

Locatieverkenning Stichting Zeeverkenners Pampusgroep Muiden

Inhoud

1.1	Inleiding.....	3
1.2	Kaders.....	3
1.3	Uitgangspunten Zeeverkenners.....	4
1.4	Scenariostudie	5
1.5	Voorkeursscenario.....	7



'De zeeverkenners verkennen het water in hun stalen lievletten. In deze vletten leren zij zeilen, roeien en wrikken. Een lievlet is te groot om alleen te varen, samenwerken is dan ook een belangrijk aandachtspunt tijdens de opkomsten. Maar een zeeverkenner is ook heel veelzijdig. Pionieren, boogschieten en theater behoren namelijk ook tot de activiteiten tijdens een opkomst. Op deze manier is er ruimte voor iedere zeeverkenner met ieder zijn eigen talenten' (*Stichting Zeeverkenners Pampusgroep Muiden; Programma van Wensen en Eisen*).

1.1 Inleiding

In de gemeente Gooise Meren zijn de sporen van de Nederlandse militaire geschiedenis nog goed zichtbaar in zowel het straatbeeld als het landschap. De vestingstadjes Naarden en Muiden staan bol van het historisch erfgoed en ook in het buitengebied staan forten van allerlei soorten en maten. Ze vormen onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie; een belangrijke verdedigingslinie uit de Nederlandse geschiedenis.

Na een periode van verval zijn de fortwerken veelal hun een militaire functie kwijtgeraakt en bieden de meeste forten huisvesting aan maatschappelijk betrokkenen groepen, zoals de scouting. Zo ook torenfort 'de Westbatterij', gelegen aan de westoever van de Vecht in Muiden. Nadat zij zelf een opknabbeurt hebben gegeven aan het fort, is Stichting Zeeverkeners Pampusgroep Muiden al sinds geruime tijd hoofdhuurder van de Westbatterij. Deze zeeverkenersgroep organiseert voor hun leden in de zomer veelal buitenactiviteiten op het water en in de winter betrekken zij het fort.

Vanwege grotere ontwikkelingen in Muiden is de huidige situatie niet langer voort te zetten. Op het voormalige kruisfabriekterrein (KNSF) zal de komende jaren een nieuwe woonwijk gebouwd worden, namelijk De Krijgsman. De Westbatterij valt binnen het te ontwikkelen terrein en in een eerdere vaststellingsovereenkomst met de voormalige gemeente Muiden is afgesproken dat de ontwikkelaar van de Krijgsman (hierna te noemen 'KNSF Vastgoed B.V.') binnen een daartoe bepaalde termijn kon overgaan tot de koop van het fort. Op deze clausule is op 15 september 2017 middels een brief aanspraak gemaakt door de ontwikkelaar.

De gemeente Muiden heeft tevens in een overeenkomst met Stichting Zeeverkeners Pampusgroep Muiden (hierna te noemen: zeeverkeners) afgesproken dat zij een locatie zou aanbieden waar de zeeverkeners op gelijke voet hun activiteiten kunnen voortzetten. Dit betekent dat vanaf het moment dat de ontwikkelaar over gaat tot de aankoop van het fort, de gemeente zich moet inspannen om een alternatieve locatie te vinden voor de zeeverkeners. Dat moment is aangebroken.

Voorliggend locatieonderzoek is bedoeld om in kaart te brengen welke locaties in Muiden voldoen aan de wensen en eisen van de zeeverkeners. Na deze inleiding zullen eerst de kaders die ten grondslag liggen aan dit locatieonderzoek worden besproken. Vervolgens wordt het Programma van Eisen en Wensen van Pampusgroep Muiden toegelicht en komen de locaties aan bod. Op basis van deze afwegingen wordt een voorkeurslocatie besproken.

1.2 Kaders

1. Vaststellingsovereenkomst KNSF

Op 7 maart 2014 zijn de gemeente Muiden en KNSF Vastgoed B.V. een vaststellingsovereenkomst aangegaan met betrekking tot afspraken over de toekomstige ontwikkeling van de Krijgsman in Muiden. Een van die afspraken is dat de gemeente het fort aan KNSF Vastgoed B.V. te koop aanbiedt voor het symbolische bedrag van €1,-¹. Dit verzoek kan binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend. In dit geval bestaat deze mogelijkheid tot 1 december 2019. De KNSF heeft binnen deze termijn de afspraak bekrachtigd.

