basis in Elburg, en met deelnemingen in de haven van Rotterdam, Mulder Jachtbouw te Voorschoten en enkele andere watersportbedrijven. Elburg's extensieve ervaring is van belang om de beoogde multifunctionaliteit van de haven passend in te richten, zowel functioneel als visueel. Alle denkbare faciliteiten – stallingsmogelijkheden, hout- en spuitloodsen, smederij, etc. –



die Elburg tot haar beschikking heeft, kunnen worden ingezet voor de ligplaatshouders van de nieuwe haven van Muiden. De haven van Muiden kan door de deelname van Elburg worden ontwikkeld zonder grote loodsen en winterberging bij de haven te plaatsen. Naast de locatie in Elburg beschikt Elburg Yachting over winterberging-locaties in Noord-Holland en Flevoland. Onder de cliëntèle van Elburg bevinden zich veel potentiële ligplaatshouders uit de Randstad voor de nieuwe haven.

### **Samenwerking KNZ&RV**

Vanwege de beperkingen die het huidige terrein van de KNZ&RV met zich meebrengt alsmede de lastige ontsluiting, is er al langer de behoefte om een deel van de activiteiten anders te organiseren. Sinds 1993 heeft de KNZ&RV de wens om de noordkant van hun terrein uit te breiden om de groeiende jeugdopleidingen en trainingen te kunnen accommoderen. In samenwerking met het consortium is gezocht naar een integrale oplossing om de benodigde uitbreiding voor de jeugdopleidingen beter te kunnen ondersteunen. Het terrein is bedoeld zijn om de open zeilboten te kunnen accommoderen en maakt het voor de KNZ&RV mogelijk om de kleinere evenementen op haar eigen terrein te organiseren. Voor de grotere evenementen kan gebruik worden gemaakt van de



evenementenkom van de nieuwe haven. (inter-) nationale klassenorganisaties zullen grote zeilevenementen in verband met de nieuwe faciliteiten en in samenwerking met de KNZ&RV graag in Muiden plaats laten vinden. Een korte afstand tussen het Sociëteitsgebouw van de KNZ&RV tot de evenementenkom van de nieuwe haven vergroot de

aantrekkelijkheid. In dat soort situaties wordt van de havenkom en de KNZ&RV als het ware een evenemententerrein gecreëerd. De samenwerking tussen het consortium en KNZ&RV voorziet er ook in dat bij (inter-) nationale zeilevenementen de deelnemers gebruik kunnen maken van de ontsluiting via De Krijgsman, hetgeen voor het binnenhalen van dergelijke evenementen een randvoorwaarde is.

Vanwege de wachtlijsten binnen de KNZ&RV zullen er in de nieuwe haven minimaal 50 ligplaatsen gereserveerd worden voor haar leden.

Een van de eisen van de gemeente was het plaatsen van een gebouw voor de KNRM. Aanvankelijk was het de wens van de KNRM om op het terrein van de KNZ&RV een reddingsstation neer te zetten. Met de KNRM is overleg gevoerd. Zij heeft aangegeven op dit moment geen gebruik te zullen maken van de eis van gemeente om het station te bouwen.

# Hoofdstuk 2: De economische betekenis van de Natuurhaven MuiderPort

## 2.1. Marktomstandigheden en economische groei in de regio

Van belang is dat de haven een grote bijdrage gaat leveren aan de economische activiteit in Muiden. Door een duidelijke verbinding te maken tussen de haven en het centrum zullen beide locaties elkaar gaan versterken. Niet alleen zullen de op pagina 9 genoemde circa 1300 woningen op De Krijgsman in Muiden verrijen waardoor het inwoneraantal van Muiden bijna verdubbelt, maar aan de overkant van de A1 wordt in Weesp de woonwijk Weespersluis gerealiseerd met maar liefst 2.750 woningen. Uit het rapport van Waterrecreatie Advies B.V. (zie bijlage, paragraaf 5.1) blijkt dat de behoefte uit de 'interne markt' overeenstemt met het geplande aantal ligplaatsen, en zelfs ruimschoots overstijgt wanneer de behoefte uit Weespersluis zou worden meegenomen. Bovendien worden boten gemiddeld groter en luxer, en worden ze steeds vaker als een tweede huis ingezet. Ligplaatsen en faciliteiten in havens in het topsegment zijn dan ook zeer gewild. Ten opzichte van de Randstad zijn Muiden en Naarden geografisch het best gepositioneerd om op deze trend in te spelen.

Indien de nieuwe haven van Muiden wordt opgenomen in het toeristisch aanbod van de rederijen (bijvoorbeeld aansluiting bij de Volendam Marken Express) en als, vanwege de uitstekende faciliteiten, de watersportpassanten Muiden ook weer weten te vinden zal het



bezoek aan de historische stad, de musea, de middenstand en de horeca substantieel toenemen. De vraag naar dagelijkse boodschappen, watersportartikelen en restaurants zal daardoor ook fors toenemen. In de haven zullen daartoe voorzieningen komen die wij graag in goed overleg en voor zover mogelijk gezamenlijk met de lokale middenstand willen invullen. Er zullen immers meer maatregelen benodigd zijn om aan de vraag naar producten en diensten te kunnen voldoen dan de huidige en de nieuwe havenfaciliteiten tezamen kunnen bieden.

