

LANDSCHAPPELIJKE- EN STEDEBOUWKUNDIGE VISIE

MUIDEN ZUIDWEST

datum	Februari 2019
projectnummer	2901.14
versie	10
opdrachtgever	gemeente Gooise Meren
ontwerp	MTD landschapsarchitecten



INHOUD

1	Inleiding	7
	1.1 context Muiden Vestingstad	7
2	Visie Muiden Zuidwest	13
	2.1 bestaande situatie	15
	2.2 functionele aspecten	17
	2.3 visie Muiden Zuidwest	21
	2.4 beeldkwaliteit	27
3	Ruimtelijk kader ontwikkellocaties	31
	3.1 bestaande situatie	33
	3.2 functionele aspecten	37
	3.3 ruimtelijke ontwikkeling	39
	3.4 ruimtelijk kader variant 1	41
	3.5 ruimtelijk kader variant 2	45
	Colofon	49

1.

Inleiding/



1.1 Context Muiden Vestingstad

In het ontwikkelplan 'Verder met Vesting Muiden' en het uitvoeringsprogramma 'Verder met de Vesting Muiden' (met betrekking tot verbetering van de zuidelijke en oostelijke vestingwerken) is al veel gezegd over de potenties en ambities van Vesting Muiden, enerzijds voor de inwoners van Muiden zelf en anderzijds voor de toeristische- en recreatieve aantrekkingskracht van Vesting Muiden. Muiden, in 777 al 'Amuthon' genoemd, is altijd de poort van de Vecht naar de Zuiderzee geweest. Een sleutelpositie die van strategisch belang was als voorpost van Utrecht, Amsterdam en later als grensstad van Holland.

De Vesting Muiden, zoals deze in grondvorm nog terug te vinden is in het stadje, stamt uit 1577, naar ontwerp van landmeter Adriaan Anthonisz. De vestingstad is opgenomen in de Oude Hollandse Waterlinie en nieuwe Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam.

De huidige Vesting Muiden heeft een onregelmatige, langgerekte en licht gebogen hoofdvorm, die van noord naar zuid wordt doorsneden door de Vecht. Het gaat om een vesting met wallen, daarin uitstekende bastions en courtines ertussenin, een vestinggracht, in de gracht gelegen ravelijnen en een enveloppe of kade buiten langs de vestinggracht. In het hart van de vesting liggen de zeesluizen. De vesting ligt op het kruispunt van land- en waterwegen: de Vecht en wegen naar Amsterdam en Naarden. De Vechtmonding wordt op de westpunt beschermd door de Westbatterij, op de oostmond door het Muider slot en in het IJmeer door het eiland Pampus.

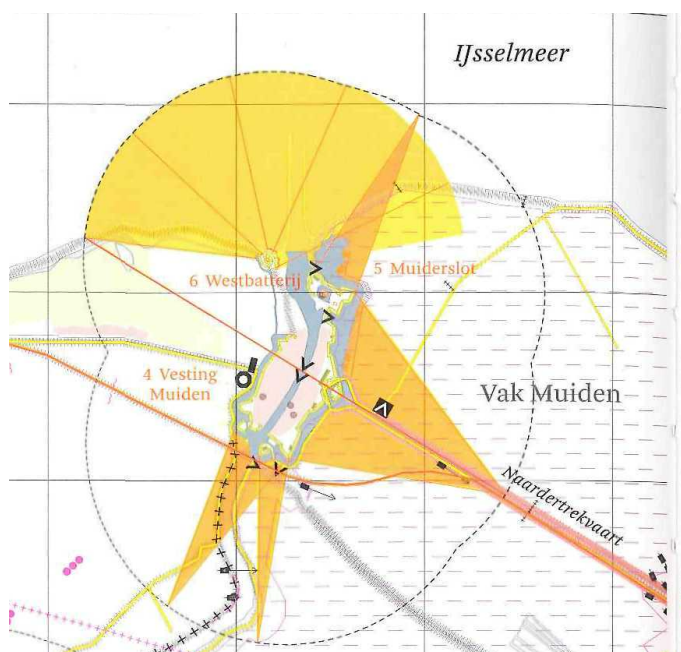
In onderzoeksdocument 'Cultuurhistorisch onderzoek en waardestelling Vesting Muiden' (onderdeel van de Nota Cultuurhistorie en Landschap Muiden) wordt de situatie in 1879 gekozen als streefbeeld voor het herstel van de Vestingwallen in de komende jaren.

Cultuurhistorische kenmerken

Kenmerkend voor een ontwikkeling in de Vestingstad Muiden is dat op een respectvolle maar tevens hedendaagse wijze wordt voortgebouwd op de cultuurhistorische waarden. Het gaat hierbij om het ervaarbaar maken van de vestingwerken en de cultuurhistorische identiteit, zonder dat dit ten koste gaat van ontwikkelmogelijkheden en de moderne levensstijl en beleving.

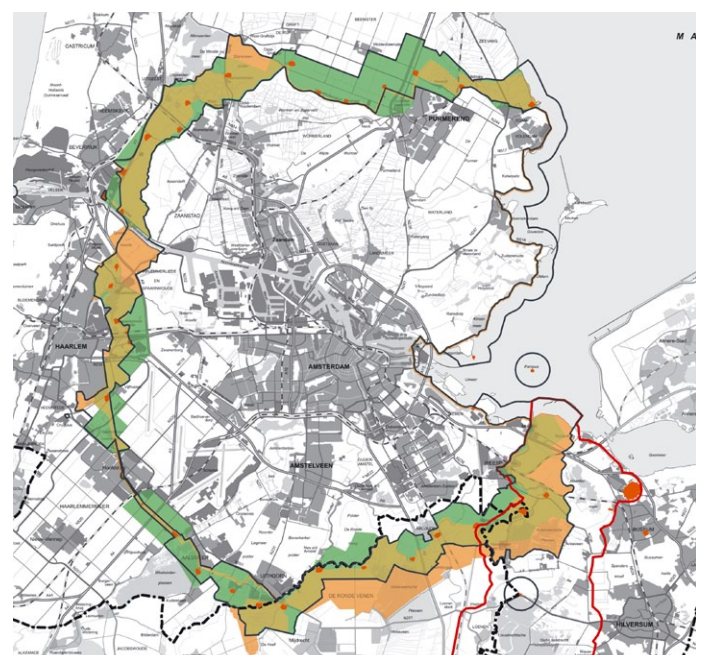
Basis voor herstel Vesting Muiden

De historische situatie van de Vesting Muiden zoals aangegeven in de kaart van 1879 vormt de basis voor herstel. Gezien de overeenkomsten tussen deze situatie en de huidige situatie is herstel op veel plaatsen mogelijk. Echter, zoals gesteld in het ontwikkelplan 'Verder met Vesting Muiden', zijn in de loop der jaren duidelijke verschillen tussen de verschillende delen van de vestingwallen ontstaan. Volledige reconstructie van alle vestingwerken is feitelijk niet meer mogelijk, maar ook ongewenst omdat dit geen recht doet aan de historische ontwikkelingen en het verhaal dat daarmee wordt verteld.



De Nieuwe Hollandse Waterlinie (Atlas Nieuwe Hollandse Waterlinie, 2009)

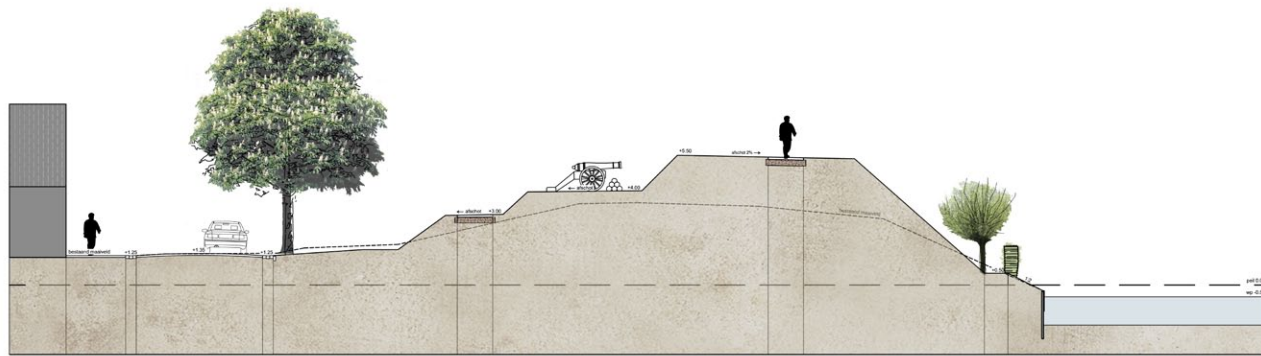
links: luchtfoto Muiden (Google earth 2018)



