

<b>Zaaknummer</b>	1769835
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer J. Eijbersen, wethouder
<b>Voorstel</b>	Vaststellen bestemmingsplan Het Anker 2, Muiden

## Aan de raad,

### Beslispunten

1. De zienswijzen en de Nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen vast te stellen welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Het Anker 2 Muiden';
2. Het bestemmingsplan 'Het Anker 2 Muiden' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

### Inleiding

Het perceel aan de Het Anker 2 te Muiden is binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stad Muiden' bestemd voor 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'. In het verleden was op deze locatie het gemeentehuis van Muiden. Door een fusie op 1 januari 2016 van de gemeente Bussum, Naarden en Muiden is de ambtelijk dienst van Muiden gehuisvest in Bussum. Het gemeentehuis in Muiden is hierdoor vrijgekomen.

In 2017 is een uitvraag op de markt gezet gebaseerd op de kaders die uw raad aan deze locatie had verbonden. Het belangrijkste kader was sociale woningbouw. Het plan van de Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken is daarbij geselecteerd. De selectie voor dit plan was conform het advies van de beoordelingscommissie, bestaande uit een groep omwonenden en professionals die unaniem het plan van Gooi en Omstreken als beste aangewezen hadden.

Woningbouw in het plangebied is echter niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Om dit initiatief mogelijk te maken is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarmee wordt voorzien in een passend planologisch kader voor de gewenste wijziging. Het bestemmingsplan is de nadere uitwerking van het doorontwikkelde plan van Gooi en Omstreken, gebaseerd op de kaders die uw raad aan het project heeft verbonden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 september 2019 tot en met 31 oktober 2019 ter visie gelegen. Er zijn in deze periode 12 zienswijzen ontvangen.

### Beoogd effect

De voorgenomen woningbouw past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Stad Muiden'. Gelet hierop is een nieuw bestemmingsplan vereist waarmee de beoogde wijziging juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

### Argumenten en onderbouwing

#### 1.1 Door een bestemmingsplanwijziging ontstaat ruimtelijke kwaliteitswinst.

De huidige bestemming van het plangebied is 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Woningbouw past niet binnen deze bestemming. Voor het plangebied is een nieuwbouwproject ontwikkeld. In verband hiermee wordt alle gedateerde bebouwing op het perceel gesloopt. Het beoogde U-vormige woongebouw voorziet in een plan gebaseerd op de raadskaders bestaande uit 40 twee- en driekamerwoningen in de sociale huursector en 1 huiskamer voor de buurt. Het woongebouw wordt op dezelfde locatie als de huidige bebouwing gesitueerd. Binnen het U-vormige bouwblok worden parkeerplaatsen gerealiseerd in een groene setting.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt beschreven hoe en waarom de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk kan worden gemaakt.

#### *1.2 Het wijzigen van de bestemming is niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.*

Bij het ontwerp is ervan uitgegaan een beeldbepalend en kenmerkend gebouw te maken, dat past in de omgeving. Het gebouw vormt samen met de bestaande woningen aan de Lange Gangh als ware één bouwblok. De rooilijnen worden overgenomen en er is rekening gehouden met bezonning en privacy.

De inhoudelijke overwegingen op gebied van geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, ecologie, externe veiligheid, verkeer/parkeren, water, archeologie en cultuurhistorie komen uitvoerig in het bestemmingsplan aan bod. Voor de volledigheid volgt hieronder een samenvatting van de milieuaspecten. Aandachtspunt is ecologie. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Mogelijk dient een ontheffing te worden aangevraagd. Voor de toelichting op de hogere grenswaarden procedure verwijs ik naar paragraaf 3.1 van dit advies.