Woensdag 27 januari 2016  
Gooise Meerwaarden

### 'Muiden zat 20 jaar op slot, er kan nu weer beweging komen'

RUURD KLEUVER: 'EEN BUITENHAVEN MET OOK FASSANTENPLEKKEN ZIEN WE WEL ZITTEN'

door Yvette Gooits

De nieuwe generatie van de regio... (text continues)



Op het verkleide feest... (text continues)

Wat GooisMeerwaard... (text continues)

Alles en iedereen... (text continues)

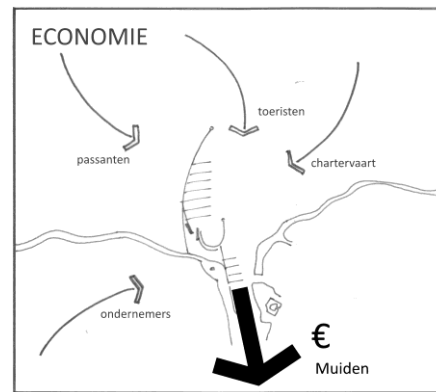
Groen plafond... (text continues)



## 2.2. Economische impact en maatschappelijk belang van de haven voor Muiden

De impact van de haven voor de stad Muiden is in potentie groot. Om ten volle over de 'spin-off' van de haven te kunnen beschikken zal aan een groot aantal randvoorwaarden als hiervoor beschreven moeten zijn voldaan.

Als gevolg van dit alles zal de werkgelegenheid in Muiden toenemen.



### Vaste ligplaatshouders



Allereerst zijn er de vaste ligplaatshouders die, voordat zij van wal steken, in Muiden hun boodschappen zullen doen. Met name op vrijdagen en zondagen en in de vakantieperiodes zullen deze vaste ligplaatshouders ook regelmatig gebruik maken van de horeca in Muiden. Naast de middenstand en de horeca zullen de watersportgebonden en doe-het-zelf bedrijven

toeleverancier voor deze groep consumenten worden. Voor de meeste jachteigenaren zijn de onderhoudskosten ongeveer gelijk aan de kosten van een ligplaats.

### Passanten

Daarnaast zijn er de passanten en opvarenden van o.a. de bruine vloot en charterschepen die Muiden regelmatig zullen gaan bezoeken. Dit levert naast inkomsten uit liggelden tevens



toeristenbelasting op. Op vrijdagen en zaterdagen en in de vakantieperiodes zullen zij gebruik maken van alle faciliteiten die Muiden biedt. Naast middenstand, horeca en watersportbedrijven, zullen daardoor de toeristische attracties zoals o.a. Pampus en Muiderslot een toename in het aantal bezoekers laten zien.

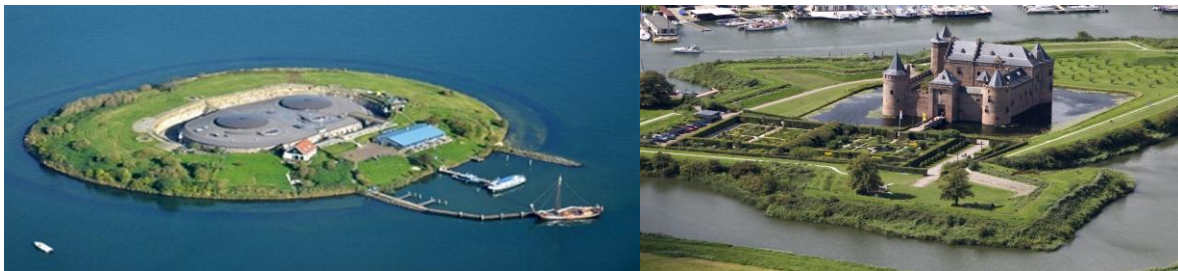


### Toeristen

Voorts zullen toeristen Muiden niet alleen via de gebruikelijke toeristische routes bereiken. Er kan namelijk ook gedacht worden aan rondvaartorganisaties, waarvan één daarvan vanaf het begin van dit project heeft aangegeven een stop in Muiden een aantrekkelijke optie te vinden.



Dit sluit aan bij het huidige beleid van Amsterdam om de toeristenstroom meer naar de regio af te buigen. Muiden is met haar prachtige centrum en bezienswaardigheden als het Muider slot, het Waterschildpaviljoen, Forteiland Pampus en de andere forten binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam een aantrekkelijke stop. Aansluiting bij de Volendam Marken Express lijkt in dat kader een voor de hand liggende stap om de vestingstad onder de aandacht van buitenlandse toeristen te brengen. Het is duidelijk dat dankzij de nieuwe haven de aantrekkelijkheid van de stad voor toerisme zal toenemen, maar dit zal dienen te worden beteugeld om een massale toestroom te voorkomen.