2. Huurovereenkomst Stichting Zeeverkeners Pampusgroep Muiden

Het tweede kader vormt het huurcontract dat de gemeente met de stichting heeft gesloten in 2009 voor de huur van de Westbatterij. De huurovereenkomst zal eindigen bij aanbieding van een alternatieve locatie met behuizing voor de zeeverkeners, welke zodanig zal zijn dat de zomer- en winteractiviteiten van de zeeverkeners op gelijke wijze kunnen voortduren. De stichting heeft de gemeente een Programma van Wensen en Eisen voorgelegd waar een alternatieve locatie aan moet voldoen. Momenteel bedraagt de huur €712,16 per jaar. De stichting is op de hoogte van het feit dat deze afspraak niet op gelijke voet doorgezet kan worden.

¹ De Westbatterij bevindt zich in zeer slechte staat. Het komt vaker voor dat gebouwen waar veel onderhoud aan gepleegd moet worden voor een symbolisch bedrag van €1,- van de hand worden gedaan.

Juridisch advies dat voortvloeit uit de huidige huurovereenkomst:

- Zomer- en winteractiviteiten van zeeverkeners kunnen op dezelfde wijzen plaatsvinden als op huidige locatie.
- Huidig huurcontract regelt niet hoe de nieuwe huurovereenkomst er voor de alternatieve locatie uit moet komen te zien. Gemeente en zeeverkeners zijn daarin vrij om afspraken te maken. Partijen worden alleen begrensd door de wet en de eisen van redelijkheid en billijkheid.
- Aanpassing naar een (hogere) huur dan de huidige is mogelijk en zelfs verplicht volgens Wet Markt en Overheid.

1.3 Uitgangspunten Zeeverkeners

In een door hen opgesteld Programma van Eisen en Wensen verduidelijkt de stichting welke activiteiten de zeeverkeners op gelijke voet voort willen zetten op de alternatieve locatie. In deze paragraaf worden de wensen samengevat.

1. Huidige locaties:

De zeeverkeners maken momenteel gebruik van drie locaties in Muiden, te weten:

- Westbatterij (opslag spelmateriaal opkomsten winter, bijeenkomstlokalen, keuken)
- Remise F (opslag kano's en ander spelmateriaal voor opkomsten zomer)
- Haven (ligplaatsen, gebruik elektra en hijskraan)

2. Huidige gebruikers:

Gebruikers	Activiteiten
Dolfijnen (7-11 jaar)	Zaterdagmiddag activiteiten In de zomer bij Remise F Winter spelletjes in Westbatterij
Zeeverkeners (11-16 jaar)	Zomer zeilen met vletten Winter onderhoud vletten in Westbatterij
Wilde vaart (17-23 jaar)	
Loodsen	
Verhuur	De Stichting verhuurt de Westbatterij als zij de ruimte niet nodig heeft.

3. Wensen en eisen:

De stichting heeft nu beschikking over drie locaties waar zij hun activiteiten en werkzaamheden uitvoeren. Bij het wegvallen van de Westbatterij gaat er een locatie verloren die gelegenheid gebiedt om zowel zomers als 's winters diverse stichtingsactiviteiten uit te voeren. De wensen voor een alternatieve locatie zijn als volgt:

Indien het mogelijk is om een nieuwbouwlocatie neer te zetten waardoor de drie huidige locaties verenigd worden in één, denkt de stichting behoefte te hebben aan:

- 300 m² gebouw
- Een eigen haven voor de vloot
- Buitenruimte = 15x24m speelveld
- 8 parkeerplaatsen
- Terras; een stuk grond voor de vuurkuil waar ook barbecues gehouden kunnen worden

In het geval er gebruik gemaakt gaat worden van een bestaande locatie, heeft de stichting behoefte aan:

- 225 m² gebouw
- Een verwarmde en goed geventileerde opslag bij de haven ter grootte van ca 15 m².
- Buitenruimte= 15x24m speelveld
- 8 parkeerplaatsen
- Terras; een stuk grond voor de vuurkuil waar ook barbecues gehouden kunnen worden

1.4 Scenariostudie

	Stelt randvoorwaarden aan ontwikkeling, draagvlak betrokkenen aanwezig
	Stelt randvoorwaarden aan ontwikkeling, vraagt specifieke aandacht van gemeente
	Ongewenste risico's gemeente