Stelling van Amsterdam



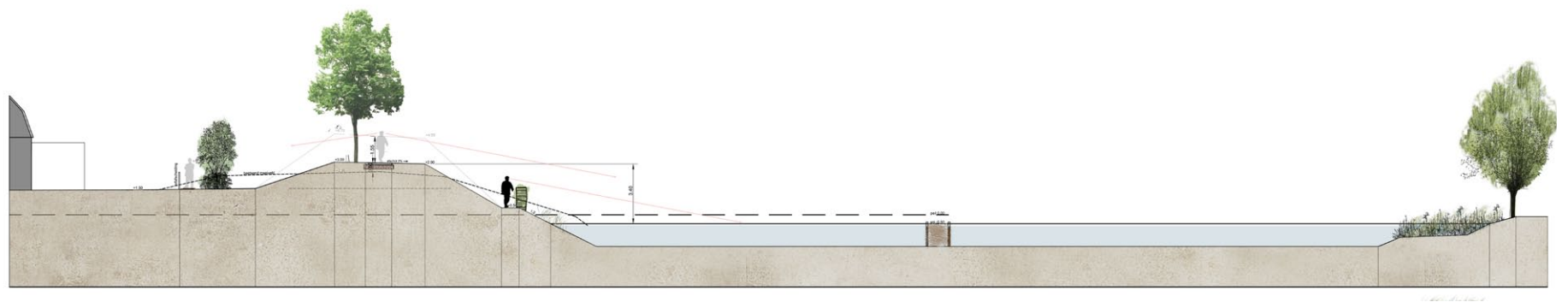
A



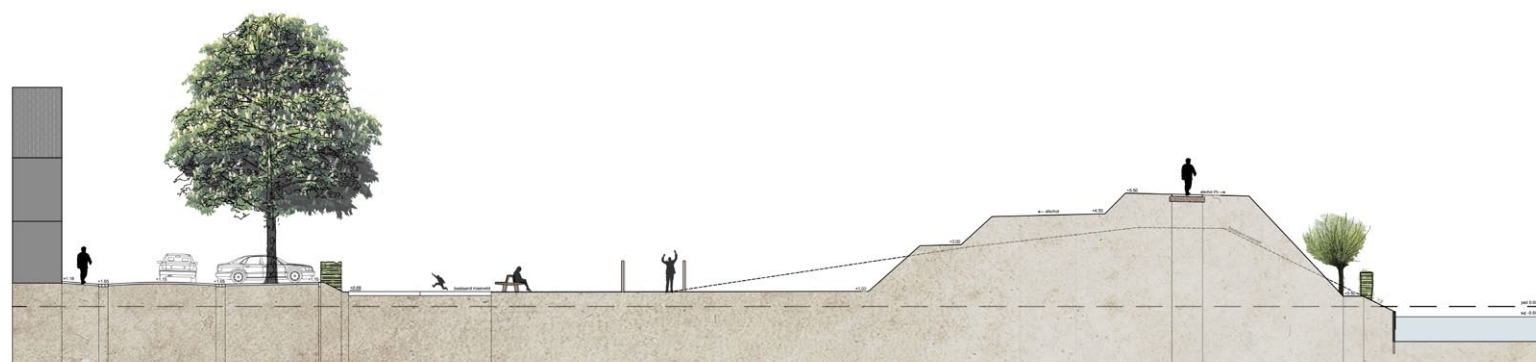
B



C

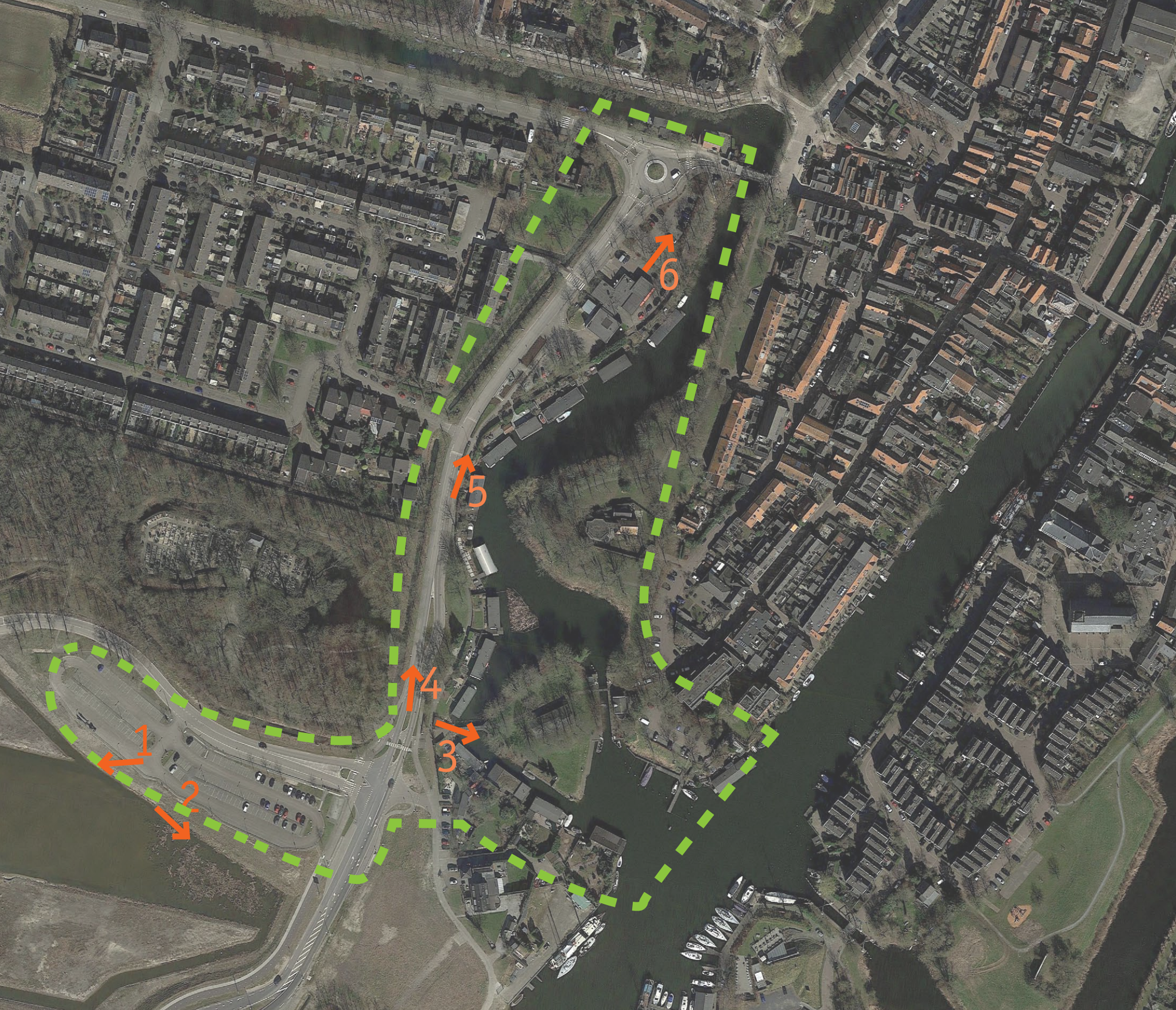


D



2.

**Visie Muiden
Zuidwest**



luchtfoto bestaande situatie en projectie deelgebied Muiden Zuidwest (Google earth 2018)



1



2



3

2.1 Bestaande situatie

huidige situatie

Het deelgebied Muiden Zuidwest is integraal onderdeel van de totale Vesting Muiden, omringd door vestinggrachten. Ten zuiden van het Muiderbos is de parkeerplaats P1 gelegen, voorheen gelegen aan de A1 maar na verlegging begrensd door de natuurontwikkeling 'schootsvelden A1'. In de zuidwestelijke gracht, nu Singelgracht genoemd liggen woonschepen. Langs de Vesting loopt hier de Weesperweg. De oever langs de woonboten is de voormalige buitenwal van de vesting. Aan de oostzijde van de Weesperweg staat een gebouw met daarin een makelaarskantoor en een brandweerkazerne.

opgave(n) Zuidwest

In dit gebied zullen een aantal ontwikkelingen plaatsvinden, waarvoor een nadere visie nodig is. Dit betreft:

- Het huidige beeld van een achterkantlocatie omvormen naar een representatieve entree van de vestingstad Muiden. Door de karakteristieke onderdelen Muiderbos, Singelgracht en vestingwerken nadrukkelijke in te zetten kan dit wenselijke beeld van een entree worden bereikt met integratie van de opgaven parkeerbehoeften, verkeersfuncties van de Weesperweg en de woonschepen.
- De oever langs de Weesperweg is eigendom van de gemeente en grotendeels door de woonbootbewoners in gebruik genomen. In het kader van verder met de Vesting Muiden wordt ook langs de Singelgracht ingezet op herstel van de vesting, zoals het zicht van en naar de Vesting. Er moet voor deze zone een balans worden gevonden tussen de belangen van de woonbootbewoners en andere belangen, zoals herstel van en zicht op de vesting.

- Het vervangen van de Brandweerkazerne en/of het makelaarskantoor voor één nieuw bouwvolume met diversiteit in kapvorm is mogelijk of twee volumes die qua vorm (massa) en uitstraling (materialisatie, architectuur) familie zijn;

Gebiedsopgaven van zuid naar noord;

- verbeteren aansluiting A1 - Weesperweg
- vergroten toegankelijkheid / parkeren Muiden Vesting
- versterken beeld + gebruik Muiderbos
- herstel beer + combi wandelpad
- verbeteren toegankelijkheid en zichtbaarheid vesting en Vecht
- aantrekkelijk en toegankelijk maken van omgeving en bebouwing brandweerkazerne en makelaarskantoor
- visuele en ruimtelijke balans vinden tussen woonboten en beleving vesting
- ruimtelijke balans zoeken tussen private- en openbare ruimte, met de nadruk op het zicht van en naar de vesting
- (her)inrichting van parkeerplaats P1, hiervoor is onderzoek gedaan in het kader van de locatie en relatie met de ontwikkellocatie huidige brandweerkazerne binnen Unesco.

Binnen de vesting;

- versterken beeld Bastion XI
- versterken beeld Bastion X
- versterken beeld zuid-westelijk ravelijn
- maken van een goede aansluiting op omgeving Muidertrekvaart en Amsterdamsche poort.



4



5



6

foto's bestaande situatie



Moder Trekvaart

16. Wierum

Her Nieuwen

Her Karveel

beemafpleats

bos

bos

bos

Singelgracht

Singelgracht

Burgemeester Raaij Singel

Dwaarsstraat

Kerk

De Vecht

De Vecht

2.2 Functionele aspecten

Binnen het plangebied van de visie Muiden Zuidwest spelen verschillende belangrijke functionele aspecten die mee moeten worden genomen. Dit geldt zowel in de opgave van de visie op het gehele gebied als in de uitwerking van de oeverzone vanuit de visie op de vesting en de ontwikkellocatie. De verschillende belangrijke aspecten worden nader behandeld in drie onderdelen; water, groen en verkeer.

water

Aan de buitenzijde van de Singelgracht en daarmee binnen het plangebied van de visie ligt een waterkering van het waterschap amstel gooi en vecht (AGV). Binnen de waterkering wordt onderscheid gemaakt tussen een beschermingszone en een kernzone. In de kernzone mag niet gebouwd worden. In de beschermingszone van de waterkering mag onder voorwaarden gebouwd worden, waarvoor een watervergunning benodigd is. Aanpassingen aan het water of de waterlijn zijn zonder watervergunning van AGV niet toegestaan.

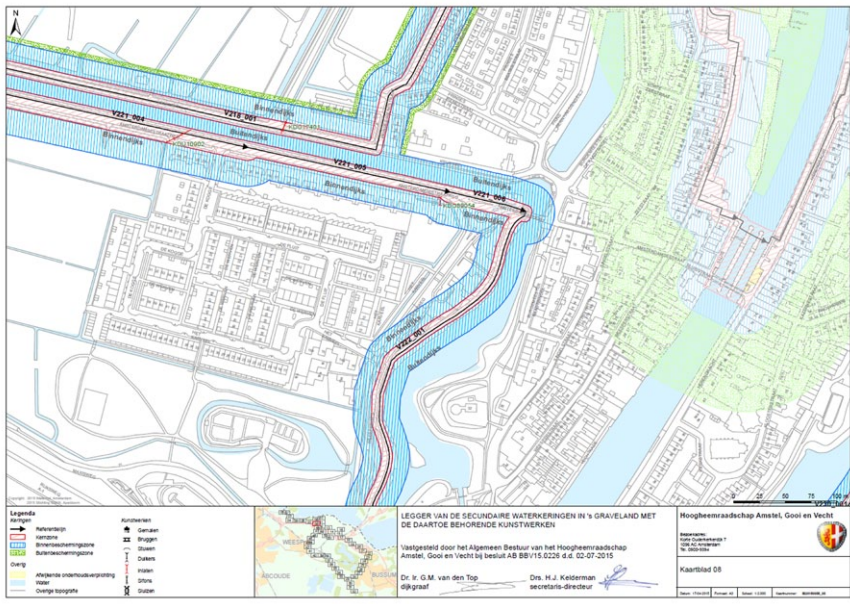
Naast deze randvoorwaarden heeft de gemeente Gooise Meren de nadrukkelijke ambitie vanuit klimaatverandering om bij herinrichting van gebieden binnen de gemeente deze klimaatneutraal in te richten. Men moet nadrukkelijk rekening houden met het effect van de nieuwe inrichting op het opvangen en afvoeren van extreme neerslag, o.a. voor het voorkomen van schade en overlast en het voorkomen van een te zware belasting van het oppervlaktewatersysteem.

verkeer

Voor de Weesperweg wordt rekening gehouden met de verwachte / toekomstbestendige inrichting waarvoor een ruimtereservering is gedaan, uitgaande van een rijbaan van minimaal 6.0m breed met aan weersijden losliggende fietspaden. Ruimtelijk heeft het de voorkeur het fietspad ten oosten van de Weesperweg naast het wandelpad langs het water te leggen. Door de ligging van het fiets- en voetpad aan deze zijde wordt het aantal fietsoversteken over de Weesperweg ten opzichte van de huidige situatie verminderd en is daarmee verkeersveiliger. Deze situatie is daarnaast ook wenselijk aangezien de historische situatie ook paden op de oever van de Singelgracht bevatte.