### **Business-to-business**

Het bedrijfsleven krijgt op zeer korte afstand van de A1 een prachtige en centraal gelegen vergader-, lunch- en dinerlocatie, hetgeen voor meer zakelijke bezoekers zal zorgen. De ligging nabij de A1 in combinatie met de aantrekkelijke gebouwen en sfeervolle setting in en rondom de haven zal voor het bedrijfsleven reden zijn om Muiden op de *'shortlist'* te zetten. Met name de bedrijven die binnen een aanrijtijd van 15 minuten liggen, zoals Amsterdam Zuid-Oost en de Zuidas, worden gezien als potentiële klantenkring voor de vergader- en horecavoorzieningen in Muiden. Daarnaast kunnen trainingsfaciliteiten vanuit de haven worden aangeboden, zoals bijvoorbeeld de eerdergenoemde *'sailing business events'*.

### **Wedstrijden en andere evenementen**

De gebruikers en bezoekers van deze locatie bij evenementen en wedstrijden zullen een substantiële bijdrage vormen aan de economische impact van deze haven voor Muiden. Het geeft de KNZ&RV de mogelijkheid om in de toekomst toonaangevende evenementen te organiseren zoals de organisatie van een Goldcup.



## Hoofdstuk 3: Randvoorwaarden en programma

### **3.1. Inventarisatie behoefte belanghebbenden / toekomstige gebruikers van de haven**

De afgelopen jaren is uitvoerig gesproken met verscheidene potentieel belanghebbenden van de haven en hebben we getracht om de diverse behoeftes groepsgewijs in kaart te brengen. De gesprekken betroffen het inventariseren van de behoefte aan ligplaatsen, passantenmogelijkheden en gebruikseisen in verband met evenementen en zeilwedstrijden, waarbij eveneens een beeld is verkregen van het aantal en het soort evenementen dat naar Muiden kan worden gehaald.

Voor wat betreft de interne markt hebben wij gesprekken gevoerd met bewoners uit Muiden en met de volgende partijen:

1. KNZ&RV
2. Bruine Vloot Muiden
3. Watersportbedrijven uit Muiden
4. Stichtingshaven Muiden
5. WSV Muiden
6. De schoolgaande jeugd en zeeverkeners
7. Schippersvereniging Muiden
8. De Musea zoals Forteiland Pampus en Muiderslot (Amsterdam Castle)
9. Toeristenorganisaties in de regio

Daarnaast is ook met regionale en landelijke partijen gesproken en veel informatie verzameld bij diverse (toeristische) organisaties zoals het Watersportverbond, de Hiswa, de ANWB, de VVV, rondvaartbotenorganisaties als de Volendam Marken Express en rondvaartorganisaties.



In het planologisch kader van de gemeente is steeds uitgegaan van 600 ligplaatsen. Zoals in paragraaf 2.1. reeds is aangehaald, is de vraag naar vaste ligplaatsen op deze unieke locatie substantieel hoger dan het aantal ligplaatsen in het door ons uitgewerkte plan. Onderzoek naar de behoefte aan ligplaatsen in Muiden bracht het volgende aan het licht:

- Muiden heeft vanwege haar bijzondere ligging een rijk arsenaal aan vaargebieden en is een zeer gewilde locatie voor watersporters.
- Inclusief de instroom van nieuwe bewoners op De Krijgsman in Muiden en Weespersluis in Weesp zal de vraag naar ligplaatsen binnen Muiden circa 370 stuks zijn.
- Dit is exclusief de vraag naar extra ligplaatsen vanuit de directe omgeving (Weesp en IJburg).



Het consortium is bewust uitgegaan van de interne vraag naar vaste ligplaatsen en wil voorzien in een haven met circa 360 vaste ligplaatsen plus passantenopties. Een dergelijke schaalgrootte is beter inpasbaar in de omgeving waar de haven komt te liggen dan de aanvankelijk door de gemeente beoogde hoeveelheid van 600.

Naast deze ligplaatsen moeten de ‘gewone’ passanten gemakkelijk kunnen worden geacommodeerd. Op de dagen dat er behoefte is aan passantenplaatsen, is een deel van de vaste ligplaatshouders zelf ook naar een andere haven aan het varen. Door een gemakkelijke haven-app worden deze ligplaatsen afgemeld voor verhuur aan passanten. Normaal



gesproken wordt op die manier een belangrijk deel van de passantenbehoefte afgedekt.

Daarnaast voorziet ons plan in de creatie van 20 moorings; daarbij ligt men aan een verankerde boei in de beschutting van de havenkom. De haven zal over een tender beschikken om de jachteigenaren zonder bijboot van en naar hun jacht te brengen.

In de conclusies uit het rapport ‘behoefte ligplaatsen in Muiden’ van Waterrecreatie Advies B.V. wordt bevestigd dat (een deel van) de regionale behoefte – welke het aantal van 360 ligplaatsen ruim overstijgt – niet kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied (zie paragraaf 5.2 van het rapport). De partijen die nu reeds bekend zijn (zoals genoemd in het rapport van Waterrecreatie Advies B.V.) zullen tezamen de haven geheel vullen. Doordat de behoefte niet op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied zal er geen kannibaliseringseffect optreden. Een grotere havencapaciteit leidt vanzelfsprekend wel tot kannibalisering van andere (buiten regionale) havens in Nederland.