#### Luchtkwaliteit

Het plan wordt, gelet op de omvang (<1.500 woningen), aangemerkt als een NIBM-project. Dit betekent dat het plan 'niet in betekenende mate' invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarden voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. In het plangebied is daarom bodem- en asbestonderzoek verricht (zie bijlage bij het bestemmingsplan). Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

#### Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. In het plangebied of de directe omgeving komen beschermde diersoorten voor. De te slopen bebouwing biedt mogelijk vaste rust- en/of verblijfplaatsen voor vleermuizen. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Mogelijk dient een ontheffing te worden aangevraagd. Er zijn geen redenen aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden. De ontwikkelingen in het plangebied zijn in principe uitvoerbaar.

#### *Natuurinclusief bouwen*

Natuurinclusief bouwen betekent dat voorzieningen voor stadsnatuur worden geïntegreerd in een gebouw. Voor dit bestemmingsplan wordt het plaatsen van nestkasten voor de gewone-/ruige

dwergvleermuis geadviseerd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee veiliggesteld is dat de nestkasten worden gerealiseerd en in stand gehouden.

#### Groen

De speelplek aan de zuidkant van het gebouw en het omliggende groen worden gehandhaafd. Waar mogelijk worden op het plein groen en bomen toegevoegd. Het plein en het nieuwe groen wordt ingericht met waterdoorlatende legverbanden in de bestrating van de parkeerplaatsen. Molgoten en infiltratiestroken maken het plangebied zo goed als mogelijk 'rainproof'. De woningen worden aan de binnenzijde ontsloten. De verdiepingen zijn bereikbaar via het centrale trappen-/ liftenhuis. Het binnenterrein wordt volgens ontwerp tuinarchitect ingericht. Dat geldt ook voor de directe omgeving, waar groen, parkeren en bestaande bomen in het groenplan van de tuinarchitect zijn ingepast. Enkele bestaande bomen die moeten wijken worden -indien mogelijk - verplaatst naar het binnenterrein

#### Externe veiligheid

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. Op basis van de risicokaart is gebleken dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### Omringende bedrijven

Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Er is daarom gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied. In de nabijheid van het plangebied zijn geen relevante bedrijven en inrichtingen aanwezig, die van invloed zijn om het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### Parkeren

De verwachte parkeerdruk is berekend aan de hand van de "Richtlijnen voor parkeernormen" (vastgesteld 19 februari 2019). In de berekening wordt huidige/oude situatie (het gemeentehuis) vergeleken met de nieuwe geplande situatie. Dit mag, conform de normen, als het pand/de locatie niet langer dan 5 jaar leegstaat, wat bij het gemeentehuis het geval is. Voor beide situaties wordt de parkeervraag (het benodigd aantal parkeerplaatsen) en het –aanbod (het beschikbaar aantal parkeerplaatsen) bepaald. Het verschil tussen beide is het (theoretisch) aantal vrije parkeerplaatsen voor de overige bewoners in de wijk. Dit is zowel voor de oude als de nieuwe situatie gedaan.

#### **Parkeervraag**

De parkeervraag wordt berekend per tijdsvak om te bepalen waar de piekbelasting ligt. Zo is bijvoorbeeld een parkeervraag bij een kantoor in de nachtelijke uren nihil, daar waar een woning dan juist zijn piek heeft. De vraag wordt berekend als de som van de norm per functie vermenigvuldigt met het aanwezigheidspercentage per tijdsvak en functie. Bij woningen wordt het aandeel bezoekers van de norm afgehaald en apart vermenigvuldigt het percentage voor bezoekers.

#### **Parkeeraanbod**

Het aanbod is bepaald middels een parkeerdruk meting. In de normen is vastgelegd dat er voor woningen naar parkeerruimte gezocht moet worden binnen een straal van 100 meter. Daarom is het aanbod in de huidige situatie bepaald als een som van het aantal getelde aanwezige parkeerplaatsen binnen die straal. In de nieuwe situatie komt er een parkeerterrein bij met 44 plaatsen. Deze zijn er dus bij opgeteld. (De 44 parkeerplaatsen zijn de 38 op het binnenterrein en de 6 die extra gemaakt kunnen worden door verplaatsing van de ondergronds bakken). Het plan voldoet aan de parkeernorm.