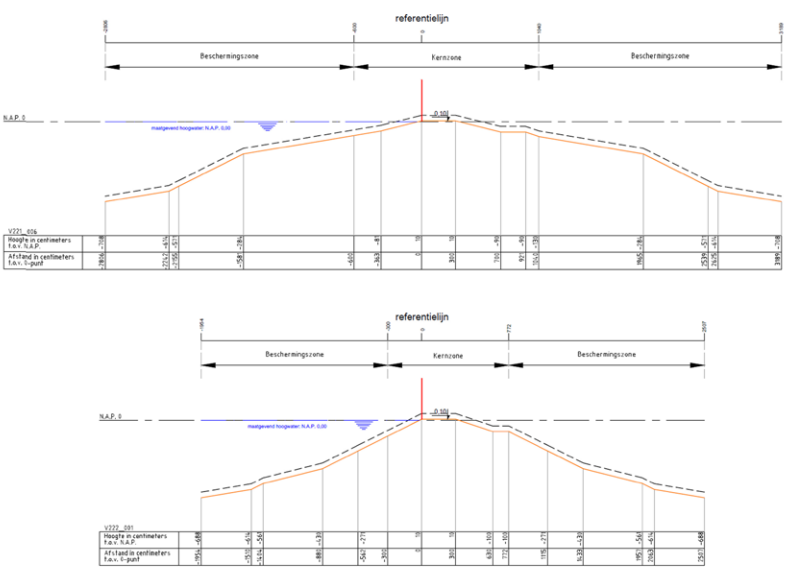
Verkeerskundige aandachtspunten bij de uitwerking van deze variant zijn de bottleneck waar de Weesperweg en de oever dicht op elkaar liggen en verkeersveilige oversteken over de Weesperweg vanaf de parkeerplaats P1 richting de Vesting, en nabij de huidige locatie Streefkerk en Brandweerkazerne. Bij deze oversteken is het van belang rekening te houden met de groenstructuur van het Muiderbos, de paden richting het zuidwestelijk ravelijn, de route langs de oever en de aanwezige en toekomstige fietspaden en bushalte.

Nadere randvoorwaarden voor de verkeerskundige uitwerking zijn gegeven in de beleidsvisie Openbare Ruimte van de gemeente Gooise Meren.



legger in plattegrond en profiel met daarop de kern- en beschermingszone weergegeven.
(bron: waterschap amstel gooi en vecht)

links: projectie van kern- en beschermingszone op luchtfoto (Google earth 2018) van het plangebied





positie solitaire
boom waardevol

beeld van bestaande
bomen waardevol

laanstructuur
waardevol

boomgroep/
groene eenheid
waardevol

beeld van bestaande
bomen waardevol

laanstructuur
waardevol

boomgroepen/
groene eenheid
waardevol

laanstructuur
waardevol

positie bomen als entree
ravelijn waardevol

groen




De Weesperweg is één van de toegangswegen van Muiden en daarmee is het een belangrijke weg. Het groen langs de westzijde van deze weg maakt onderdeel uit van de (hoofd)groenstructuur van Muiden, maar door de onderbrekingen is de structuur niet als zodanig herkenbaar. Versterken van deze structuur met bomen van de 1e grootte is noodzakelijk zodat een doorgaand groene lint ontstaat. Wijzigingen aan het wegprofiel of de (her)ontwikkelinglocatie mag niet leiden tot verdere aantasting van de groenstructuur aan de westzijde van de Weesperstraat.

Op de verschillende plaatsen in het gebied staan een aantal solitaire bomen en boomgroepen van grote waarde op woonkern niveau. Deze bomen zijn van dermate grootte of belangrijke positie dat ze een belangrijke waarde hebben voor het groene beeld van Muiden en benadrukken de entree naar de stad.

Daarnaast hebben, met name de oudere, bomen functionele waarden op het gebied van ecologie en cultuurhistorie.

Op landschappelijke niveau zijn een aantal groene structuren en ensembles van groot belang voor de huidige en de cultuurhistorische waarde Muiden. Dit zijn bijvoorbeeld het Muiderbos grenzend aan de Waterlandtak en de Weesperweg, de laanstructuur van de Muidertrekvaart, de Vechtoevers en de groene structuur van de Binnenzijde van de Vesting/Singelgracht. De Waterlandtak is een natuurcompensatiegebied waarvan het beeld bestaat uit riet, water en bloemrijke hooilanden.

Uitgangspunten voor het groen op landschappelijk niveau staan ook benoemd in het groenbeleidsplan Muiden en de Nota en Leidraad Cultuurhistorie en Landschap Muiden.

-  waardevolle structuren
-  waardevolle boom
-  gewone boom



(concept) waardevolle bomenkaart. (bron: gemeente Gooise Meren)
links: aanduiding waardevolle groene- en/of boomstructuren op luchtfoto plangebied



kansenkaart groenbeleidsplan Muiden. (bron: gemeente Muiden / Gooise Meren)



2.3 Visie Muiden Zuidwest

vesting Muiden

De grondvorm van de Vesting Muiden uit de 16e eeuw is in belangrijke mate intact gebleven. Aan de oostzijde en rondom het Muiderslot zijn de contouren deels bewaard gebleven maar vrijwel overal aangetast in hoogte en, met name, scherpste van de taluds. Herstel van de contouren, met behoud van functionele wensen en eisen, is in deze gebieden (grotendeels) goed mogelijk.

Door de wijzigingen aan de zuidzijde van Muiden, met het verdwijnen van het huidige tracé van de snelweg A1, is ook aan deze zijde herstel van de vestinggracht en de wallen mogelijk waarbij de functie van entree via de Vecht voor waterrecreatie de nadruk krijgt.

De Westzijde van de Vesting Muiden is in de loop der jaren behoorlijk aangetast. Aan de noordwest zijde zijn de vestingwallen nagenoeg verdwenen en is de vestinggracht een vijver geworden, zonder verbinding met de oude vestinggracht/Muidertrekvaart.

Herinrichting van het gebied moet aansluiten op de uitgangspunten en ambities vanuit het Ontwikkelplan Verder met de Vesting Muiden (januari 2014) en Handboek Openbare Ruimte Herstel Vesting Muiden (november 2014).



topografische kaart van 1879 over luchtfoto geprojecteerd

links: topografische kaart 1879 onder bestaande situatie geprojecteerd

Muiden Zuidwest

De zuidwest zijde is vanaf 1926 ingericht als een stadspark. De contouren van de vestingwal, de vestinggracht en het ravelijn zijn daar nog intact en duidelijk herkenbaar, maar het militaire karakter is verloren gegaan. In het kader van het totale beeld van de Vesting Muiden is het zaak hier zoveel mogelijk herstel na te streven.

vestingwallen en grachten

De vestingwallen en de grachten hebben vanaf de 16e eeuw het aanzicht van de stad bepaald en zijn onmisbaar voor de schoonheid en beleving van de vesting. Dit lint rondom de vesting moet zoveel mogelijk intact blijven om de samenhang te benadrukken en de vesting zichtbaar en herkenbaar te maken. De vestingwallen en grachten onderscheiden zich in het landschap door hun bijzondere contouren als gevolg van de militaire functie en door deze te behouden de overeenkomsten tussen de verschillende deelgebieden zichtbaar. Het zicht tussen de twee grachten over de Vecht en overgang van de Singelgracht/Kadesloot is voor verbetering vatbaar. Ook de relatie van de vesting met de Westbatterij en de route langs de Vecht is hierbij belangrijk aandachtspunt voor de visie. De buitenwal van de Singelgracht heeft een belangrijke rol in het versterken van (zicht-)relaties van de vestingwallen van de Vesting. Met het herinrichten van het gebied is het zaak de vroegere routing over de westoever te herstellen en zichtlijnen naar de vestingwallen te behouden en versterken waar mogelijk.

entrees

De herkenbaarheid van de begrenzing van de vesting heeft baat bij duidelijke entrees. Aan de westzijde vormt de Amsterdamsepoortbrug een fraaie entree, die weinig verbetering behoeft. Aan de zuidwestzijde is de entree verschoven van de voormalige Weesperpoort naar een brug over de beer naar het ravelijn. Dit is niet het ideaalbeeld, maar huidige eigendomsposities en toegankelijkheid laten reconstructie op dit moment niet toe. De huidige entree heeft door de aanleg van een brede trap meer cachet en aantrekkingskracht vanaf P1 gekregen. Deze entree is eigenlijk alleen geschikt voor voetgangers. Door de begrezingen van de private tuinen uniform en groen weer te geven en door visuele versterking van de overgang van de Weesperweg naar het zuidwestelijk ravelijn kan deze entree beter aansluiten op de herontwikkeling van de Vesting Muiden.

Muidertrekvaart

Amsterdamsche poort

ontwikkellocatie

Bastion XI

zuidwestelijk
ravelijn

Bastion X

eventuele ontwikkellocatie
brandweerkazerne

Fort H



ingrepen Muiden Zuid-West in hoofdlijnen

Voor het opwaarderen van de parkzone tussen Weesperweg en Singelgracht en de fysieke en visuele overgangen van dit gebied naar de Vesting Muiden worden een aantal ingrepen op visieniveau voorgesteld. In nadere uitwerking kan worden bepaald waar en hoe de ingrepen voldoende passend te maken zijn. In hoofdlijnen zijn deze ingrepen dat;

- ingrepen enkel met de nadruk op een passende invulling voor het gebied, dit wil zeggen voor de bebouwing (massa en architectuur), de inrichting van de openbare ruimte (verhouding groen/verharding) en van de achterlaatlocatie, zijnde UNESCO gronden. En daarnaast een passende invulling van eventuele bebouwing bij de herinrichting van de P1 in deze context;
- het opwaarderen van het wandelpad langs de westoever van de Singelgracht;
- het verkeersveilig maken van wandel- en fietspad, bushalte en autoweg op en nabij de Weesperweg, mogelijke herinrichting wegprofiel in toekomst a.h.v. ontwikkelingen 'de Krijgsman';
- het reserveren van ruimte (in de breedte) voor een toekomstbestendige herinrichting van de Weesperweg;
- op essentiële posities van doorzichten op de vesting, zoals de kop van Bastion XI, het versterken dan wel herstellen van de zichtlijnen naar de Vesting(-wallen);
- het behouden en versterken van doorzichten op de vesting tussen de woonboten door, dit ook ter voorkoming van het 'aan elkaar kleven' van de woonbootlocaties;
- het scheiden van private tuinen van openbaar gebied door middel van een groene afscheiding (haag). Hoogte tussen de 1,80 en 2,00 meter, afhankelijk van de specifieke situatie aldaar;
- het vormgeven van straatmeubilair (o.a. openbare verlichting) en toegangspoorten in een eenheid en passend in de lijn van het herstel van de Vesting.
- de inrichting van vestingwallen, Bastion XI, zuidwestelijk ravelijn en oeverzone van de Vecht conform visie Handboek Openbare Ruimte Herstel Vesting Muiden (gemeente Gooise meren, november 2014).