Tezamen met hierboven beschreven partijen - bewoners De Krijgsman, KNZ&RV, WSV Muiden, Elburg Yachting - zal het gebruik van de nieuwe haven worden ingevuld door:

1. de bruine vloot van Muiden waarvan een deel de haven als thuishaven zal gaan gebruiken;
2. de schoolgaande jeugd met kleine (trailer)boten en dinghy's op jollenplankier;
3. de wedstrijdzeilers tijdens zeilwedstrijden georganiseerd door een van de wedstrijdgevende verenigingen;
4. de watersportorganisaties die de haven o.a. als trainingslocatie willen gebruiken;
5. watersportinstanties zoals Jachtbouw Nederland, Hiswa, Nationaal Platform Jeugdwedstrijdzeilen;
6. het bedrijfsleven van de zgn. Zuidas en Amsterdam Zuid-Oost. Naast in voorbereiding zijnde horeca faciliteiten voor lunches, diners en vergaderingen zal de nieuwe haven een thuishaven worden van *'sailing business events'* in samenwerking met bekende watersportpartners;
7. toeristen, bijvoorbeeld als startpunt voor een dagje Muiden.

De bewoners van Muiden willen graag een nieuw en verbeterd strand.



### **3.2. Inventarisatie van randvoorwaarden door (semi-)overheidsinstanties**

Zoals onder paragraaf 1.2 uiteengezet, is door de gemeente in haar uitvraag een groot aantal randvoorwaarden geformuleerd. Na onze aanpassing van het ambitieniveau en de eerste uitwerking daarvan, hebben wij onze plannen gepresenteerd aan de Provincie, de kwaliteitscommissie van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de leden van de KNZ&RV en bij de ondernemers van Muiden. Daarbij werd met name aandacht gevraagd voor het op fraaie wijze inpassen van de haven in de omgeving en de verstoring voor ecologie en milieu zo minimaal mogelijk te houden. Voorbeelden van de opgeworpen suggesties hoe dat te helpen bewerkstelligen, zijn:

- situering vaste ligplaatsen liefst niet direct naast de Vechtmonding t.b.v. behoud 'schone' entree van de Vecht en ongeschonden zichtlijn naar de Westbatterij;
- aanleg strekdam t.b.v. zo min mogelijke verstoring aanzicht naar de Zeedijk vanaf het IJmeer. De hoogte daarvan zou de vergelijking moeten doorstaan met de strekdammen aan beide zijden van de Vechtmonding. Door de aanhechting van strekdam met een brug te realiseren komt deze los van de zeedijk te staan en blijft het zicht op de Zeedijk ongeschonden, bovendien blijft hierdoor een bestaande zwermroute voor de vleermuizen in stand;



- havengebouwen ondergeschikt maken aan gebouwen in de omgeving, met nautisch karakter en gebouwd met 'haven gerelateerde' materialen zoals hout en staal;
- nokhoogtes noodzakelijke havengebouwen lager dan hoogtelijn lopend van het dak van de Westbatterij naar de horizon, voor behoud schootsveld van de Westbatterij;
- vermijden buitendijkse bouw van stalling- of onderhoudsloodsen;
- vermijden ontsierende winterberging van grotere schepen dichtbij Vechtmonding.

Al deze verzoeken zijn afgewogen en zoveel mogelijk in de plannen verankerd, naast de zeer persoonlijke wensen van belanghebbende organisaties en plaatselijke ondernemers.

### 3.3. Aanpak natuuronderzoek

Het de memo van 26 april 2017 van Arcadis Design & Consultancy (zie bijlage) is een eerste analyse van de flora en fauna-aspecten in relatie tot de havenontwikkeling, waarin de relevante aandachtspunten ten aanzien daarvan staan beschreven.

Op basis van de eerste analyse is een aantal aandachtspunten benoemd waarmee het project in overeenstemming te brengen is met de regelgeving voor natuur. Het ontwerp van de haven anticipeert op de ecologische gevoeligheid van het gebied door de locatiekeuze, aanleg van een luwtedam en het vrijhouden van de oeverzone langs het IJmeer, t.b.v. de vliegroute van de vleermuizen, waardoor er goede vooruitzichten zijn voor zorgvuldige inpassing van de haven. Arcadis ziet op voorhand geen risico's t.a.v. de soorten die in het gebied voorkomen.



## Hoofdstuk 4: Het ruimtelijk concept en havenontwerp

### 4.1. Ontwerp



Muiden is een vestingstad waarvan de kern onlosmakelijk met de watersport is verbonden. Bij het ontwerp zijn een aantal uitgangspunten gekozen waarna het consortium een groot aantal vergelijkbare vestingsteden met een watersportkern in Nederland heeft bezocht. Bij dit onderzoek is met name gekeken naar de wijze waarop de watersportactiviteiten en haveninfrastructuur binnen de

grenzen van de vesting zijn ingepast. De bevindingen zijn de bouwstenen geworden van het havenontwerp. Het was en is de bedoeling dat de haven op een natuurlijke wijze en met respect voor het DNA van de omgeving wordt ingepast.

#### **De belangrijkste ontwerpcriteria van de haven.**

Om te komen tot een breed gedragen ontwerp van de natuurhaven hebben de onderstaande criteria gediend als belangrijke kaders.