	Scenario	Specificering	Locatie eisen	Bestemmingsplan	Provinciaal beleid (PRV, structuurvisie)	Opmerkingen	
1	Bredius	Brediusgronden Muiden	Nieuwbouw/overig	Bredius	Nvt	Vanwege de specifieke watergerelateerde activiteiten en de ontwikkeling van andere accommodaties op de Bredius, wordt deze locatie als niet gewenst beschouwd.	
2	Baai van Ballast	Ten westen van de Krijgsman	Nieuwbouw/overig	Landelijk gebied Muiden (natuur 1; hoogspanningsverbinding ; archeologie 1; cultuurhistorie; waterkering; industrie) --> verschillend per precieze locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Bufferzone • NNN • Buiten bestaand bebouwd gebied • Landelijk gebied • Ecologische verbindingzone • Stelling van Adam (deels) e.o.	Er zijn meerdere beschermingsregimes aanwezig in en rondom dit natuurgebied. Bebouwing op deze locatie is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Locatie ligt ver van overige locaties. Beperkingen m.b.t. bereikbaarheid.	
3	Voormalige boerderij Oudshoorn	Binnen het schootsveld van de Westbatterij	Nieuwbouw/overig	Stad Muiden of De Krijgsman (groen/waterkering/archeologische verwachting)	<ul style="list-style-type: none"> • Geen bebouwing • Gecombineerde landbouw 	T.o.v. optie 8 in het Westbatterijpark valt deze optie minder gunstig uit vanwege de centrale ligging in het park. Het draagvlak voor deze locatie bij de betrokkenen en bij de eigenaar van het gebied is niet aanwezig.	
4	In en rondom Remise F	Nu in gebruik als opslagruimte boten	Bestaand en nieuwbouw	Stad Muiden (Groen, archeologie, beschermd stadsgezicht)	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaand Bebouwd gebied • Stelling van Adam • NHW 	Geen mogelijkheid voor aanpassing i.v.m. oud fort en gebrek aan ruimte.	
5	Zorgboerderij Hoogerlust		Nieuwbouw/overig	Landelijk gebied- Zorglandgoed Hoogerlust (maatschappelijk; archeologie;	<ul style="list-style-type: none"> • Bufferzone • Landelijk gebied • SvA 	Weinig ruimte doordat er al meerdere ontwikkelingen gepland zijn (volkstuinten, zorglandgoed, parkeerplaats, etc.).	

				cultuurhistorie)	<ul style="list-style-type: none"> • Aardkundig waardevol gebied 		
6	Kazerne + behoud Remise F+ haven	Een ruimte in de kazerne voor binnen activiteiten	Bestaand	Stad Muiden (bedrijf, archeologie, beschermd stadsgezicht)	Nvt	Kazerne heeft kleine ruimtes gescheiden door muren. Zeeverkenner kunnen zo bepaalde activiteiten niet voortzetten. Geen directe verbinding met het water.	
7	Onder Spieringbrug + behoud haven		Nieuwbouw/ drijvende accommodatie	Landelijk gebied Muiden (groen, verkeer 2, water, archeologie 4, cultuurhistorie, waterkering)	<ul style="list-style-type: none"> • Stelling van Amsterdam • Bufferzone, • Waterkering e.o.	Waternet wil de kade zelf houden. Er zijn andere ontwikkelingen gepland. Waarschijnlijk alleen een drijvende oplossing mogelijk. Voldoet niet aan de ruimtelijke eisen.	
8	Westbatterij -park + behoud haven	In het nog aan te leggen Westbatterijpark (schootsveld fort)	Nieuwbouw	Krijgsman	<ul style="list-style-type: none"> • Groen 3 • Waterstaat-waterkering 	Betrokkenen bij de Krijgsman en eigenaar zijn positief tegenover dit plan. Er is draagvlak, ook bij de zeeverkenner. Nog niet conform bestemmingsplan. Advies gevraagd aan provincie of het uitvoerbaar is binnen de PRV.	

1.5 Voorkeursscenario

Optie 8: Westbatterijpark, de Krijgsman

De Zeeverkenners zijn enthousiast over het idee om een (nieuw) clubgebouw in de nabije omgeving van de Westbatterij te realiseren. Het is op loopafstand van de ligplaatsen bij de haven (KNZV) en het park biedt veel mogelijkheden voor stichtingsactiviteiten. Dit idee is ter sprake gekomen tijdens de presentatie voor het Westbatterijpark in een werkoverleg met betrokkenen van de Krijgsman. Naast de Zeeverkenners waren ook andere aanwezigen positief gestemd.

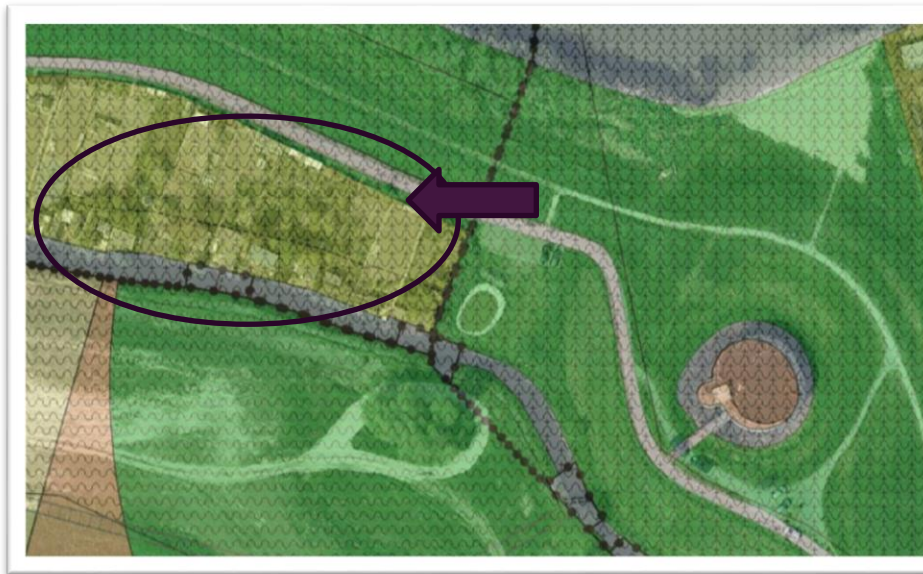
Er zijn enkele aandachtspunten bij de mogelijke realisatie van een nieuw stichtingsgebouw voor de Zeeverkenners op deze locatie. Deze worden als volgt genoemd:

1. Provinciale Ruimtelijke Veroderning (PRV): bestemming i.r.l. cultuurhistorische waarden

Bij de Westbatterij hoort van oudsher een schootsveld waarin geen zichtbare objecten zoals woningen of beplantingen mochten worden aangebracht. Het stichtingsgebouw is gesitueerd in dit schootsveld. Dat betekent dat het mogelijk maken van een accommodatie alleen kan gebeuren door middel van een herziening van het bestemmingsplan of door het aanvragen van een omgevingsvergunning voor afwijkend ruimtelijk gebruik.

In de PRV wordt in artikel 5a gesteld dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Tot op heden zijn zulke afspraken er niet. De vraag is of het realiseren van een stichtingsgebouw onder de noemer van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' valt. Zo niet, dan biedt artikel 5c lid 1 en 2 uitkomst door toe te staan dat een kleinschalige ontwikkeling plaats kan vinden als het bestaande bouwblok al voorziet in een stedelijke functie. Dat staat in relatie tot het volgende.

De volkstuinten die links van de Westbatterij liggen, bevinden zich momenteel nog voor een deel in het schootsveld. Deze tuinen zullen verplaatst worden naar een andere locatie in de omgeving van Muiden. Dat betekent dat deze bebouwing plaats kan maken voor natuur/openheid van het schootsveld. Het voorstel zou kunnen zijn om deze bebouwing uit te ruilen tegenover de beoogde locatie voor de Zeeverkenners in het park.



Afb. 1: De volkstuinen



Afb. 2: Mogelijk nieuwe locatie

2. Parkeren

Vanwege de ligging in door de PRV bescherm gebied is het niet eenvoudig om parkeergelegenheid te realiseren. De zeeverkeners geven aan de gevoeligheid van bouwen binnen schootsvelden te begrijpen, maar zien wel noodzaak om minimaal 2 parkeerplekken bij het clubhuis toe te staan voor bijvoorbeeld (levensbedreigende) noodgevallen. Deze plekken kunnen ook gebruikt worden als kiss and ride mogelijkheid voor het ophalen en brengen van kinderen.

3. Ligging van het gebouw

Afbeelding 2 geeft een weergave van een mogelijke inpassing van het clubgebouw. De zeeverkeners geven de voorkeur aan een herorientatie van het gebouw om zo enig geluidsoverlast en zichtbaarheid voor buurtbewoners en parkgebruikers te minimaliseren. De positionering staat nog niet vast, wat betekent dat hier in een later stadium definitief naar gekeken kan worden.

1.6 Conclusie

Met de verkoop van de Westbatterij aan de KNSF en de daarbij horende verplichting om voor de Zeeverkenners alternatieve huisvesting te zoeken, heeft de gemeente deze locatieverkenning uitgevoerd. Het is duidelijk dat een locatie in Muiden niet voor handen is. Voor de optie om in het Westbatterijpark een vestiging van 100-150 m² toe te staan bestaat een brede consensus onder belanghebbenden en stakeholders van de Krijgsman. Deze nieuwe locatie bevindt zich dichtbij het huidige gebouw. De kanttekening bij dit scenario is dat het mogelijke gebouw zich bevindt in het schootsveld van de Westbatterij. Enige bebouwing aldaar is niet conform de PRV en ook het bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Daarentegen staat het bestemmingsplan wel een aantal opstallen voor volkstuinen ten westen van de Westbatterij toe. Deze opstallen worden niet gerealiseerd, omdat de volkstuinen een andere bestemming krijgen. De bouw van een nieuw clubhuis ten zuiden van de Westbatterij brengt per saldo niet meer bebouwing met zich mee dan is toegestaan. Door de gemeente is momenteel een prealabele vraag aan de provincie gesteld om te onderzoeken of de Gedeputeerde Staten een uitzondering toe te staan op het vigerende bestemmingsplan en een herziening mogelijk te maken.