#### Water

Als een toename van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> aan de orde is watercompensatie noodzakelijk. In het plan neemt het verhard oppervlak met minder dan 1.000 m<sup>2</sup> toe.

Watercompensatie wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Om vervuiling van hemelwater te beperken, dient bij de bouw van de nieuwe woningen en bijgebouwen geen gebruik te worden gemaakt van uitlogende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's). De locatie zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt wanneer mogelijk niet op het riool geloosd, maar afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

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

#### Archeologie / cultuurhistorie

Er is een archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek, verkennende fase uitgevoerd. In het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld. Uit het bureauonderzoek blijkt dat er mogelijk archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Op basis van het booronderzoek kan het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek worden bijgesteld.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren indien de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan de onderzijde van de oude bouwvoor. Rekening houdend met een veiligheidsmarge van 20 cm gaat het om graafwerkzaamheden dieper dan 1,3 m -mv of -1,0 m NAP. Het vervolgonderzoek kan het beste bestaan uit een proefsleufonderzoek. Er dient rekening te worden gehouden met de aanleg van minimaal één vlak direct onder de oude bouwvoor. Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek is een archeologische dubbelbestemming opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. In de anterieure overeenkomst is dit aspect ook meegenomen.

#### Woonbeleid

In de gemeentelijke Woonvisie 2017-2025 wordt aangegeven dat 1/3 van de te realiseren woningen sociaal dient te zijn. Op de locatie gemeentehuis Muiden zijn in de Woonvisie Gooise Meren 35 sociale huurwoningen geprojecteerd. De kleinere betaalbare woningen in het plangebied, die bovendien op een duurzame wijze worden gerealiseerd, passen zodoende binnen de uitgangspunten van de Woonvisie. In de doorontwikkeling van plan is het aantal te realiseren woningen verhoogd naar 40, plus 1 woonkamer voor de buurt. Mocht de woonkamer geen succes worden dan kan deze getransformeerd worden naar een extra woning. Hierin is voorzien in de regels van het bestemmingsplan

*1.3 Er zijn 12 zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Het Anker 2 Muiden' heeft met ingang van 20 september 2019 voor een periode van zes weken (tot en met 31 oktober 2019) voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 12 zienswijzen ingediend.

De ingebrachte zienswijzen kennen een grote gemeenschappelijke deler. Het ter inzage gelegde plan wordt op een aantal punten namelijk als een verslechtering ten opzichte van het ingediende schetsplan ervaren. De belangrijkste en meeste genoemde zienswijzen zijn:

1. Inbreuk op de privacy als gevolg van de derde bouwlaag op de kop van het gebouw ter hoogte van de Lange Gangh 12 met een hoogte van 11 meter.
2. Inbreuk op de privacy als gevolg van de drie bouwlagen ter hoogte van de Duyf 2.
3. Inbreuk op de privacy als gevolg van de ramen in de kopgevels ter hoogte van de Lange Gangh 12 en de Duyf 2.
4. Geluidsoverlast door het vervallen van het dak boven de parkeerplaatsen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op een aantal onderdelen aangepast:

- De kop van het gebouw ter hoogte van Lange Gangh 12 wordt verlaagd, naar twee bouwlagen. De eindwoning wordt bovendien minder diep. Hierdoor is de hoogte weer gelijk aan de hoogte van het schetsplan: twee bouwlagen.
- Om de privacy van de woningen/achtertuinen aan De Duyf en (deels) De Lange Gangh te verbeteren worden de nieuwe woningen aan De Duyfzijde tweekamer- in plaats van driekamerwoningen, waardoor dit bouwblok minder diep wordt. Daarmee komt de gevellijn nagenoeg gelijk met de achtergevel van de woningen aan De Duyf.
- De slaapkamerramen in de beide kopgevels, de Lange Gangh en de Duyf, worden naar de voorgevel geplaatst, waarmee directe inkijk naar de naastgelegen woningen en achtertuinen wordt voorkomen.
- Op de galerij van de eerste verdieping, binnenzijde gebouw (De Duyfzijde), wordt aanvullend een groenscherm geplaatst, ter verdere voorkoming van inkijk.
- De eerder voorgestelde pergola met haag wordt vervangen door een zomer en winter groenblijvende, dichte haag van twee meter hoogte. Hierdoor wordt de minimale overschrijding van de nachtelijke piekbelasting ondervangen en ontstaat een goed woon- en leefklimaat.