Zichtzone op Vestingwal, vrij houden



Ambitie / zoeklocatie voor vergroten zichtzone op Vestingwal



Zichtlijnen tussen woonboten en tuinen, behouden en verstreken van doorzichten met als doel versterken van zicht op de Vesting en voorkomen van aan elkaar groeien van woonbootlocaties



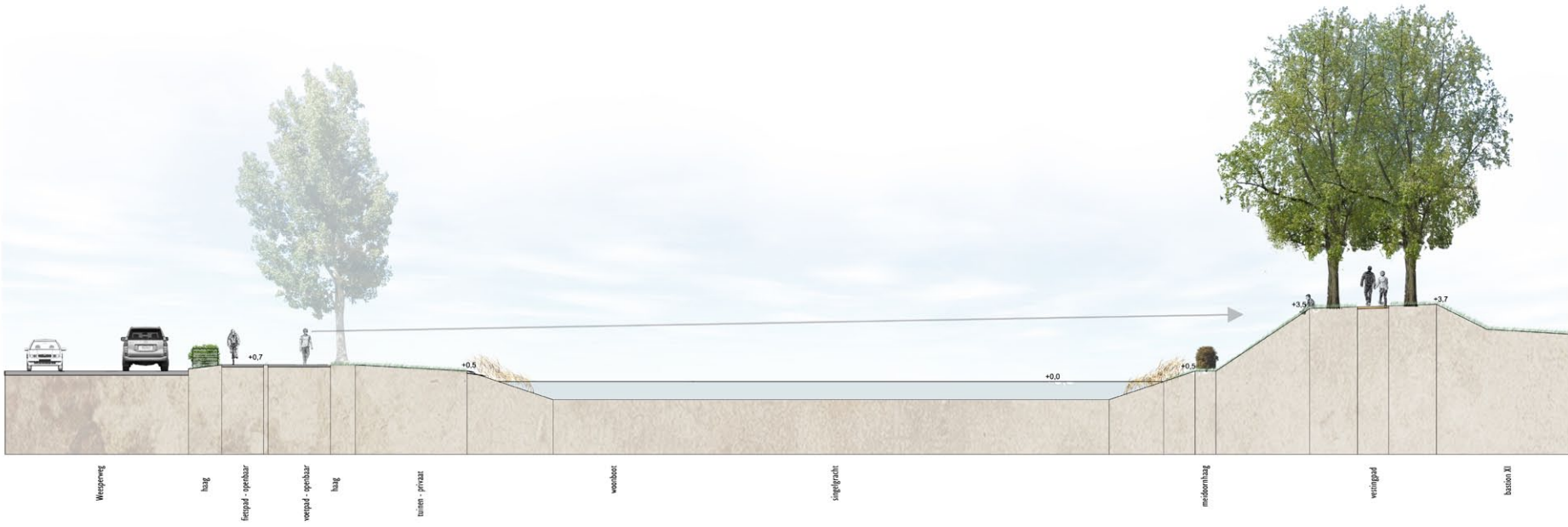
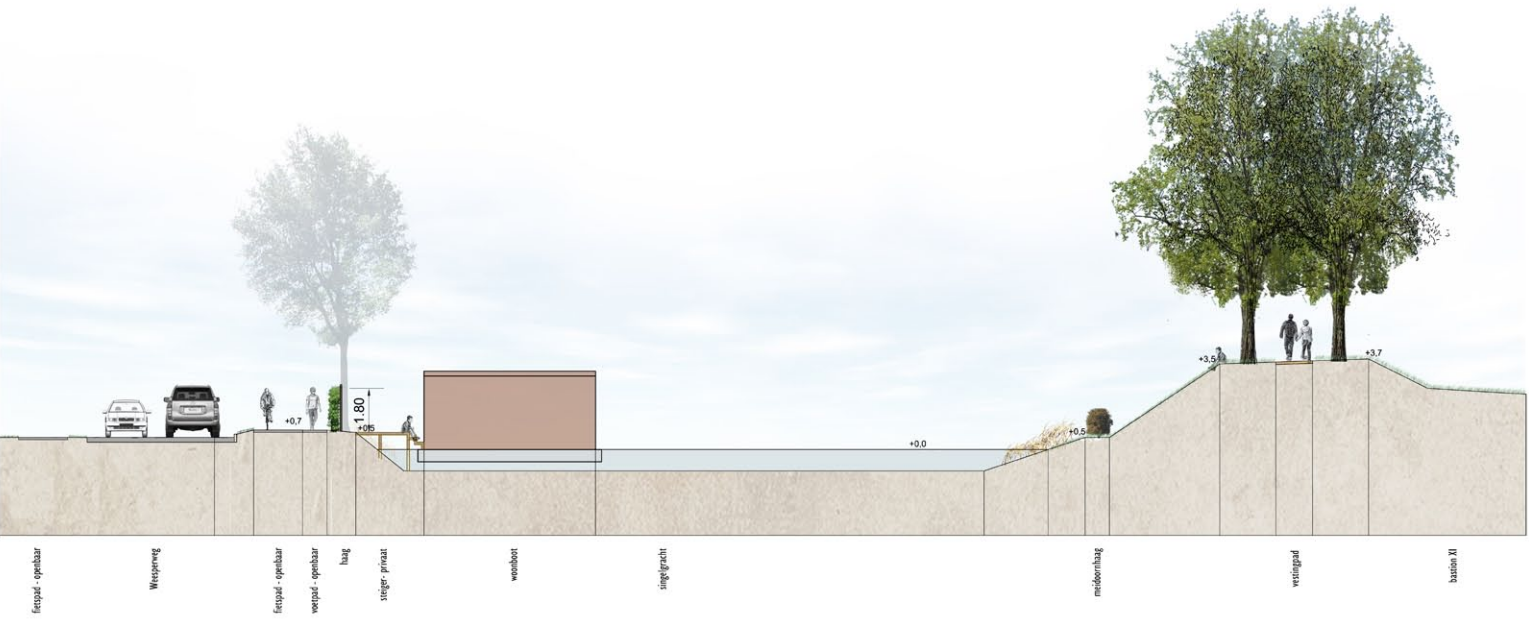
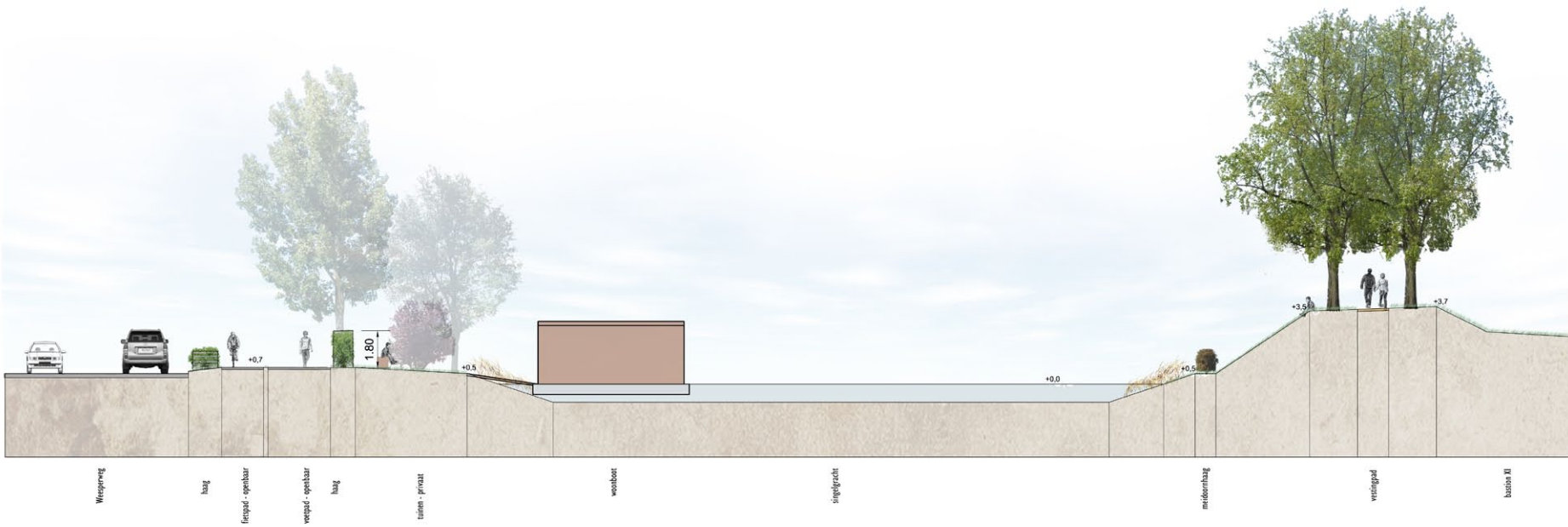
huidige zichtlijnen tussen woonboten en tuinen op de Vestingwal



 *principedoorsnede brede oever -
dicht met private tuin*

 *principedoorsnede smalle oever -
dicht met private tuin/steiger*

 *principedoorsnede brede oever -
open doorzicht in openbare ruimte*





*principedoorsnede breed - dicht met private tuin
inzoom afscheiding dmv groene constructie 1,80meter hoog*



Weesperweg

haag

fietspad - openbaar

voetpad - openbaar

haag

tuinen - privaat

woonboot

*principedoorsnede breed - dicht met private tuin
inzoom afscheiding dmv haag 1,80meter hoog*



*principeddoorsnede breed - open met openbare ruimte
inzoom doorzicht vanuit openbare ruimte en fiets-voetpad Weesperweg*



2.4 Beeldkwaliteit



sfeer en uitstraling Vesting



hagen

3.

**Ruimtelijk kader
ontwikkellocaties**



*luchtfoto's bestaande situatie en projectie locatie (situatie 2017)
Boven locatie brandweerkazerne/kantoor, onder locatie P1*



3.1 Bestaande situatie

huidige situatie

Gelegen tussen de Weesperweg, Singelgracht en de rotonde Amsterdamsestraatweg is een gecombineerd gebouw gesitueerd. Op dit moment zijn hierin de kazerne van de Brandweer Gooi en Vechtstreek (voorheen Brandweer Muiden) en het kantoor van Streefkerk makelaars & verzekeringen gevestigd.

In de directe omgeving van het gebouw zijn ook een aantal andere functies gelegen, dit zijn; noordelijk een parkeerplaats (betaald

parkeren), (opstel)plaats voor glas- en afvalcontainers, gekoppeld aan het gebouw private parkeerplaatsen voor Streefkerk en Brandweer en zuidelijk parkeren voor woonarkbewoners en een bushalte.

De P1 betreft een parkeerterrein ten behoeve van gratis (lang) parkeren aan de rand van Muiden. Met name mensen uit de eraast gelegen woonwijk en bezoekers van de stad Muiden parkeren hier hun auto. Het terrein is gepositioneerd tussen het Muiderbos en de Waterlandtak.



1



2



3



4



5



6



7



8

foto's bestaande situatie



Streekkerk

Brandweer

38,5 m

23,5 m

+3,5

+3,5

+4,5

huidige gebouwoppervlakte(n)

Het huidige gebouw ligt in de ruimte tussen de Weesperweg en de Singelgracht. Door de contour van het gebouw wordt deze ruimte opgesplitst en is de doorgang rondom het gebouw krap.

visuele impact

Het huidige gebouw heeft een veelheid aan vormen en (dak-)hoogten. Dit is te verklaren door het gebruik van de verschillende functies als kantoorruimte, opslagruimtes en opstelplaatsen Brandweerauto's. De vormtaal en verouderde uitstraling maakt het gebouw en zijn direct omgeving echter rommelig.

Het aangrenzende openbaar gebied is ook zeer divers in gebruik, verharding en uitstraling. Het is wenselijk een eenheid te zoeken in zowel gebouwworm (massa) als uitstraling (materialisering en architectuur) en het direct aangrenzend openbaar gebied waarbij voldoende ruimte ontstaat voor wandelen langs de singelgracht en het prettig verblijven is.

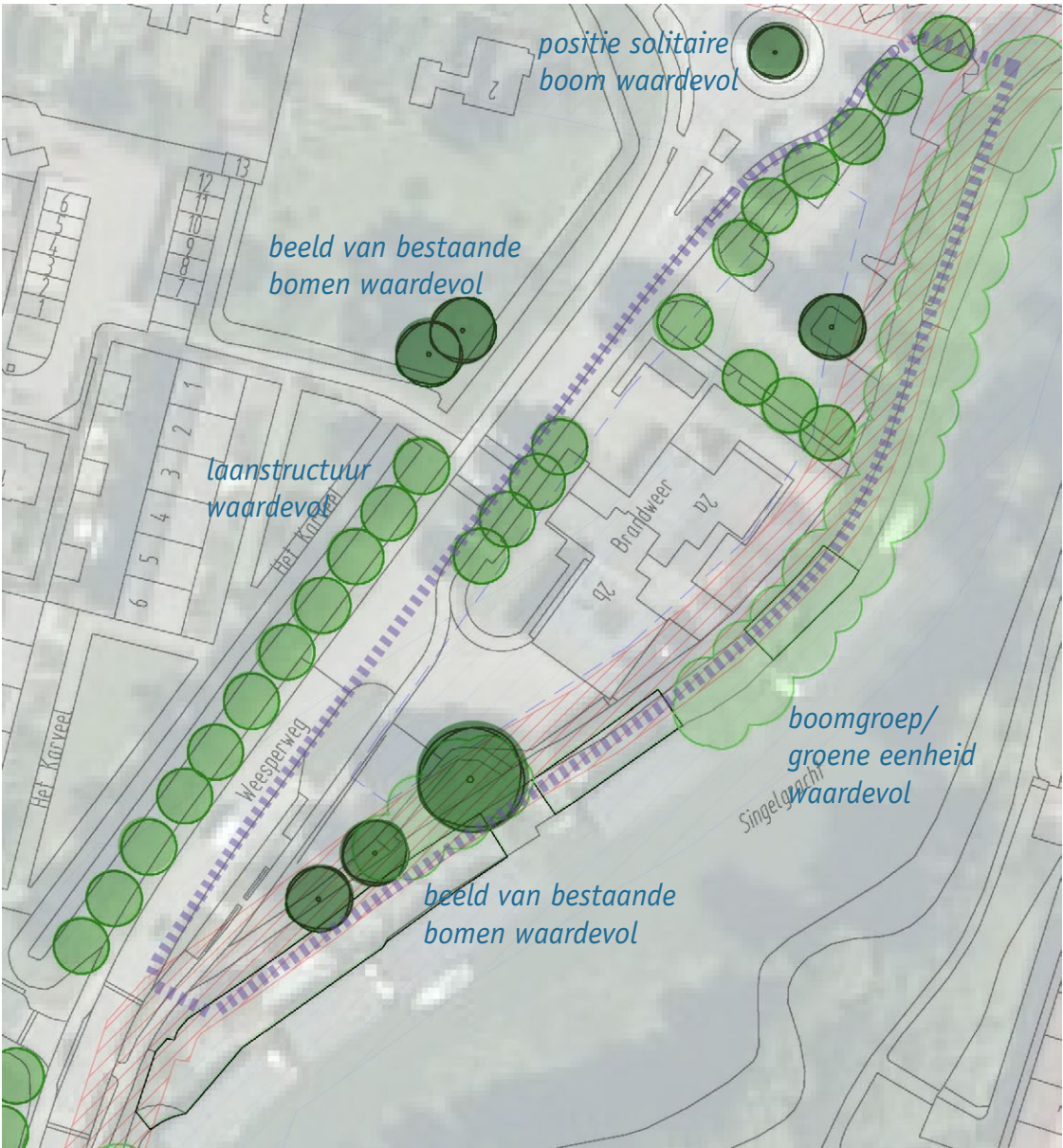


luchtfoto bestaande situatie in vogelvlucht waarin diverse dakhoogten en materialen zichtbaar zijn (bing.com/maps)

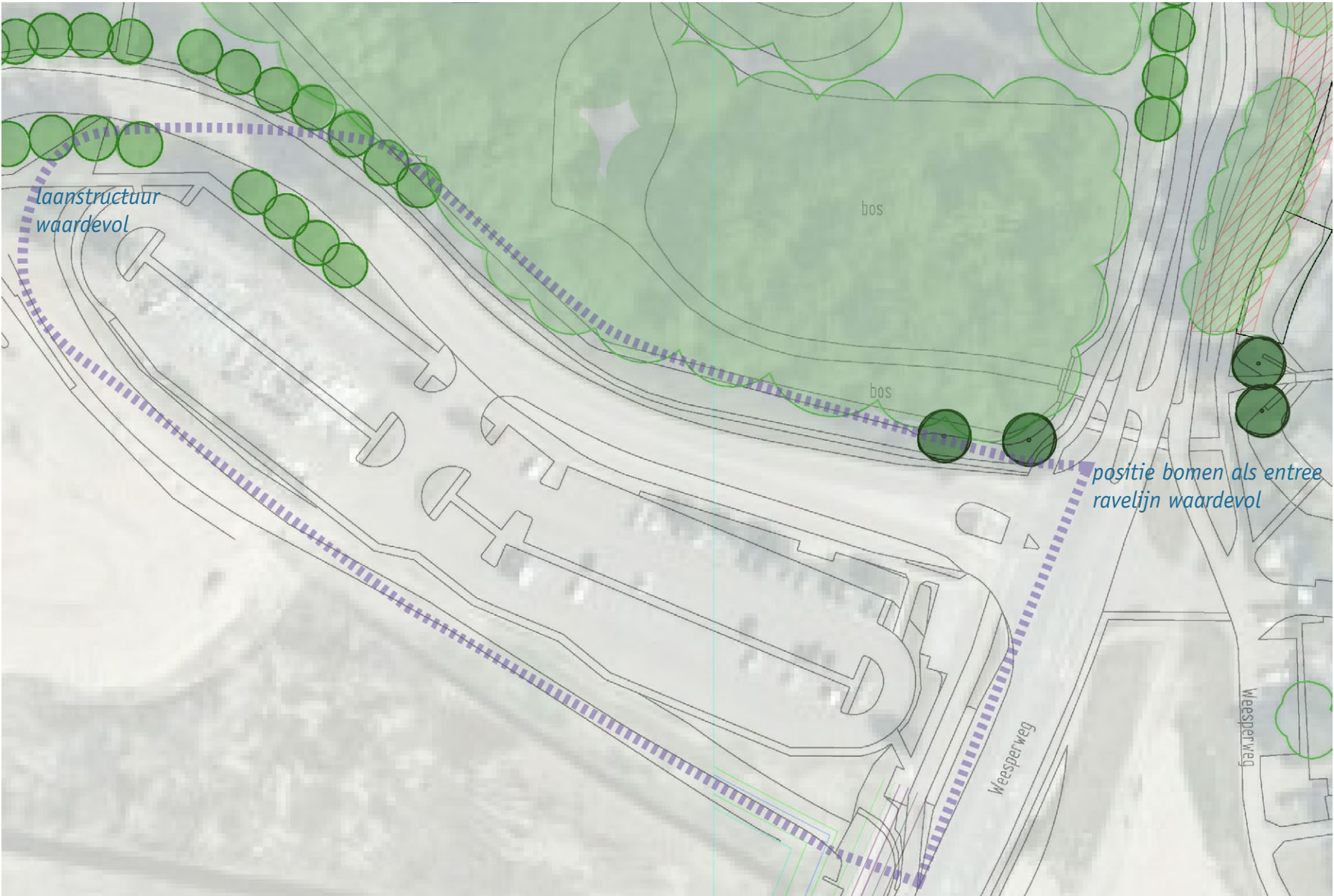
links: huidige gebouwcontour geprojecteerd op visiekaart en luchtfoto (Google earth 2018)

Legenda

- plangebied ontwikkellocatie
- water
- kernzone AGV
- beschermingszone AGV
- hoogtelijnen AGV
- groen
 - waardevolle solitaire boom
 - waardevolle laanstructuur
 - waardevolle boomgroep/eenheid



Boven ontwikkellocatie Noord: huidige brandweerkazerne/kantoor, onder ontwikkellocatie Zuid: huidige P1



3.2 Functionele aspecten

Op de ontwikkellocaties Muiden Zuidwest zijn een aantal functionele aspecten van toepassing. De verschillende aspecten worden nader behandeld in drie onderdelen; water, groen en verkeer. Randvoorwaarden vanuit de visie Muiden Zuidwest zijn benoemd in 2.2.

water

Het plangebied van de ontwikkellocatie Noord raakt de beschermings- en kernzone van de waterkering van het waterschap AGV. In de kernzone mag niet gebouwd worden en in de beschermingszone mag onder voorwaarden gebouwd worden, waarvoor een watervergunning benodigd is. De ontwikkellocatie Zuid sluit aan op het gebied de waterlandtak waar natuurontwikkeling uitgangspunt is en er geen gebiedsvreemd water mag worden toegevoegd. Naast deze randvoorwaarden heeft de gemeente Gooise Meren de nadrukkelijke ambitie om bij herinrichting van gebieden deze klimaatneutraal in te richten. Op de ontwikkellocaties moet bij de nieuwe inrichting rekening worden gehouden met het effect van op het opvangen en afvoeren van extreme neerslag en het voorkomen van een te zware belasting van het oppervlaktewatersysteem.

verkeer

Voor de Weesperweg wordt rekening gehouden met de verwachte / toekomstbestendige inrichting waarvoor een ruimtereservering is gedaan, uitgaande van een rijbaan van minimaal 6.0m breed met aan weerszijden losliggende fietspaden. Voor de ontwikkellocaties zijn de aandachtspunten;

- veilige aansluiting fiets- en voetpad op de rotonde en brug Amsterdamsestraat

- veilige en overzichtelijk oversteek van de westelijke woonwijk (verbinding De Fluit) naar het voetpad aan de Singelgracht
- bottleneck waar de Weesperweg en de oever dicht op elkaar liggen met oplossing om voldoende ruimte te creëren voor de oever, weg, fiets- en voetpad.
- een verkeersveilige oversteek over de Weesperweg vanaf de parkeerplaats P1 richting de Vesting

groen

Rond de ontwikkellocaties zijn verschillende typen van waardevol groen aanwezig. De westzijde van het gebied, langs de Weesperweg, maakt onderdeel uit van de (hoofd)groenstructuur van Muiden, het behouden en versterken van deze structuur met bomen van de 1e grootte is noodzakelijk zodat een doorgaand groen lint ontstaat. Wijzigingen aan het wegprofiel of de ontwikkellocaties mag niet leiden tot verdere aantasting van de groenstructuur aan de westzijde van de Weesperweg.

Op de ontwikkellocaties staan een groot aantal bomen van grote waarde. Dit zijn zowel boomgroepen als langs de Singelgracht als solitaire bomen in- en grenzend aan- het gebied. Deze bomen zijn van grote waarde zijn voor het groene beeld van Muiden en op het gebied van ecologie en de cultuurhistorische structuur. Aan de zuidzijde van de P1 is het natuurcompensatiegebied de Waterlandtak gerealiseerd, de directe omgeving van de ontwikkellocatie moet aansluiten op het beeld van dit gebied met riet, water en bloemrijke hooilanden. De Noordzijde van de P1 sluit aan op het Muiderbos en boomlanen van de (voormalige) Maxisweg.



huidige situatie Weesperweg nabij de ontwikkelingslocaties



links;functionele aspecten geprojecteerd op de ontwikkellocatie



3.3 Ruimtelijke ontwikkeling

De brandweerkazerne is aan vernieuwing toe om aan de nieuwste bouw-/gebruikseisen te voldoen. Het programma binnen de muren van de kazerne moet worden uitgebreid, daarnaast is buiten voldoende ruimte nodig voor oefeningen en het wassen van de wagens. Het kantoor blijft groeien en heeft met de komst van meerdere nieuwe medewerkers een vergroting van het aantal werkplekken nodig.

Voor herontwikkeling binnen het gebied van de Visie Muiden Zuid West zijn twee ruimtelijke varianten denkbaar:

1. uitbreiding van de brandweerkazerne en het kantoor op de huidige locatie;
2. uitbreiding brandweerkazerne op de P1 en uitbreiding kantoor op de huidige locatie.

Bij beide varianten wordt uitgegaan van inpassing van zowel de nieuwbouw als aangrenzend openbaargebied met respect voor de natuur (P1) en de cultuurhistorie (UNESCO gronden, huidige locatie).

In het geval van andere ontwikkelingen zoals hierboven beschreven, moet in samenwerking met de gemeente en in afstemming met de provincie gekeken worden naar de grootte van bebouwing en ligging binnen de huidige locatie en eventueel bij de P1. De omschreven punten op het gebied van beeldkwaliteit en duurzaamheid blijven van kracht.

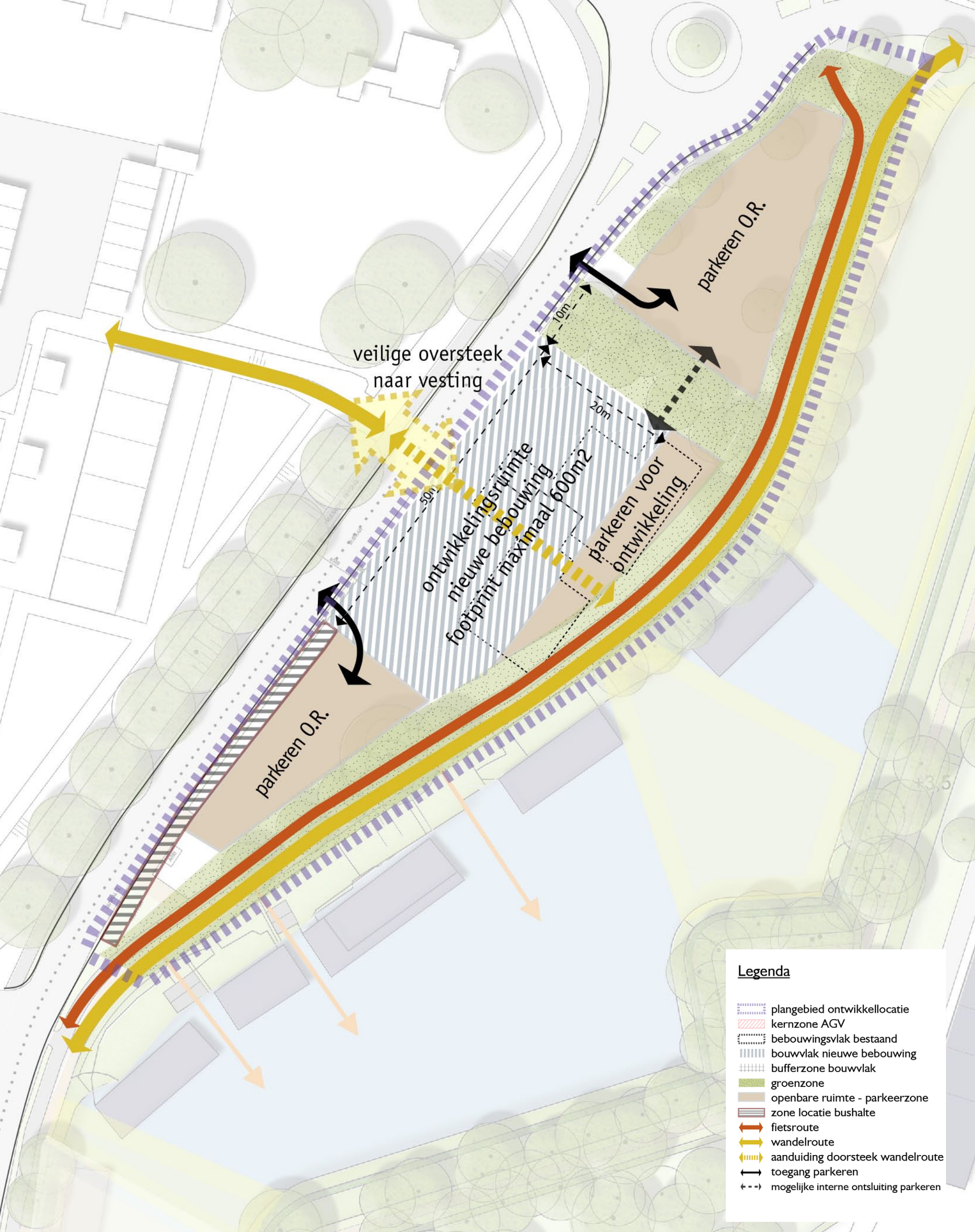
variant 1

Bij deze variant is gekeken hoe groot de “draagkracht” van de locatie is, rekening houdende met het feit dat het UNESCO gronden betreft. Op basis daarvan is de ontwikkelingsruimte binnen het plangebied bepaald, waarbinnen de nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Er zijn twee belangrijke aandachtspunten. Ten eerste is de maximale footprint bepaald op basis van de maximaal toelaatbare ruimtelijke impact van nieuwbouw en bijbehorend parkeren en ontsluiting op de UNESCO gronden. Deze maximale footprint bepaalt ook het maximaal aantal vierkante meters aan programma op deze locatie. Ten tweede moet het bestaand aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied gehandhaafd blijven.

variant 2

Bij deze variant wordt de brandweerkazerne naar de P1 verplaatst en minimaal uitgebreid op basis van de nieuwste bouw-/gebruikseisen.

Het kantoor wordt uitgebreid op de huidige locatie. Door het uitplaatsen van de kazerne naar de P1 is een “ruimere” en ruimtelijk beter inpasbare nieuwbouw van het kantoor op de huidige locatie mogelijk. Door een kleinere footprint voor nieuwbouw op de huidige locatie, dan in variant 1, is een grotere kwaliteitsimpuls van de UNESCO gronden mogelijk. Daarnaast kan de komst van de kazerne op de P1 een positief effect hebben op de sociale veiligheid van het opnieuw aan te leggen P1 parkeerterrein.



veilige oversteeek
naar vesting

ontwikkelingsruimte
nieuwe bebouwing
footprint maximaal 600m²

parkeren O.R.

parkeren voor
ontwikkeling

parkeren O.R.

Legenda

- plangebied ontwikkellocatie
- kernzone AGV
- bebouwingsvlak bestaand
- bouwvlak nieuwe bebouwing
- bufferzone bouwvlak
- groenzone
- openbare ruimte - parkeerzone
- zone locatie bushalte
- fietsroute
- wandelpad
- aanduiding doorsteek wandelpad
- toegang parkeren
- mogelijke interne ontsluiting parkeren

3.4 Ruimtelijk kader Variant 1

Kader (beleidsregels en verwijzingen)

Omgeving:

- ontwikkelingen passend binnen totaalvisie Verder met de Vesting Muiden, uitgangspunten Visie Muiden Zuidwest (Hoofdstuk 2);
- ontwikkelingen aansluitend op- en passend binnen kaders cultuurhistorie De Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, 2010) uitgangspunten hierbij zijn:
 - kenmerken van het gebied als de openheid, zichtlijnen en de relatie met het water behouden en versterken;
 - voor de toekomst geen verdere uitbreiding, indien dit niet noodzakelijk (groot openbaar belang) is. Een groene inrichting is te verkiezen boven aanbouw of vergroting van bebouwing. Indien, noodzakelijk nieuwbouw of verbouw, dan geniet hoogwaardige architectuur de voorkeur, passend binnen de Stelling van Amsterdam. Deze bouw moet een toegevoegde waarde geven aan het UNESCO Werelderfgoed;
- ruimte reserveren voor een toekomstbestendige en verkeersveilige herinrichting van de Weesperweg. Hiervoor wordt (voor alsnog) uitgegaan van een wegprofiel met vrijliggende fietspaden conform richtlijnen (CROW). In verband met het uitrukken bij een brandweerfunctie direct aan de Weesperweg is het verplaatsen van het fietspad naar de Singelzijde een meerwaarde voor de verkeersveiligheid;
- de bestaand aantal betaalde/vergunde parkeerplaatsen (29) handhaven binnen de volgende voorwaarden:
 - efficiëntere herinrichting binnen de parkeerzones is toegestaan;
 - parkeren concentreren aan één of beide zijden van de bebouwing;
- (privé)auto-/fietsparkeerplaatsen behorende bij de functies in het gebouw dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd en te voldoen aan het parkeerbeleid;
- bushalte handhaven binnen de volgende voorwaarden:
 - mag worden verplaatst binnen zone bushalte;
 - afmetingen moeten voldoen aan de beleidsnormen;
- bestaand kwalitatief groen (waardevolle en/of beeldbepalende bomen) handhaven en groenstructuur versterken waar mogelijk;
- erfafscheidingen tussen het voetpad aan de oostzijde Weesperstraat en de Singelgracht worden eenduidig vormgegeven middels hagen of begroeide constructies;
- groene oeverzone (tevens kernzone AGV) behouden en versterken, in lijn met herstel van de vesting, conform beleid Verder met de Vesting Muiden, met het behouden en versterken van zicht op- en naar de westelijke vestingwallen (o.a. herstel historische meidoornhaag) van Muiden (zie tekening p.24);
- herstel voetpad op (benadering) historisch ligging, in combinatie met een nieuw ernaast gelegen fietspad conform richtlijnen;

- bestaande containers moeten terugkomen binnen het plangebied:
 - het type/aantal containers wordt mogelijk vergroot (afhankelijk van beleid);
- minimaal klimaatneutraal herinrichten van het plangebied voor het opvangen en afvoeren van extreme neerslag. Passend binnen ambities van de gemeente betreffende klimaat(-adaptatie);
- bij een toename van verharding met meer dan 1.000 m² is een watervergunning en eventuele compensatie nodig;
- aanpassingen aan het water of de waterlijn zijn zonder watervergunning van AGV niet toegestaan;
- plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting'. Bij ontwikkeling moet voldaan worden aan regels omtrent archeologie zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan;

Bebouwing:

- conform uitgangspunten cultuurhistorie als o.a. vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland;
- inclusief parkeren en het verbinden van de parkeerroutes is een maximale footprint van 600m² op de ontwikkellocatie mogelijk. Dit uitgaande van een gebouw met vloeroppervlak en werkruimte in de kappen. Hiermee ontstaat naast opstelruimte voor brandweerwagens ook werkvloeren en kantoorruimte;
- de bebouwing is simpel in hoofdvorm en passend binnen de Stelling van Amsterdam en Hollandse Waterlinie. Conform Nota en Leidraad Cultuurhistorie en Landschap, gemeente Muiden (2013);
- bouwhoogte is maximaal 1,5 verdieping met schaal- of zadeldak:
 - uitzondering is 2 lagen met een platdak voor max 25% van het bouwplot;
 - over het geheel is de kapvorm overheersend/dominant;
- bebouwing op de huidige locatie vindt niet plaats in de kernzone van de waterkering (dijklichaam);
- voor bouwen en graven (binnen de beschermingszone van de waterkering) is een watervergunning benodigd;
- ondergronds parkeren i.v.m. locatie en waterkerende functie geen optie;
- inrichting van (openbare) buitenruimte conform richtlijnen (beleid);
- plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting'. Bij ontwikkeling moet voldaan worden aan regels omtrent archeologie zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

In de indicatieve voorbeelduitwerking is op de ontwikkellocatie uitgegaan van een maximale footprint waarbij ook aan alle andere ruimtelijke randvoorwaarden kan worden voldaan, waaronder het voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



Voorbeeldinvulling ontwikkellocatie Variant 1

uitgangspunten (wensen en ambities):

Omgeving

- duidelijke aanduiding van de verschillende parkeerplaatsen (openbaar/privé) wanneer sprake is van een gedeelde in- en uitrit;
- aansluiting maken met het wandelpad naar straat 'De Fluit' en woonwijk.

Bebouwing

- het geheel aan bebouwing vormt één helder geheel;
- passende referenties voor de kapvorm zijn de Genieloodsen;
- 1 bouwvolume met diversiteit in kapvorm is mogelijk of 2 volumes die qua vorm (massa) en uitstraling (materialisatie, architectuur) familie zijn. Er mag in het laatste geval geen sprake zijn van visueel onderscheid;

beeldkwaliteit

Architectuur

- de uitstraling van een genieloods cq schuurvorm (langgerekt);
- vorm zoals omschreven bij "bebouwing" (1 of 2 bouwvolumes en familie van elkaar);
- rustige vormgeving, niet opvallend.

Materialen

- passend bij de uitstraling van de genieloods;
- gevelbekleding, kozijnen en deuren met een houtachtige uitstraling;
- stalen of houten elementen voor de constructie is een pre;
- zinken of stalen kap of iets soortgelijks;
- zonnepanelen met en verwerken in het dakvlak.

Kleurgebruik

- terughoudend;
- geen witte en schelle kleuren;
- kleurtonen sluiten op elkaar aan;
- grijs en natuurlijke kleuren hebben de voorkeur.

duurzaamheid

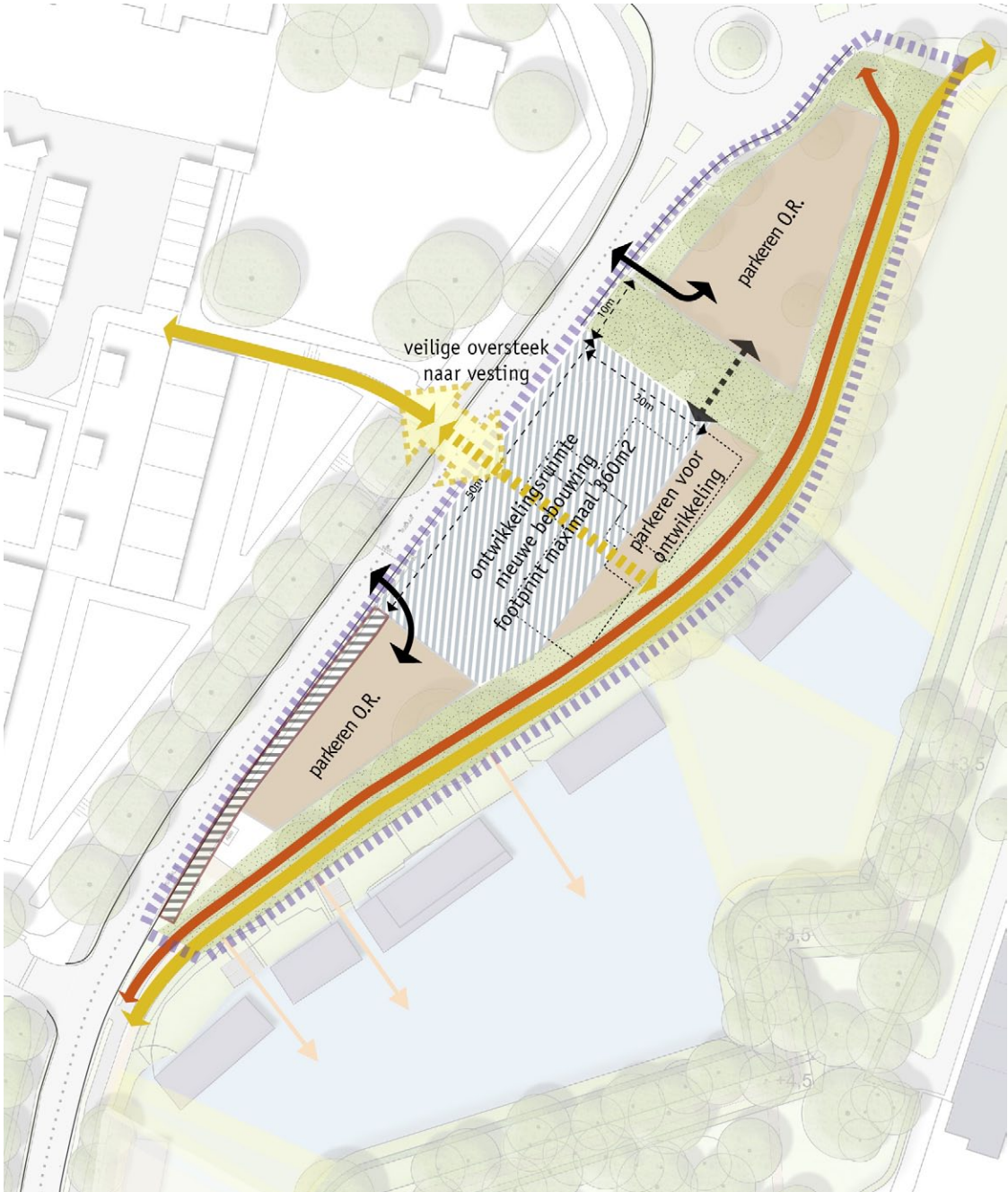
- ontwikkeling moet voldoen aan gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid;
- oog voor energie en milieu, in het kader van klimaatadaptatie;
- gebruik van duurzame en herbruikbare materialen.

referentiebeelden beeldkwaliteit bebouwing

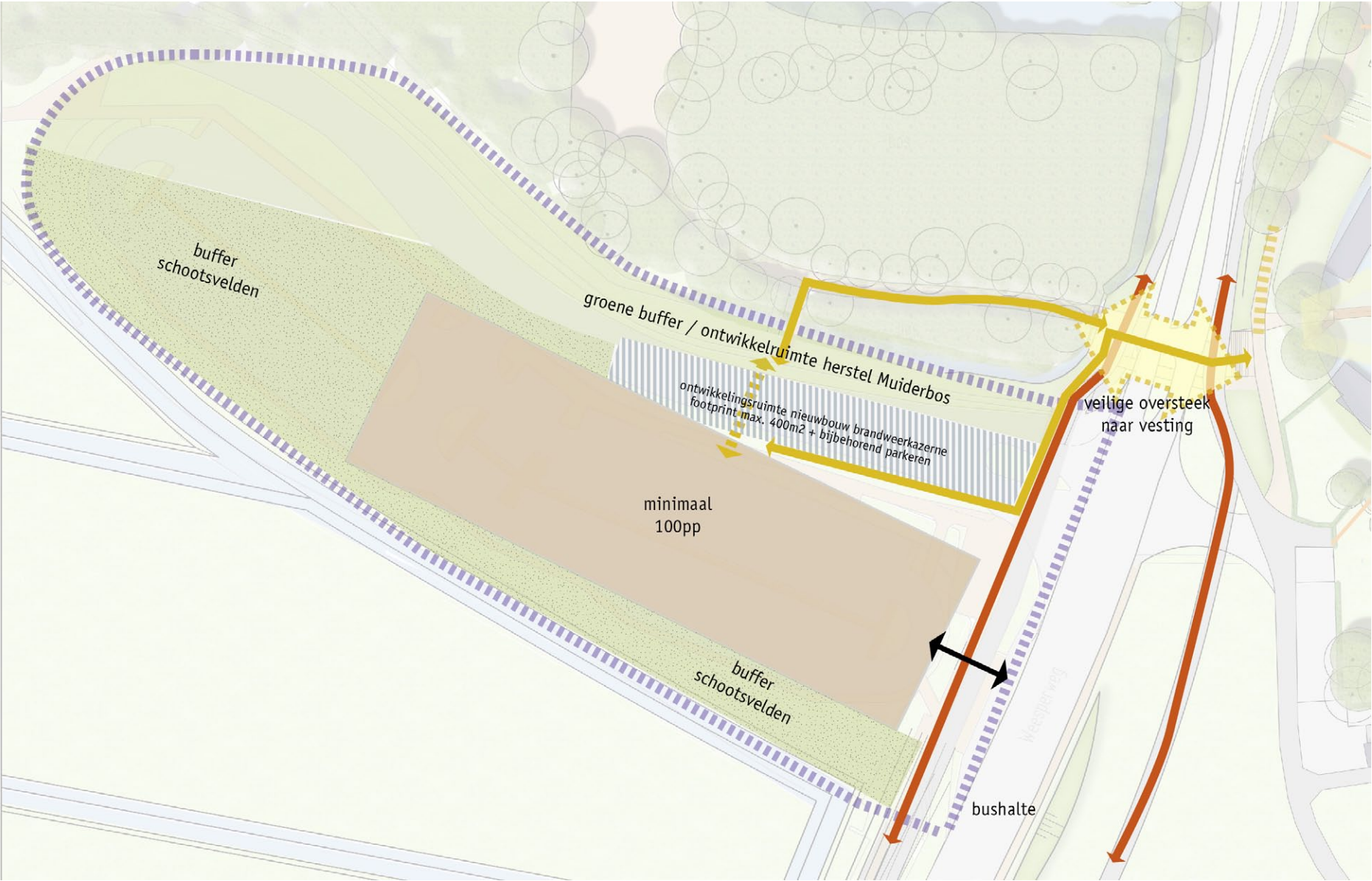


Legenda

- plangebied ontwikkellocatie
- kernzone AGV
- bebouwingsvlak bestaand
- bouwvlak nieuwe bebouwing
- bufferzone bouwvlak
- groenzone
- openbare ruimte - parkeerzone
- zone locatie bushalte
- fietsroute
- wandelroute
- aanduiding doorsteek wandelroute
- toegang parkeren
- mogelijke interne ontsluiting parkeren



Boven ontwikkellocatie Noord: huidige brandweerkazerne/kantoor, onder ontwikkellocatie Zuid: huidige P1



3.5 Ruimtelijk kader Variant 2

Kader (beleidsregels en verwijzingen)

Omgeving:

- ontwikkelingen passend binnen totaalvisie Verder met de Vesting Muiden, uitgangspunten Visie Muiden Zuidwest (Hoofdstuk 2);
- ontwikkelingen op de huidige locatie aansluitend op- en passend binnen kaders cultuurhistorie De Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, 2010) uitgangspunten hierbij zijn:
 - kenmerken van het gebied als de openheid, zichtlijnen en de relatie met het water behouden en versterken;
 - voor de toekomst geen verdere uitbreiding, indien dit niet noodzakelijk (groot openbaar belang) is. Een groene inrichting is te verkiezen boven aanbouw of vergroting van bebouwing. Indien, noodzakelijk nieuwbouw of verbouw, dan geniet hoogwaardige architectuur de voorkeur, passend binnen de Stelling van Amsterdam. Deze bouw moet een toegevoegde waarde geven aan het UNESCO Werelderfgoed;
- ontwikkelingen op de P1 aansluitend op – en passend binnen kaders van de Waterlandtak en het Tracébesluit.
 - kenmerken van het gebied als de openheid (schootsvelden) als de relatie met de omliggende (vernieuwde) natuur versterken.
 - voor de toekomst geen verdere uitbreiding, indien dit niet noodzakelijk (groot openbaar belang) is.
- ruimte reserveren voor een toekomstbestendige en verkeersveilige herinrichting van de Weesperweg. Hiervoor wordt (voor alsnog) uitgegaan van een wegprofiel met vrijliggende fietspaden conform richtlijnen (CROW). In verband met zowel het uitrukken bij een brandweerfunctie direct aan de Weesperweg als voor het in- en uitrijden van auto's van het parkeerterrein P1 is vrij zicht op het fietspad van belang voor de verkeersveiligheid;
- het bestaand aantal betaalde/vergunde parkeerplaatsen (29) op de huidige locatie terugbrengen binnen de volgende voorwaarden:
 - efficiëntere herinrichting binnen de parkeerzones is toegestaan;
 - parkeren concentreren aan één of beide zijden van de bebouwing;
- bij herinrichting van het parkeerterrein P1 minimaal 100 parkeerplaatsen terugbrengen binnen de volgende voorwaarden:
 - parkeren concentreren en zo compact mogelijk (conform richtlijnen CROW) vormgeven.
- (privé)auto-/fietsparkeerplaatsen behorende bij de functies dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd en te voldoen aan het parkeerbeleid;
- beide bushaltes, grenzend aan de plangebieden, handhaven binnen de volgende voorwaarden:
 - mag worden verplaatst binnen zone bushalte;
 - afmetingen moeten voldoen aan de beleidsnormen;
- bestaand kwalitatief groen (waardevolle en/of beeldbepalende bomen) handhaven en groenstructuur versterken waar mogelijk;
- erfafscheidingen tussen het voetpad aan de oostzijde Weesperstraat en de Singelgracht worden eenduidig vormgegeven middels hagen of begroeide constructies;

- groene oeverzone (tevens kernzone AGV) behouden en versterken, in lijn met herstel van de vesting, conform beleid Verder met de Vesting Muiden, met het behouden en versterken van zicht op- en naar de westelijke vestingwallen (o.a. herstel historische meidoornhaag) van Muiden (zie tekening p.24);
- herstel historisch voetpad, in combinatie met een nieuw ernaast gelegen fietspad conform richtlijnen;
- bestaande containers moeten terugkomen binnen het plangebied:
 - het type/aantal containers wordt mogelijk vergroot (afhankelijk van beleid);
- minimaal klimaatneutraal herinrichten van het plangebied voor het opvangen en afvoeren van extreme neerslag. Passend binnen ambities van de gemeente betreffende klimaat(-adaptatie);
- bij een toename van verharding met meer dan 1.000 m2 is een watervergunning en eventuele compensatie nodig;
- aanpassingen aan het water of de waterlijn zijn zonder watervergunning van AGV niet toegestaan;
- plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting'. Bij ontwikkeling moet voldaan worden aan regels omtrent archeologie zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan;

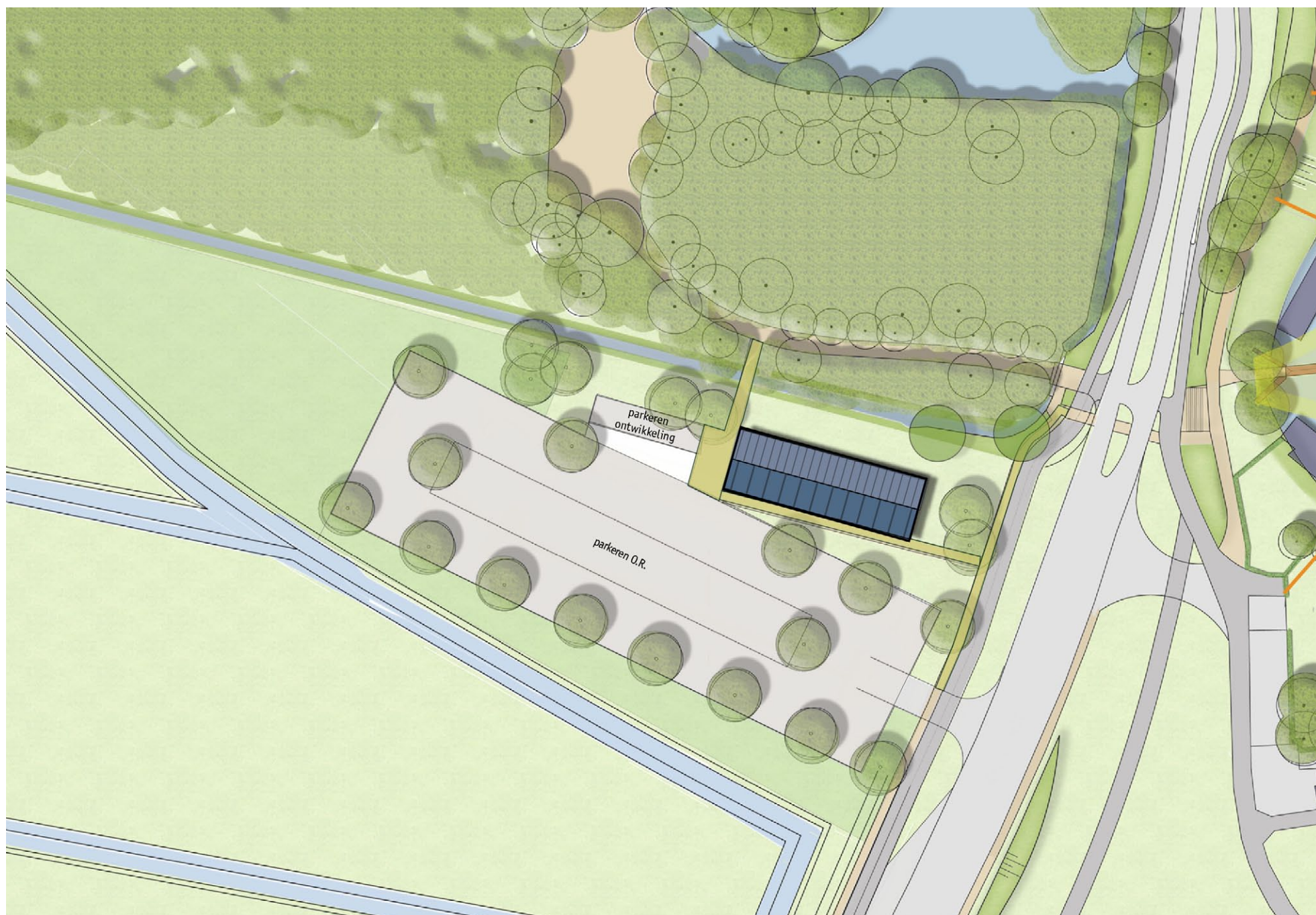
Bebouwing:

- conform uitgangspunten cultuurhistorie als o.a. vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland;
- op de ontwikkellocatie Noord (de huidige locatie) is een maximale footprint van 360m2 mogelijk en op de locatie P1 is een maximale footprint van 400m2 mogelijk;
- de bebouwing is simpel in hoofdvorm en passend binnen de Stelling van Amsterdam en Hollandse Waterlinie. Conform Nota en Leidraad Cultuurhistorie en Landschap, gemeente Muiden (2013);
- bouwhoogte maximaal 1 verdieping met een tussenverdieping in het schaal- of zadeldak.
- over het geheel is de kapvorm overheersend/dominant.
- bebouwing op de huidige locatie vindt niet plaats in de kernzone van de waterkering (dijklichaam);
- voor bouwen en graven (binnen de beschermingszone van de waterkering) is een watervergunning benodigd;
- ondergronds parkeren is niet toegestaan;
- inrichting van (openbare) buitenruimte conform richtlijnen (beleid);
- het plangebied van de huidige locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting'. Bij ontwikkeling moet voldaan worden aan regels omtrent archeologie zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

In de indicatieve voorbeelduitwerking is op beide ontwikkellocaties uitgegaan van een maximale footprint waarbij ook aan alle andere ruimtelijke randvoorwaarden kan worden voldaan, waaronder het voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



Boven ontwikkellocatie Noord: huidige brandweerkazerne/kantoor, onder ontwikkellocatie Zuid: huidige P1



Voorbeeldinvulling ontwikkellocatie Variant 2

uitgangspunten (wensen en ambities):

Omgeving

- duidelijke aanduiding van de verschillende parkeerplaatsen (openbaar/privé) wanneer sprake is van een gedeelde in- en uitrit;
- aansluiting maken tussen de huidige locatie en het wandelpad naar straat 'De Fluit' en woonwijk.

Bebouwing

- zowel op de huidige locatie als op de P1 is 1 bouwvolume toegestaan, met een eenduidige kapvorm. De twee volumes zijn qua vorm (massa) en uitstraling (materialisatie, architectuur) familie. Er mag geen sprake zijn van visueel onderscheid;
- passende referenties voor de kapvorm zijn de Genieloodsen;

beeldkwaliteit

Architectuur

- de uitstraling van een genieloods cq schuurvorm (langgerekt);
- vorm zoals omschreven bij "bebouwing" (1 of 2 bouwvolumes en familie van elkaar);
- rustige vormgeving, niet opvallend.

Materialen

- passend bij de uitstraling van de genieloods;
- gevelbekleding, kozijnen en deuren met een houtachtige uitstraling;
- stalen of houten elementen voor de constructie is een pre;
- zinken of stalen kap of iets soortgelijks;
- zonnepanelen mat en verwerken in het dakvlak.

Kleurgebruik

- terughoudend;
- geen witte en schelle kleuren;
- kleurtonen sluiten op elkaar aan;
- grijs en natuurlijke kleuren hebben de voorkeur.

duurzaamheid

- ontwikkeling moet voldoen aan gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid;
- oog voor energie en milieu, in het kader van klimaatadaptatie;
- gebruik van duurzame en herbruikbare materialen.

referentiebeelden beeldkwaliteit bebouwing locatie Noord



referentiebeelden beeldkwaliteit brandweerkazerne





COLOFON

**Opdrachtgever:**

gemeente Gooise Meren
Brinklaan 35
1404 EP Bussum

Ontwerp:

MTD landschapsarchitecten
Postbus 5225
5201 GE 's-HERTOGENBOSCH
T 073 6125033
F 073 6136665
E mtd@mtdls.nl

Projectteam MTD landschapsarchitecten:

Frank Meijer	Landschapsarchitect
Mathé van Kranenburg	Projectleider/Landschapsarchitect

Datum:

Februari 2019