1. Zichtlijn en schootsveld naar Pampus en Vuurtoreneiland welke vrij van bebouwing moet blijven
2. Diemerdijk zichtbaar, herkenbaar, beleefbaar, minimale aantasting
3. Lage golfbreker (naar het voorbeeld van de strekdammen van de vaargeul) zodat de Diemerzeedijk volledig zichtbaar blijft
4. Handhaven schone entree Vecht en uitzicht op Westbatterij vanaf vaargeul
5. Binnen een straal van 150 meter rondom Westbatterij geen bebouwing, daardoor behoud zichtlijn en schootsveld Westbatterij naar Pampus
6. Restauratie en herbestemming Westbatterij, beleefbaar maken
7. Vrije corridor van 75 meter voor uitvarende (kruisende) zeiljachten en KNZ&RV-jeugd
8. Zo kort mogelijke verbinding tussen passantendeel van de haven en het centrum (zie paragraaf 2.2)
9. Vaste ligplaatsen in westelijk deel van de haven, zover mogelijk van entree Vecht
10. Duidelijke evenementenkom naast KNZ&RV met vrije ontsluiting naar buiten
11. Overige programmatische uitgangspunten
12. Ontsluitingsweg en parkeerstudie

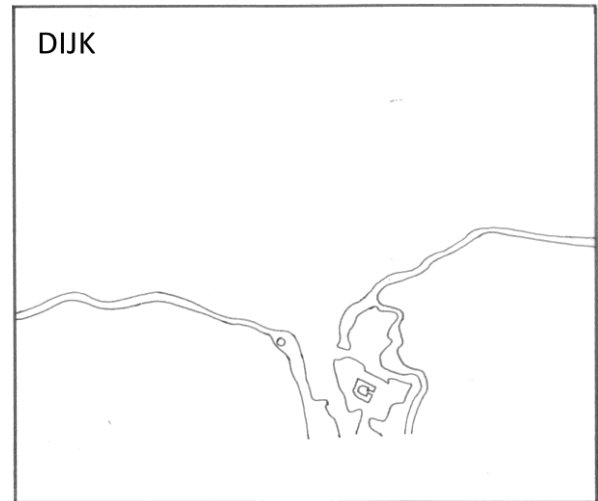
## Havenontwerp

In opdracht van het consortium zijn landschapsarchitect La4Sale in samenwerking met Marco Bruijnes Architecten tot onderstaand ontwerp gekomen welke voldoet aan de veelheid van gestelde randvoorwaarden. Hieronder volgt een korte toelichting over de wijze waarop binnen het ontwerp rekening is gehouden met de bovenstaande ontwerpcriteria.



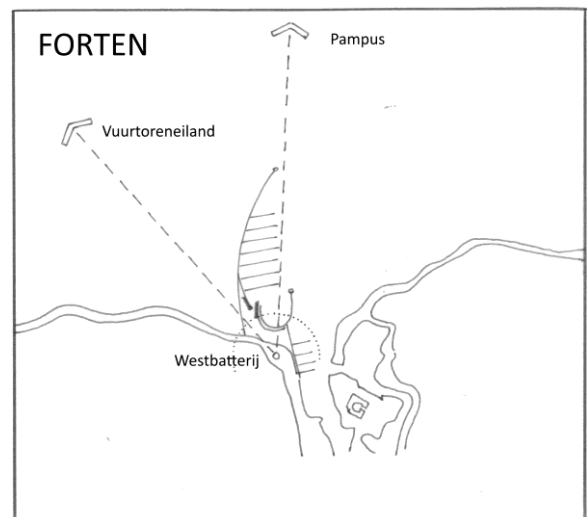
### Toelichting (2): Diemerzeedijk

De Diemerzeedijk (ook bekend als 'IJmeerdijk') is een zeer oude Zuiderzeedijk. Verschillende instanties hebben erop gewezen dat het behoud van het zicht vanaf het IJmeer op deze zeedijk zoveel mogelijk behouden moet blijven. Om die reden is er op aangedrongen om de strekdam annex golfbreker die aan de westzijde om de haven ligt, hetzelfde (lage) uiterlijk te geven als de aan weerszijden van de vaargeul gelegen golfbrekers. Vanaf het land bekeken is het belangrijk dat de beleving van de dijk in haar oude rol in stand wordt gehouden en het uitzicht vanaf de dijk naar het IJmeer.



### Toelichting (1), (5): Forten en zichtlijnen, stelling als iconische ring

De forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam zijn onderdeel van een groot gebied van historische verdedigingswerken. De dichtbij de haven gesitueerde Westbatterij maakt als enige fort deel uit van beiden. De oriëntatie van het fort is zee-gericht. In oorlogssituaties kon er vanaf het dak naar vijandelijke schepen worden gevraagd. De Westbatterij gaf rugdekking aan de forten Pampus en Vuurtoreneiland. Om die reden wordt in ieder geval de zichtlijn naar Pampus en (omdat IJburg II ertussen komt te staan) in mindere mate de zichtlijn naar Vuurtoreneiland behouden.



Alhoewel het IJmeer in het kader van de Stelling van Amsterdam niet tot het Unesco-gebied behoort, is het ons streven om met betrekking tot de planvorming te proberen aan de daarbij behorende richtlijnen te voldoen. Naast genoemde zichtlijnen is er ook nog het schootsveld dat vanaf de Westbatterij naar het noorden is gericht. Deze boog van circa 180 graden loopt vanaf de loopmonding op het dak op 9 meter naar de horizon. Het is de wens van veel partijen dat er geen bebouwing komt welke tot een verkleining van het schootsveld leidt. Binnen een straal van 150 meter rondom de Westbatterij is nieuwe bebouwing niet toegestaan. Dit zou er overigens voor pleiten om de reeds bestaande bebouwing binnen deze ring mogelijk naar een plek daarbuiten te verplaatsen.

In de plannen van de KNZ&RV is de verplaatsing en uitbreiding van de jeugdsociëteit (zie bijlage) opgenomen zodat de cirkel wordt opgeschoond.

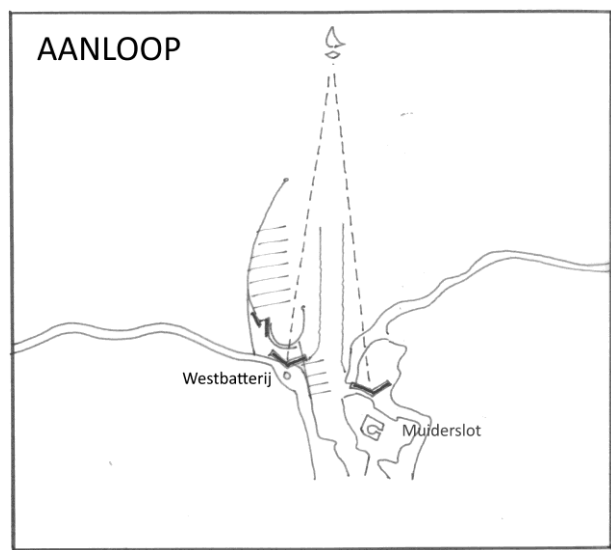


### **Toelichting (3), (4), (9): Entree Vecht, opdeling ligplaatsen, en passanten- en evenementendeel**

Door de kwaliteitscommissie van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en vanuit de Vechtplassencommissie is erop aangedrongen om de entree van de Vecht en het zicht vanaf de vaargeul richting de Westbatterij leeg te houden. Door de vaste ligplaatsen zo ver mogelijk van de Vecht verwijderd te houden blijft de aanloop van Muiden vanaf het IJmeer 'schoon' en de beleving van kasteel en fort optimaal.

Vanuit de KNZ&RV is er een opgave voor een vrije corridor van 75 meter. Naast de genoemde optische wensen is er naar een oplossing gezocht voor het gecombineerd gebruik van de haven door de vaste

ligplaatshouders en de wedstrijdzeilers van de KNZ&RV. Om al deze redenen is derhalve vanaf het begin gekozen voor de positionering van de vaste ligplaatsen aan de westelijke zijde van de haven. In de winter zullen de vaste ligplaatsen leeg zijn en worden overwinteraars om meerdere redenen strak tegen de hoofdpier afgemeerd.



In het nu voorliggende ontwerp is de beleving van de Diemerzeedijk voor de bewoners van De Krijgsman als belangrijke kernwaarde toegevoegd. De haven is in de breedte versmald en door de haven bovendien maximaal op te schuiven richting de Vecht, blijft het uitzicht vanaf de dijk richting het IJmeer intact. Het gevolg daarvan is dat de haven een stuk compacter is geworden. Met dit ontwerp blijft het Natura 2000-gebied gespaard, omdat de haven als het ware wordt ingevlochten in de bestaande infrastructuur van de dijken die de Vechtmonding vormen en de haven meer wordt gesitueerd in het gebied dat nu ook intensief door de watersport wordt gebruikt.

### **Toelichting (11): Programmatische uitgangspunten**

Naast de omgevingsfactoren zijn er ook programmatische uitgangspunten die verwerkt moesten worden om een 'levensvatbare' haven te ontwikkelen.

1. 350-400 ligplaatsen;
2. 145 parkeerplaatsen;
3. walfaciliteiten in Naarden en op de locatie in Elburg.
4. een vrije havenkom voor evenementen met een capaciteit geschikt voor nationale en internationale evenementen (bijvoorbeeld 200 open boten, maar ook 60 lemmeraken, bidders of skûtsjes);
5. voldoende manoeuvreerruimte voor chartervaart en rondvaartboten;
6. afmeermogelijkheden voor grote schepen bruine vloot en permanente voorzieningen voor deel van de vloot;
7. havengebouwen met een vloeroppervlak van minimaal 1640 m<sup>2</sup>
8. in het havengebouw geïntegreerde kraan en botenhelling op terrein met voldoende afzetruimte;
9. naast een parkeergelegenheid in de directe omgeving van de haven en Westbatterij tevens een gelegenheid voor het parkeren bij het strand zodat in beide gevallen twee parkeerbelangen worden behartigd;
10. ontsluiting naar de haven en de KNZ&RV binnendijks zodat de kwaliteit van de dijk aan de waterzijde zoveel mogelijk behouden blijft;
11. ontsluiting KNZ&RV naar het noordelijk deel van de haven via De Krijgsman;
12. mogelijkheid voor KNZ&RV om over 50 extra ligplaatsen te beschikken in nieuwe natuurhaven zo dicht mogelijk bij de haven van de KNZ&RV gesitueerd.
13. Uitbreiding en verplaatsing opstallen Noordkop van de KNZ&RV voor de jeugdzeilers.

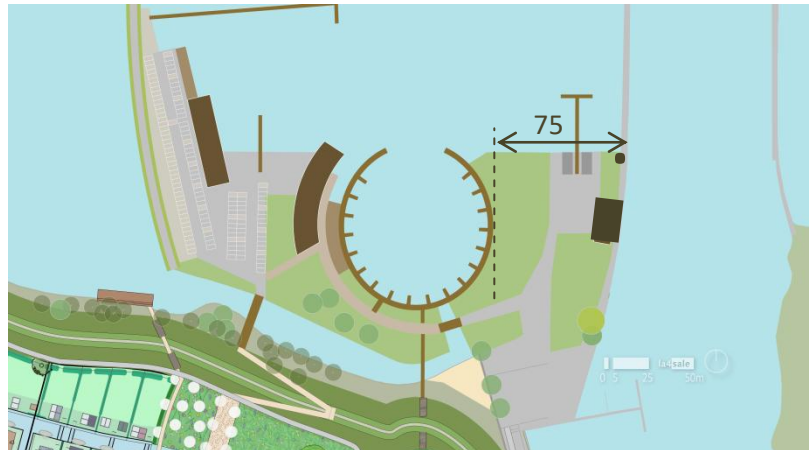
### **Toelichting (12 + 8): Ontsluiting haven naar omliggende bestemmingen over weg en water**

Voor de ligging van de buitenhaven is gekozen om deze op een zo kort mogelijke afstand te houden van de binnenstad van Muiden. Met het huidige ontwerp is dit op loopafstand wat de economische impact op Muiden vergroot. De verkeersontsluiting van de natuurhaven via de weg is binnendijks en geschiedt vanaf De Krijgsman. Voor langdurig parkeren zal er in de omgeving van de Westbatterij en bij het nieuwe strand worden geparkeerd. De haven zal over een brug te bereiken zijn met een kort parkeren deel voor laden en lossen voor ligplaatshouders en toeleveranciers voor het havengebouw en een technische hoek voor de noodzakelijke botenhelling en botenkraan. Rechtdoor sluit de weg aan op het noordelijk terrein van de KNZ&RV. Ten aanzien van ontsluiting over water zullen passanten, rondvaartboten, charters, bruine vloot, waterbus en watertaxi met de aanleg van deze haven hun weg naar Muiden gaan vinden. Een belangrijk punt van aandacht vormt de diepte van de vaargeul van de zeesluis van Muiden tot de diepe geul die van de splitsing met de vaargeul Lelystad-Amsterdam naar de Randmeren loopt, welke momenteel veel te ondiep is.

### Toelichting (7), (10), (13): Uitbreiding KNZ&RV en de relatie tot nieuwe haven

De KNZ&RV heeft al lange tijd een uitbreiding van het noordelijk terrein van de haven in voorbereiding. Het zijn met name de wedstrijdzeilers en de jeugdopleidingen die van dat deel van de KNZ&RV gebruik maken. Met de KNZ&RV is al van meet af aan intensief contact. Vanuit de KNZ&RV was er een duidelijk pakket aan wensen en eisen die in de huidige plannen zijn opgenomen. De plannen van de haven zijn dan ook in goed overleg met het bestuur tot stand gekomen en deze zijn aan de leden van de

KNZ&RV gepresenteerd. De vereniging is besloten en derhalve zichtbaar en fysiek van de natuurhaven gescheiden. Door gemakkelijk weg te nemen barrières kan van de twee terreinen een evenemententerrein worden gemaakt. Op het noordelijk



deel van de haven zal, zoals nu ook het geval is, een botenhelling komen met in het midden een naar buiten lopende tuigsteiger. In de eisen van de KNZ&RV staat een vrije corridor van 75 meter beschreven. Deze corridor is noodzakelijk zodat wedstrijdzeilers zonder risico's de haven in of uit kunnen kruisen. In het ontwerp ligt de haven geheel vrij van deze corridor en is er feitelijk sprake van een veel ruimere corridor van bijna 125 meter. In plaats van de huidige opstallen voor de jeugd, worden ruimere opstallen (ca. 400m<sup>2</sup>) buiten de denkbeeldige cirkel van 150 meter rondom de Westbatterij geplaatst.

### Toelichting (6): Restauratie Westbatterij en rol van het fort binnen de havenontwikkeling

KNSF heeft het recht om de Westbatterij aan te kopen en KNSF ziet de herontwikkeling van de Westbatterij succesvol in relatie tot de komst van de natuurhaven. De conditie van de Westbatterij is ronduit slecht. De eerste zorg zal zijn om het gebouw weer waterdicht te maken. Daarna zal het gebouw van binnen en buiten een ingrijpende restauratie moeten ondergaan om de nieuwe functie te kunnen herbergen.





Alle bestaande infrastructuur voor gas, water, elektra, riolering en afwatering dienen te worden vervangen en het beperkte zicht naar buiten moet worden hersteld. De brug naar het fort zal geheel vervangen moeten worden. De om het fort liggende slotgracht is dichtgegroeid en zal schoongemaakt en uitgebaggerd moeten worden. De verhoogde dijk die om de slotgracht ligt is her en der beschadigd en weggespoeld. Bovendien is het plan om een milieuvriendelijke warmtepomp te plaatsen.

In het bijgevoegde rapport 'Westbatterij Muiden' uit 2006 (geaccordeerd door de monumentencommissie) is rekening gehouden met het optrekken van een lichte constructie van metaal en glas op het dak om de beleving van de schootvelden en zichtlijnen aan de bezoekers te kunnen tonen en van het adembenemende uitzicht rondom te kunnen genieten. Mogelijk vervalt toevoeging van deze constructie; het betreffende plan is nog aan wijzigingen onderhevig. De intentie is het fort een restaurantbestemming te geven. Met een rondom uitzicht naar het Muiderslot, de KNZ&RV, Vuurtoreneiland, de haven en Pampus wordt een bezoek aan het fort een onvergetelijke belevenis.



#### **4.2. Havengebouwen en input diverse (semi-) overheden**

Het consortium heeft na de eerste consultatierondes in 2014 de architect gevraagd om met een voorstel te komen voor een havengebouw. Voor het functioneren van de haven is minimaal 1640 m<sup>2</sup> gebouwgebonden functies noodzakelijk ten behoeve van:

- Havenkantoor en verblijfsruimte havenbeheerder;
- Sanitaire voorzieningen dames en heren;
- Wasruimte;
- Milieuruimte en afvalverwerking;
- Makelaardij;
- Organisatieruimte voor evenementen en wedstrijden;
- Speelruimte voor kinderen in combinatie met een crèche in de zomerperiode;
- Vaar- en zeilschool
- Watersportcafé/eetcafé met een kleine kaart;
- VVV en verhuur fietsen, sloepen en kano's en zeil/vaarschool;
- Servicebedrijf kleine reparaties;
- Tuigerij en watersportartikelen;
- Garage rijdend materieel, lorries, bagagekarren en golfkarren.

Voor een positieve exploitatie biedt de haven ook ruimte aan extra functies in het ontwerp met een footprint van ... m<sup>2</sup>. In het ontwerp is rekening gehouden met een vrije schootszone van 150 m rondom de Westbatterij. De gebouwgebonden functies zijn in het plan gesitueerd nabij de kom van de haven. De gebouwen, die naar goed gebruik binnen de waterlinies in hout zullen worden opgetrokken, zullen een nokhoogte krijgen die lager is dan de zichtlijn tussen Westbatterij en Pampus.



Gezien de ligging dicht bij Muiden, Muiderslot, Pampus en Westbatterij is er een studie gemaakt van de in de Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie aanwezige historische en nieuwe gebouwen. Op basis van die studie zijn tekeningen gemaakt van een havengebouw dat modern maar met een knipoog naar de forten was vormgegeven. Na het voorleggen van dit ontwerp aan diverse partijen, werd echter geadviseerd de gebouwen meer de nautische traditie van typische havengebouwen toe te kennen en tevens ondergeschikt aan de gebouwen in de omgeving te maken. Dit advies heeft geleid tot een ontwerp waar meerdere kleinere gebouwen modulair naast elkaar worden gezet.

Door nautisch materiaalgebruik (zoals hout, staal, klinknagels) krijgen de gebouwen iets tijdelijks wat de ondergeschiktheid verder benadrukt. In het plan wordt overwogen om de noodzakelijke



havenkraan voor jachten tot een diepgang van 2 meter en een gewicht van maximaal 5 ton in een van de houten gebouwen te integreren. De definitieve vormgeving van de havenbebouwing zal in een later stadium worden uitgewerkt. Het in het ontwerp ingetekende oppervlak is voldoende om minimale bebouwingsmogelijkheden en alle genoemde functies te herbergen.

## **Conclusie**

Uit deze procesbeschrijving blijkt dat het consortium KNSF/Elburg in samenwerking met de KNZ&RV een uiterste inspanning heeft gedaan om met de ambities van overheden en de wensen van vele belanghebbenden de ontwikkeling van Natuurhaven MuiderPort op een gedegen manier vorm te geven. Door, een aanzienlijke beperking van het aantal ligplaatsen en havenfuncties en een zorgvuldige inpassing, ligt er nu een duurzaam ontwerp dat zowel economisch, ecologisch als planologisch is geoptimaliseerd. In 2017 is dit plan gepresenteerd aan de gemeente Gooise Meren. Natuurhaven MuiderPort zal Muiden weer op de watersportkaart zetten zoals het ooit geweest is, met hoogwaardige voorzieningen en met respect voor cultuurhistorie.

## **Bijlagen**

Tekening Landschapsarchitect La4sale

Rapport Waterrecreatie Advies 'behoefte ligplaatsen in Muiden'

Rapport Arcadis 'aanpak natuuronderzoek natuurhaven Muiden'

Muiden 6 april 2018