De plan aanpassingen zijn besproken met de direct omwonenden van de Lange Gangh en de Duyf. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met de wijkraad en Stadsraad. Het feit dat men werd gehoord, is als zeer positief ervaren.

Echter enkele bewoners zijn nog niet tevreden met de aanpassingen van het plan. Er zijn bewoners die het plan liever helemaal niet zien in de wijk. En er zijn bewoners die het plan in een fors afgeslankte versie zouden willen zien. Dit houdt in een versie waarbij zes woningen zouden moeten vervallen.

In de overweging is een afweging gemaakt tussen het algemeen belang en het belang van de indiener (van de zienswijze). Zes woningen minder in deze tijd met grote woningnood, en dan met name in het betaalbare segment laat de weegschaal doorslaan naar het algemene belang.

### **Participatie**

In de ontwikkelfase heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Voor de selectie van een plan voor de locatie is een prijsvraag geweest waarbij gegadigden hun plannen binnen

de gestelde kaders inclusief een prijs bod konden indienen. Alle ingekomen plannen zijn beoordeeld door een team van zowel deskundigen als bewoners volgens een van te voren opgesteld beoordelingsformat. De indieners van de plannen waren van dit format op de hoogte. Beide groepen beoordelaars hadden een even grote stem in het advies aan het college.

Het winnende plan, van Gooi en Omstreken, werd unaniem door beide groepen als winnaar gekozen. Het college heeft het advies overgenomen.

### **Duurzaamheid**

In de kaders van de uitvraag waren onderstaande duurzaamheidseisen opgenomen:

- *Met betrekking tot duurzaamheid wordt energieneutraliteit gewenst.*
- *De te bouwen woningen, de te verbouwen gebouwen moeten klimaatbestendig en rainproof zijn.*

In het plan zijn hiervoor de volgende maatregelen opgenomen:

Door molgoten en infiltratiestroken wordt het plan zo goed als rainproof gemaakt.

Bestratingmateriaal wordt hergebruikt. Het plan wordt gasloos uitgevoerd.

Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik doordat met dit plan het perceel zodanig wordt verkaveld dat er marktconforme woningen gebouwd kunnen worden. Zodoende blijft woningbouw beperkt tot het bestaand stedelijk gebied waardoor het buitengebied gespaard blijft.

Een nadere uitwerking van de duurzaamheidsaspecten tijdens de bouw vindt plaats buiten deze bestemmingsplanprocedure om en gebeurt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

### **Financiële onderbouwing**

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedragen door de initiatiefnemer. Afspraken over de risico's zijn vastgelegd in de koop- realisatie en anterieure overeenkomst.

### **Communicatie en participatie**

De planologische procedure verloopt conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), openbare uitgebreide voorbereidingsprocedure.

### **Uitvoering / tijdpad / evaluatie**

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor diegene die een zienswijze hebben ingediend om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Bijlage(n)**

- Toelichting ontwerpbestemmingsplan Het Anker 2, Muiden
- Regels ontwerpbestemmingsplan Het Anker 2, Muiden
- Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Het Anker 2, Muiden
- Nota Zienswijzen bestemmingsplan Het Anker 2, Muiden
- Traject Project locatie gemeentehuis Muiden

## De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Vaststellen bestemmingsplan Het Anker 2, Muiden met zaaknummer 1769835 van het college van burgemeester en wethouders,

### Besluit

1. De zienswijzen en de Nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen vast te stellen welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Het Anker 2 Muiden';
2. Het bestemmingsplan 'Het Anker 2 Muiden' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op **PM**.

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde