

Bestemmingsplan

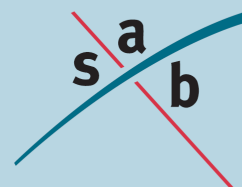
Badlaan 3 Muiderberg

Gemeente Muiden

Datum: 30 september 2011

Projectnummer: 100773

ID: NL.IMRO.0424.BP1201BADLNMB2010-0301



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Vigerende regelingen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het plan	4
3	Uitvoerbaarheid	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Beleid	7
3.3	Milieu	15
3.4	Water	19
3.5	Ecologie	20
3.6	Archeologie	23
3.7	Verkeer	25
3.8	Economische uitvoerbaarheid	25
4	Wijze van bestemmen	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Methodiek	27
4.3	Bestemmingen	28
5	Procedure	30
5.1	Inspraak	30
5.2	Overleg	30
5.3	Zienswijzen	30

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek Badlaan 3 te Muiderberg; Hoste Milieutechniek BV; Projectcode: 10240MBM; d.d. 29 oktober 2010;
- 2 Flora- en faunaonderzoek Badlaan 3 te Muiderberg; Faunaconsult; d.d. oktober 2010;
- 3 Archeologisch bureauonderzoek Muiderberg Badlaan 3, gemeente Muiden; Archeologenbureau Argo; Rapportnr Argo 2; d.d. mei 2010;
- 4 Nota inspraak en overleg d.d. 14 juli 2011;
- 5 Nota Zienswijze

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

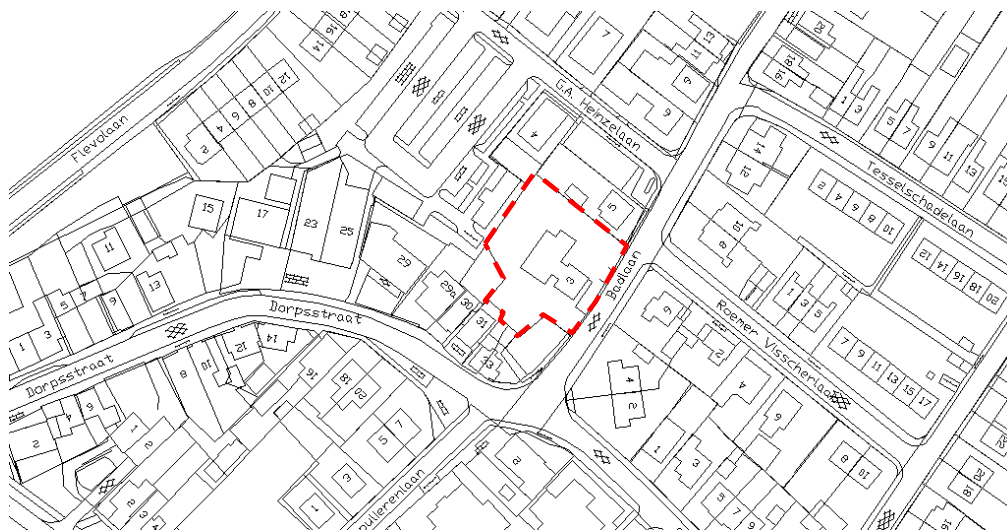
Aan de Badlaan 3 in de kern Muiderberg staat een voormalige boerderij. De bebouwing en de gronden worden al langere tijd niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Het perceel ligt midden in de kern, te midden van woningen en is naar de huidige maatstaven te klein voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. De staat van onderhoud van de voormalige agrarische opstallen is van dien aard dat hergebruik niet in de rede ligt. Het initiatief is genomen voor sloop en vervangende nieuwbouw. Het plan bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw met 5 seniorenappartementen. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft het perceel Badlaan 3 in de kern Muiderberg. De plangrens wordt gevormd door de Badlaan, de achtererven van Dorpsstraat 30/29b, 31 en 33, het openbare parkeerterrein van het G.H. Heinzeplein en het zijrf van Badlaan 5. De ligging van de locatie is op navolgende afbeeldingen weergegeven.



Situering plangebied



Plangebied

1.3 Vigerende regelingen

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht is geworden, de vigerende regelingen uit het bestemmingsplan Muiderberg zoals vastgesteld door de raad van Muiden op 16-12-2010. Omdat het voorgestane plan voor de herinrichting van het plangebied afwijkt van de bepalingen in het thans vigerende bestemmingsplan, is realisatie ervan, op grond van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Om de herontwikkeling mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk te worden herzien. Dit voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling daarin te voorzien.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding (plankaart). De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en geeft de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. De toelichting zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 1 is de inleiding. Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld aan de hand van de thema's beleid, milieu, archeologie, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen (wat wordt er geregeld en hoe wordt het geregeld). Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van de ter inzage legging en overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Huidige situatie omgeving¹

Het plangebied ligt in de kern van Muiderberg. Muiderberg is een bijzondere kern binnen de gemeente Muiden. De ligging aan het randmeer geeft het dorp de sfeer van een rustieke badplaats en de groene omgeving met bos en natuur geeft het dorp een geheel eigen woonkwaliteit.

Binnen Muiderberg is een aantal ruimtelijke stedenbouwkundige eenheden te onderscheiden. Deze zijn weergegeven op de navolgende afbeelding. Tevens is hierin de ligging van het plangebied aangegeven.

In de Ruimtelijke Visie Muiderberg is Muiderberg stedenbouwkundig en landschappelijk geanalyseerd. De analyse is vertaald naar een beschrijving van het ruimtelijke raamwerk van Muiderberg. Dat raamwerk is de hoofdstructuur van het dorp. Dit raamwerk is weergegeven in de navolgende afbeelding. Tevens is hierin de ligging van het plangebied aangegeven.



Stedenbouwkundige eenheden



Het ruimtelijk raamwerk van Muiderberg

Het plangebied ligt centraal in het gebied dat wordt aangeduid als “De Dorpskern” (gebied 2). Dit gebied ligt tussen het gebied “De Brink” (gebied 1) en het strand aan het IJmeer.

In de Dorpskern ligt een belangrijke structurerende drager van het dorp, namelijk de route naar het strand. Deze voert door de Dorpsstraat, langs de Badlaan en weer terug via de Flevolaan richting de Brink.

De Dorpskern is in vergelijking tot de omliggende buurten niet heel groen. Het groen wordt hoofdzakelijk bepaald door de tuinen en de bomen in de wegprofielen. De grote variatie in het ruimtelijk profiel van de Dorpsstraat en de Badlaan zorgt voor *herkenbare plekken* en kruispunten en vormt een grote ruimtelijke kwaliteit. De *afwisseling in ruimtelijke opbouw* geeft de dorpskern een eigen karakter en versterkt de sfeer van de ruimten.

Naast het ruimtelijk raamwerk kent Muiderberg een reeks kenmerkende elementen. Deze “bijzonderheden” bestaan uit onverwachte elementen en bijzondere situaties, die in de loop van de tijd zijn ontstaan. Ze geven het verleden van Muiderberg gestalte

¹ Bron: Ruimtelijke Visie Muiderberg; IMOSS; d.d. 30 januari 2008

en geven Muiderberg daarmee net dat beetje extra karakter, wat het zo bijzonder maakt. De locatie Badlaan 3 is in de Ruimtelijke Visie als bijzonderheid genoemd vanwege het gedachtegoed dat een boerderij met hooiberg, in eerste instantie niet midden in een rustieke badplaats verwacht wordt. In dit geval is het niet de zo zeer karakteristieke bebouwing die de locatie bijzonder maakt, maar meer de oorspronkelijke functie op deze locatie. Deze functie is evenwel in de huidige situatie niet meer aanwezig.

Huidige situatie plangebied

Op het perceel staat aan de Badlaanzijde de voormalige agrarische woning die momenteel in gebruik is als burgerwoning. Achter de woning staat een groot aantal opstallen van de voormalige boerderij die nagenoeg het gehele achter- en zijerf beslaan. Deze opstallen worden met name gebruikt voor opslag. Het terrein rondom de bebouwing is deels verhard, deels halfverhard en deels tuin. Het perceel heeft in de huidige situatie een auto-ontsluiting aan de Badlaan.



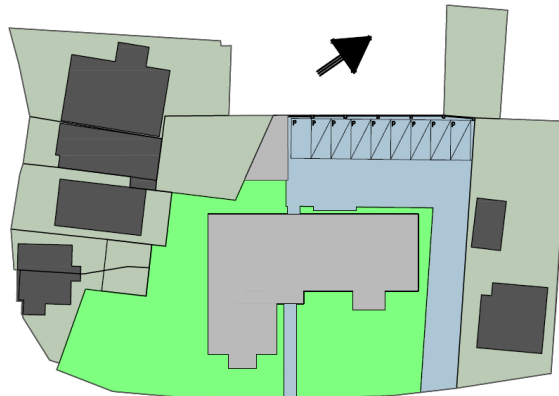
Huidige situatie plangebied Badlaan 3

2.2 Het plan

In de planvorming is uitgegaan van de bijzonderheid van de locatie zoals omschreven in de Ruimtelijke Visie Muiderberg: doelstelling is het creëren van een herkenbare plek in de route Dorpsstraat – Badlaan – strand met behoud van de afwisseling in ruimtelijke opbouw in deze route. Dit uitgangspunt heeft geleid tot het ontwerp van een L-vormig appartementengebouw van twee bouwlagen met kap, centraal op het perceel en georiënteerd op de Badlaan. Naar aanleiding van de inspraak is het bouwplan gewijzigd (zie paragraaf 5.1) voor wat betreft bouwstijl, oriëntatie, buitenruimten en bouw- en goothoogten. Aanvankelijk bestond het plan uit de realisatie van een groot statig herenhuis, maar door dit te wijzigen in een

herenboerderij wordt meer gerefereerd aan de huidige, agrarische bestemming en bebouwing.

In het gebouw komen in totaal vijf seniorenappartementen waarvan twee op de



Nieuwe inrichting plangebied



Impressie situering nieuwbouw in bestaande omgeving – vogelvlucht vanaf Badlaanzijde



Impressie situering nieuwbouw in bestaande omgeving – vogelvlucht G.A. Heinzepleinzijde

begane grond, twee op de eerste verdieping en één op de bovenste verdieping. De huidige woning en alle voormalige agrarische gebouwen worden hiervoor gesloopt. In het gebouw is onderscheid gemaakt in meerdere gebouwdelen, namelijk een gebouwdeel evenwijdig aan de Badlaan, een gebouwdeel haaks op de Badlaan en een centraal gebouwdeel. De gebouwdelen evenwijdig aan en haaks op de Badlaan bestaan beide uit twee bouwlagen met kap. De bouwhoogte bedraagt ten opzichte van het omliggende maaiveld, maximaal circa 11 m. De goothoogte bedraagt aan de noordoostzijde 3,82 m en aan de overige zijden 5,3 m.

Het centrale gebouwdeel betreft een torentje waarin de lift en het centrale trappenhuis komen. Dit gebouwdeel bestaat uit 3 bouwlagen met een kleine kap. Aanvankelijk stak de kap hier ruim uit boven het gebouw. Naar aanleiding van de inspraak is ook dit aangepast waardoor de kap van het torentje uiteindelijk iets uit steekt boven het gebouw. De bouwhoogte bedraagt hier circa 11,5 m ten opzichte van het omliggende maaiveld.

Afhankelijk van de bouwlaag, heeft elk appartement een tuin, serre, buitenruimte of balkon. Deze serres, buitenruimten en balkons zijn gesitueerd aan de Badlaanzijde van het appartementengebouw.

Op het achtererf worden minimaal 8 parkeerplaatsen aangelegd om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Tevens worden op het achtererf bergingen gerealiseerd. De bouwhoogte van de bergingen bedraagt circa 2,5 meter. De tuinmuur aan deze zijde bedraagt eveneens 2,5 meter.



Gevelaanzichten

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van Rijk, provincie en gemeente, aan milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en aan economische haalbaarheid. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het nieuwe bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

3.2 Beleid

3.2.1 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. De kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Voor de implementatie van dit beleid is het Nationaal Bestuursakkoord Water op 25 juni 2008 geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanning beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden.

Conclusie

Het plan betreft het vervangen van bestaande gebouwen door nieuwbouw en is van dien aard dat er geen strijd is met Europees beleid.

3.2.2 Rijksbeleid

Inleiding

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. De nationale belangen die juridische doorwerking vragen, worden geborgd door een algemene maatregel van bestuur (Amvb). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is "Amvb Ruimte".

Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Per 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het rijk en niet meer voor andere overheden. De nieuwe Wro vraagt daarnaast van het rijk om ruimtelijke belangen duidelijk in beeld te brengen. Dit heeft het kabinet in juni 2008 gedaan in de Realisatieparagraaf ("Realisatie Nationaal

Ruimtelijk Beleid”). Hierin is beschreven welke instrumenten het rijk inzet voor de behartiging van rijksbelangen, zoals financiële stimuleringsregelingen, afspraken met andere overheden en juridische instrumenten zoals de Amvb.

De Amvb Ruimte komt in twee tranches tot stand. De eerste tranche bevat, zoals weergegeven in de Realisatieparagraaf (“Realisatie Nationaal Ruimtelijk beleid”), een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De tweede tranche van de Amvb zal nieuw beleid bevatten.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet” en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de Amvb Ruimte. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie en is toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen. Het betreft onder andere de volgende aspecten:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;
- Ecologische hoofdstructuur: Basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en ‘nee, tenzij’-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie terreinen groter dan 5 ha;
- Nationale landschappen: Begrenzing. Ja, mits’-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen.

In navolgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Ontwerp Amvb Ruimte

Het ontwerp van de Amvb Ruimte heeft tot 30 augustus 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Met het ontwerp van de Amvb Ruimte geeft het rijk aan dat ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Deze aspecten zijn uitgewerkt in beleidsonderwerpen. Het betreft de volgende onderwerpen:

Bundeling van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten, Rijksbufferzones, Ecologische Hoofdstructuur, Nationale landschappen, Kust, Basisrecreatietoervaartnet, Regionale watersystemen, Militaire objecten, Mainport Rotterdam en Waddenzee. Gezien de ligging van het plangebied, zijn twee

onderwerpen van het rijksbeleid van toepassing. Deze worden hieronder nader uiteengezet.

Bundeling van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten

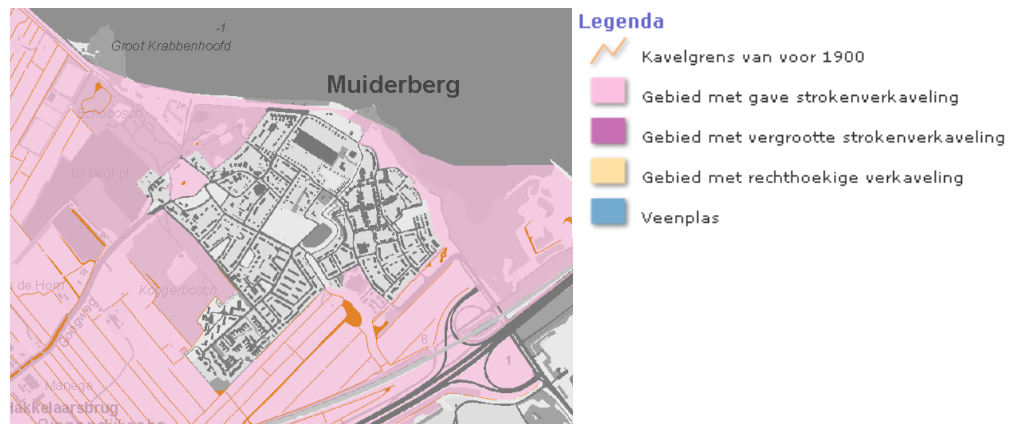
Het bundelen van verstedelijking maakt het eenvoudiger om steden te ontsluiten en infrastructuur en voorzieningen optimaal te benutten. Concentratie van nieuwe bebouwing beperkt ook de noodzaak om de open ruimte te gebruiken voor bebouwing, waardoor de variatie tussen stad en land behouden blijft. Omdat de omstandigheden, opgaven en mogelijkheden per gebied kunnen verschillen is voor bundeling altijd maatwerk vereist. De provincie is daarom verantwoordelijk voor het zoveel mogelijk bundelen van nieuwbouw. De provincie moet op grond van het ontwerpbesluit in een verordening regels opstellen die ervoor zorgen dat nieuwe bebouwing binnen het bestaande bebouwde gebied komt, óf aansluitend daarop, óf in nieuwe clusters daarbuiten.

Nationale landschappen

Er wordt onderscheid gemaakt in een twintigtal nationale landschappen. De twintig nationale landschappen zijn gebieden met zeldzame en kenmerkende landschapswaliteiten. Muiderberg ligt in het nationale landschap “Groene Hart” en in het nationale landschap “Nieuwe Hollandse Waterlinie”. Het nationale landschap ‘Groene Hart’ is in het ontwerpbesluit door het rijk begrensd. Het nationale landschap “Nieuwe Hollandse Waterlinie” is door de provincie in haar verordening begrensd. Voor de nationale landschappen geldt het volgende planologisch regime: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, zolang de kernwaliteiten worden behouden of versterkt. Dit is het ‘ja, mits’-principe. De uitgewerkte kernwaliteiten moeten in stand blijven en worden versterkt, en nieuwe bebouwing moet worden gebundeld. Plannen voor grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocaties, glastuinbouwlocaties, bedrijventerreinen en infrastructuurprojecten mogen niet. Een uitzondering kan worden gemaakt als sprake is van groot openbaar belang en de negatieve effecten worden gecompenseerd. Binnen het nationaal landschap is ruimte voor nieuwbouw van woningen, maar hooguit voor de eigen bevolkingsgroei. Dit heet ‘migratiesaldo nul’. De provincie moet daarbij het maximaal aantal woningen vaststellen dat in een bepaalde periode in het nationaal landschap gebouwd mag worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met woningen die door herstructurering en intensivering beschikbaar komen. Bij bevolkingskrimp kan de provincie in het belang van vitaliteit en leefbaarheid bepalen dat van deze regel kan worden afgeweken.

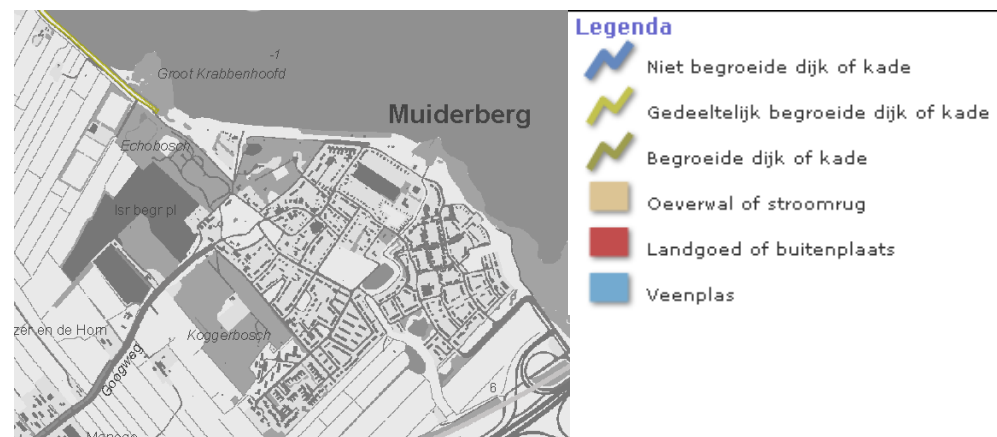
Kernwaliteit van Het Groene Hart: Het Groene Hart is een open landschap binnen de ring van steden die samen de Randstad vormen. Langs rivieren die de grootschalige veenweidegebieden, droogmakerijen en plassen doorsnijden, liggen historische stadjes en landgoederen. De indicatoren voor kernwaliteiten die medesturend zijn voor de gebiedsontwikkeling in het Groene Hart zijn:

- Historische kavelpatronen: Geometrische inrichtingspatroon droogmakerijen en strokenverkaveling in veenweide- en waardengebied ;



Uit: Monitor Nationale Landschappen » Groene Hart » Historische kavelpatronen

- Historische landschapselementen: beplante dijken en kades, besloten oeverwal met vele buitenplaatsen en open veenplassen;

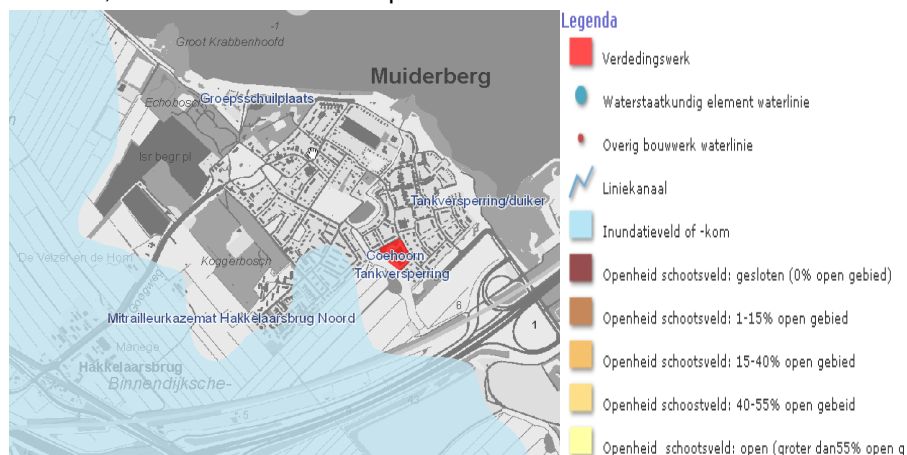


Uit: Monitor Nationale Landschappen » Groene Hart » Historische landschapselementen

- Veendikte: ter plaatse van het plangebied is geen veen.
- Openheid: zie De Nieuwe Hollandse Waterlinie.

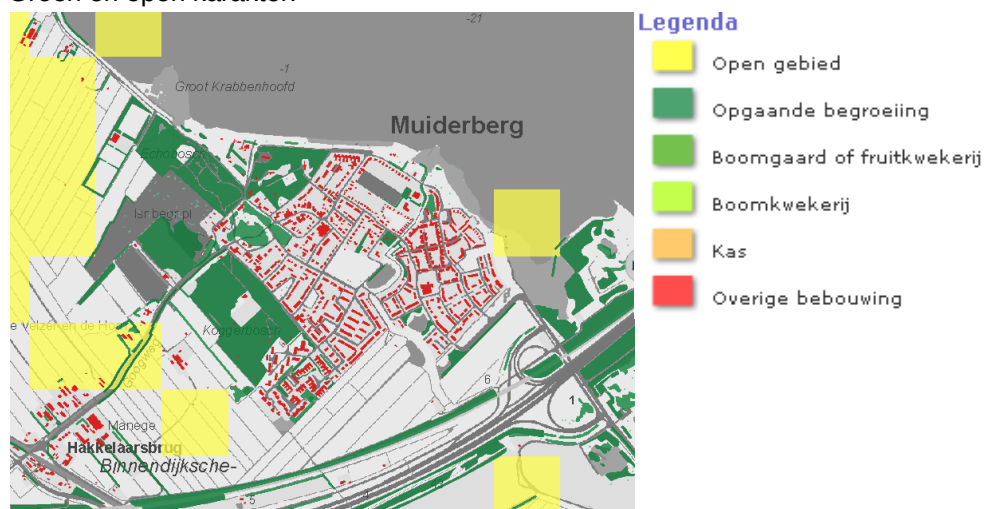
Kernkwaliteit van De Nieuwe Hollandse Waterlinie: De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een 19^e eeuwse verdedigingslinie om de grote steden in het westen van Nederland te beschermen. De linie is 85 kilometer lang en loopt van noord naar zuid vanaf Pampus in het IJmeer tot in de Brabantse Biesbosch. De indicatoren voor kernkwaliteiten die medesturend zijn voor de gebiedsontwikkeling in de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:

- Historische landschapselementen: van het verdedigingssysteem: Forten, dijken, kanalen, inundatiekommen en openheid schootsvelden.



Uit: Monitor Nationale Landschappen » Nieuwe Hollandse Waterlinie » Historische landschapselementen

- Groen en open karakter.



Uit: Monitor Nationale Landschappen » Nieuwe Hollandse Waterlinie » Groen en open karakter

Beoordeling plangebied: Voorgaande afbeeldingen geven de kernkwaliteiten weer van de nationale landschappen Het Groene Hart en De Nieuwe Hollandse Waterlinie in en rondom Muiderberg. Uit deze afbeeldingen is, gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de betreffende elementen, op te maken dat er geen kernkwaliteiten van het Nationale landschap zullen worden aangetast als de voormalige boerderij aan de Badlaan 3 wordt gesloopt en vervangen door een appartementengebouw.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is 22 december 2009 vastgesteld en vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's. Het beleid in dit plan is gericht op:

1. een goede bescherming tegen overstroming;
2. het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
3. het bereiken van een goede waterkwaliteit;
4. het veiligstellen van strategische watervoorraden.

Beoordeling plangebied: Het plan betreft het vervangen van bestaande gebouwen door nieuwbouw en is van dien aard dat er geen strijd is met rijkswaterbeleid.

Algehele conclusie

Voorliggend bestemmingsplan betreft de realisatie van een appartementengebouw bestaande uit vijf seniorenappartementen in de kern Muiderberg. Het appartementengebouw vervangt de bebouwing van een voormalige boerderij in de woonkern. De ontwikkeling tast de kernkwaliteiten van de nationale landschappen "Het Groene Hart" en "De Nieuwe Hollandse Waterlinie" niet aan. Verder geldt dat gebouwd wordt voor de eigen bevolkingsgroei voor een specifieke doelgroep, namelijk senioren. Geconcludeerd wordt dat het plan geen nationale belangen schaadt.

3.2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Deze wet kent geen streekplan. In plaats daarvan beschikt de provincie over het instrument van de structuurvisie. De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de Structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

In de Structuurvisie is de kern Muiderberg aangeduid als “Zuiderzeeplaats”. In dit gebied staat het behoud en ontwikkelen van cultuurhistorische waarden centraal. Verder geldt dat de kern als Bestaand Bebouwd Gebied is aangemerkt. De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende passende huisvesting op de best mogelijk plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van de provincie. Uitgangspunt hierbij is om het woningprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.

Provinciale ruimtelijke verordening 2009

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de nieuwe Wro heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid, zoals vastgelegd in de streekplannen en de Leidraad provinciaal ruimtelijke beleid. Hierbij dient aangetekend te worden dat er geen nieuw beleid is opgenomen in de Provinciale ruimtelijke verordening. De verordening is vastgesteld op 14 oktober 2008 en heeft rechtskracht per 1 januari 2009.

In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hoofddoelstellingen zijn onder meer het behoud en versterken van een samenhangend geheel van waardevolle gebieden, sturing op het woonbeleid, regulering van stedelijke ontwikkelingen, een vitaal platteland, beschikken over goede infrastructuur en het mogelijk maken van windenergie op landschappelijke aanvaardbare wijze.

Provinciaal waterbeleid - Ontwikkelingsbeeld Noord Holland Noord

Het algemene uitgangspunt voor het waterbeleid is het streven naar een robuust watersysteem. Een robuust watersysteem is een systeem dat in staat is om pieken in neerslag op te vangen. Het gaat hierbij om zowel wateroverlast als watertekort.

Uitgangspunt voor het oplossen van wateroverlast is dat problemen zoveel mogelijk worden opgelost waar ze ontstaan. Dit betekent dat de initiatiefnemer van een activiteit óók verantwoordelijk is voor de oplossing van eventuele waterproblemen. Dit geldt overigens ook voor problemen van waterkwaliteit. De provincie gaat uit van

waterneutraal bouwen voor nieuwe uitleglocaties stedelijk gebied en een vermindering van de wateropgave bij herinrichting van bestaand stedelijk gebied. Waterneutraal bouwen betekent dat functieverandering van het gebied niet leidt tot een grotere aan- en afvoer van water en tot verslechtering van de waterkwaliteit. Waterneutraal bouwen geldt zowel voor het oppervlaktewater- als het grondwatersysteem. Bij herinrichting van stedelijk gebied zal de wateropgave moeten worden verminderd ten opzichte van de voorafgaande situatie. Waterproblemen mogen niet worden afgewenteld. De oplossing moet daarbij in eerste instantie binnen het bestaand stedelijk gebied of het plangebied worden gezocht.

Het uitgangspunt voor de oplossing van waterkwaliteitsproblemen is dat verbetering van de waterkwaliteit een randvoorwaarde is bij de verdere uitwerking van de wateropgave. Een brongerichte benadering heeft hierbij de voorkeur. Als dit onvoldoende effect sorteert zijn effectgerichte maatregelen noodzakelijk. Bij het tegengaan van de toevoer van gebiedsvreemd water richt de provincie zich primair op gebieden met de functie natuur. Water vasthouden is hiervoor een van de middelen.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland

In dit Provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven beheren. In het Provinciaal Waterplan staat het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan is het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Uitgangspunt is een ontwikkelingsgerichte benadering en maatwerk: kansen benutten door verschillende belangen aan elkaar te koppelen. Bij projectontwikkeling is het kostenveroorzakersbeginsel van toepassing. Uitgangspunt hierbij is dat inrichtingskosten voor rekening van de veroorzaker komen en de beheerkosten in principe voor rekening van de waterbeheerder komen.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan betreft de realisatie van seniorenappartementen in Bestaand Bebouwd Gebied. Door voor deze doelgroep te bouwen, wordt aangesloten bij het provinciale beleid dat gericht is op het realiseren van voldoende passende huisvesting op de best mogelijk plek (woonmilieu). De beoogde doelgroep sluit aan bij het woonmilieu van Muiderberg. Voor wat betreft het wateraspect wordt verwezen naar de waterparagraaf 3.4.

3.2.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie 9 gemeenten gewest Gooi en Vechtstreek 2007-2020

In de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek is op basis van een analyse van de bestaande situatie een wensbeeld opgesteld. Geconstateerd wordt dat er weinig beweging zit in de woningmarkt. Met name voor lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt. Hierbij springen jongeren tot 30 jaar en jonge gezinnen waarvan de volwassenen tussen de 30 en 45 jaar zijn, er in negatieve zin uit. De toekomstige ontwikkeling van de huishoudens laat vergrijzing en ontgroening zien. Dit betekent een toenemende behoefte aan geschikte woningen voor mensen, veelal ouderen, die zorg behoeven. Maar ook aan betaalbare woningen voor het behouden van een gezonde bevolkingsopbouw en voor mensen die zorg en maatschappelijke en/of zakelijke diensten verlenen. De mogelijkheden voor nieuwbouw op korte termijn zijn er wel, maar op langere termijn zijn deze mogelijkheden beperkt, extra inspanning en

extra inventiviteit is nodig om meer woningen te bouwen. Dit heeft direct te maken met de ligging in de regio, te midden van beschermde groen- en natuurgebieden en tegelijkertijd nationaal kruis- en digestiepunt van verkeer.

Het wensbeeld van de regio is dat de Gooi en Vechtstreek een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio is. Dat wil zeggen een regio met een heterogene bevolking in meerdere opzichten, zowel wat leeftijd als wat inkomen en herkomst betreft. Ondanks de beperkingen in woningbouw die het groene karakter van de regio met zich mee brengt, hebben jongeren en jonge gezinnen meer kansen dan nu op de woningmarkt. Dat komt door de gevarieerde opbouw van de woningvoorraad en de variatie in woonmilieus en door de nadruk op het lagere middensegment in de nieuwbouwprogramma's en -productie. Ook is de woningmarkt in beweging, door de toepassing van allerlei instrumenten en de ontwikkeling van innovatieve ideeën en concepten. De kansen die nieuwbouw en herstructurering bieden worden ten volle benut.

Gemaakte afweging ten aanzien van het regionale beleid

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een voormalige agrarisch perceel tot woningen mogelijk. Het betreft seniorenwoningen in het duurdere segment. Dit hangt samen met de economische haalbaarheid van het plan.

3.2.5 Gemeentelijk beleid

Toekomstverkenning Muiden, Ruimtelijke Structuur van Wonen en Voorzieningen (Adecs Oost bv, maart 2007)

Het doel van de verkenning was het inzichtelijk maken van de ontwikkeling van het inwoneraantal en de bevolkingssamenstelling van de gemeente Muiden. Hieraan zal de toekomstige behoefte op het gebied van wonen worden gekoppeld. De verkenning gaat daarnaast in op het toekomstige gewenste aanbod op het gebied van welzijn en voorzieningen, economie en werkgelegenheid, verkeer en parkeren, cultuur en recreatie en op de relatie tussen inwoneraantal en voorzieningenniveau. Uit het onderzoek uit 2007 volgt dat de gemeente Muiden tot 2020, minimaal circa 685 tot circa 1.250 woningen moet bijbouwen, gespecificeerd naar doelgroepen en verdeeld over de kernen Muiden en Muiderberg. Muiden heeft hierbij de grootste woningbouwopgave. Wanneer de gemeente Muiden geen of een gering aantal woningen toevoegt aan de voorraad, zal zonder doorstromingsmogelijkheden, in snel tempo vergrijzing optreden in de gemeente. Dit heeft onmiddellijk impact voor het draagvlak van het algemene voorzieningenniveau (afname tot 50%). Voorzieningen zullen blijvend verdwijnen en het voorzieningenniveau zal gericht zijn op ouderen en het temporele toeristenseizoen.

Woonvisie Muiden 2007-2020 (Adecs Oost bv, maart 2007)

In vervolg op de Toekomstverkenning Muiden is in de Woonvisie Muiden nader uitgewerkt wat het volkshuisvestingsbeleid moet zijn om het voorzieningenniveau en hieraan gerelateerde leefbaarheid vast te kunnen houden.

Kenmerkend voor de huidige woningmarkt van Muiden zijn relatief grote woningen, relatief dure huur- en koopwoningen, relatief veel goedkope huurwoningen en relatief veel ruimte. Door de hoge prijzen worden diverse groepen op de woningmarkt uitgesloten van het kopen van een woning. Het gaat hierbij met name om starters, ouderen en huurders met een middeninkomen, die graag een woning zouden willen kopen. Door een juist te ontwikkelen aanbod van nieuwbouw zal de doorstroming op

gang worden gebracht ten bate van de woonwensen van starters, 35-55 jarigen en ouderen / senioren. De groep ouderen / senioren zal in de toekomst steeds meer groeien.

Ruimtelijke Visie Muiderberg

De Ruimtelijke Visie Muiderberg is opgesteld om een beeld te geven van de huidige en toekomstige ontwikkelingen in Muiderberg. In de visie is de ruimtelijke structuur van Muiderberg weergegeven met als doel de verschillende ontwikkelingen in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht in te zetten voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van Muiderberg. In de planvorming is hiermee rekening gehouden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

Conclusie

Het plan bestaat uit de realisatie van vijf seniorenappartementen in de kern van Muiderberg op een locatie waarvan de huidige agrarische bestemming niet meer wordt uitgeoefend en qua milieuaspecten, in de huidige tijd, ook niet meer passend is in een woonkern. Er wordt, in aansluiting op de Woonvisie, gebouwd voor een groeiende doelgroep, namelijk ouderen / senioren. In de planvorming is rekening gehouden met de Ruimtelijke Visie Muiderberg door uit te gaan van het creëren van een herkenbare plek in de route Dorpsstraat – Badlaan – strand met behoud van de afwisseling in ruimtelijke opbouw in deze route.

3.3 Milieu

3.3.1 Milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

Ad1.

Het plangebied ligt in een centrumgebied. In het centrumgebied bevinden zich enkele winkels, een tweetal horecavoorzieningen, een school en een garagebedrijf met verkoop van brandstof (geen lpg). De overwegende functie is evenwel wonen. Het plan voor Badlaan 3 om woningen te realiseren, sluit aan bij deze overwegende functie. Wonen is een passende functie in het centrumgebied van Muiderberg.

Ad2.

De VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” biedt handreikingen voor een verantwoorde inpassing van gevoelige functies nabij bedrijven. Het project betreft de realisatie van een hindergevoelige bestemming (wonen). Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel is afkomstig uit de VNG-publicatie en geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Inventarisatie plangebied en omgeving

Zoals hiervoor onder Ad 1 al is aangegeven, ligt het plangebied in het centrumgebied van Muiderberg. In het centrumgebied bevinden zich enkele winkels, een tweetal horecavoorzieningen, een school en een garagebedrijf. De overwegende functie is evenwel wonen. De combinatie van functies maakt dat de omgeving van het plangebied als “gemengd gebied” wordt aangemerkt.

De centrumfuncties detailhandel, horeca en school worden in de VNG-publicatie aangemerkt als categorie 1. Zoals uit bovenstaande tabel voor categorie 1 is op te maken, bedraagt de minimaal aan te houden richtafstand in gemengd gebied 0 m. Dit betekent dat de nieuwe woningen in planologisch opzicht, geen belemmering vormen voor de bestaande centrumfuncties. Het garagebedrijf met verkoop van brandstof (hoek Badlaan – G.A. Heinzelaan) wordt in de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” aangemerkt als categorie 2. De minimaal aan te houden richtafstand in gemengd gebied, bedraagt voor deze categorie 10 m. De nieuwe woningen worden op circa 20 meter van het garagebedrijf gerealiseerd. Voldaan wordt aan de aan te houden afstand. Bovendien geldt dat er in de huidige situatie woningen aanwezig zijn die dichter bij het garagebedrijf liggen dan de nieuwe woningen.

Conclusie

Wat betreft de milieuzonering zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van het onderhavige bouwplan.

3.3.2 Externe veiligheid

Wettelijk kader

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied.

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

Situatie plangebied

Voor het plangebied geldt dat er geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid aanwezig zijn. Ook zijn er geen aangewezen routes voor transport van gevaarlijke stoffen over de

weg aanwezig. Verder zijn er geen leidingen in of in de nabijheid van het plangebied aanwezig die in het kader van externe veiligheid relevant zijn.

Conclusie

Het aspect “externe veiligheid” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3.3 Bodem

Inleiding

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Situatie plangebied

In oktober 2010 is door Hoste Milieutechniek BV een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. In het rapport van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd: “Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond en het grondwater niet tot slechts licht verontreinigd zijn. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de locatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt wordt geacht voor de geplande nieuwbouw”.

Conclusie

Het aspect “milieuhygiënische bodemkwaliteit” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3.4 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bebouwing niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur hebben op grond van de Wet geluidhinder geen wettelijke onderzoekszone.

Situatie plangebied

De wegen in de omgeving van het plangebied zijn wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor 30 km/uur wegen geldt op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht. In de beoordeling of deze locatie geschikt is voor de woonfunctie is in dit kader in ogenschouw genomen dat deze wegen niet zorgen voor een onacceptabel geluidsklimaat in het ontwikkelingsgebied omdat de inrichting en de functie van deze wegen zich niet lenen voor hoge rijsnelheden. De Badlaan is een relatief rustige woonstraat.

² Verkennend bodemonderzoek Badlaan 3 te Muiderberg; Hoste Milieutechniek BV; Projectcode: 10240MBM; d.d. 29 oktober 2010

Conclusie

Het aspect “geluid” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3.5 Lucht

Wettelijk kader

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen ofwel grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit. Deze wet is van kracht geworden op 15 november 2007. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De gebiedsgerichte aanpak betreft een pakket aan maatregelen dat in Nederland getroffen wordt en gaat worden om aan de EU-normen voor luchtkwaliteit te voldoen. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. De harde koppeling van voorheen is nu vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit. Het begrip “niet in betekende mate” wordt in het “Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” omschreven als een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met een maximum van 1,2 microgram/m³.

Situatie plangebied

Gevoelige bestemming in onderzoekszone

Bij het voorliggende plan wordt geen mogelijkheid geboden om een school, kinderdagverblijf of bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuis te realiseren. Alleen deze bestemmingen zijn in de AMvB gevoelige Bestemmingen aangemerkt als ‘gevoelige bestemming’.

Beoordeling (N)IBM op grond van ministeriële regeling

Een plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging als de toename van de concentraties stikstofdioxide of fijn stof door het project beperkt blijft tot 1,2 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling NIBM sprake bij onder andere maximaal 1500 woningen. Het initiatief betreft de realisatie van 5 wooneenheden. Het onderhavige plan valt voor wat betreft het aantal wooneenheden binnen de begrenzingen van de ministeriële regeling. Het plan wordt in het kader van de Wet milieubeheer als “niet in betekende mate” aangemerkt.

Conclusie

Het aspect “lucht” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.4 Water

Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de “watertoets” de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland. Het beleid van AGV is verwoord in hun Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van AGV zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Soms is onder voorwaarden ontheffing van verboden mogelijk.

Beleid m.b.t. Waterkering

De legger voor de primaire waterkeringen betreft een specificatie van de Keurbepalingen waarin op basis van specifiek onderzoek de beschermingszones zijn vastgesteld.

Beleid m.b.t. Waterpeil

Bij nieuwe ontwikkelingen hanteert AGV het principe van functie volgt peil.

Beleid m.b.t. Dempen en aanbrengen verhard oppervlak

In verband met het aanbrengen van verhard oppervlak stelt het AGV beleid dat dit moet worden gecompenseerd met open water (10% van de toename van het verhard oppervlak) om een grotere stijging van het waterpeil ten gevolge van de huidige beïnvloeding van het waterpeil door afstromend regenwater tegen te gaan.

Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Situatie plangebied

In en nabij het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone van een waterkering. De nieuwbouw zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in Muiderberg. Momenteel ligt hier een gemengd stelsel. Het plangebied zoals weergegeven in paragraaf 1.2 heeft een oppervlak van circa 1.170 m². In de huidige situatie bedraagt het verharde oppervlak circa 690 m² (bebouwing en verharding). In de toekomstige situatie bedraagt het verharde oppervlak circa 730 m² (bebouwing en verharding). Met deze omvang van de toename van het verharde oppervlakte zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect “water” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Overleg

Overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hiervoor is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg verzonden aan Waternet. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de Nota inspraak en overleg. Volledigheidshalve wordt verwezen naar deze Nota in de bijlage van deze toelichting. Hieruit blijkt dat de overlegreacties geen aanleiding zijn om het bestemmingsplan aan te passen.

3.5 Ecologie

3.5.1 Beleid

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

3.5.2 Situatie plangebied

In oktober 2010 is door Faunaconsult flora- en faunonderzoek³ uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde dieren en planten in het plangebied, de effecten van de voorgenomen ingreep, de mitigerende maatregelen in geval van negatieve effecten, de eventuele gevolgen met betrekking tot de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de EHS en indien nodig, de wijze waarop die kunnen worden gecompenseerd. De rapportage van het onderzoek is een bijlage bij deze toelichting. In de rapportage is het volgende weergegeven:

Resultaten beleidsinventarisatie

Het plangebied bevindt zich op circa 200 m van de Noord-Hollandse EHS (Ecologische HoofdStructuur) en op circa 400 m afstand van Natura 2000 gebied Markermeer en IJmeer. Een deel van dat gebied is tevens aangeduid als beschermd natuurmonument Kustzone Muiden.

Resultaten veldinventarisatie

Zoogdieren

Alle zolders en niet in gebruik zijnde ruimtes zijn van binnenuit op de aanwezigheid van vleermuizen geïnspecteerd. Vleermuizen, hun uitwerpselen of prooiresten werden daarbij niet aangetroffen. Tijdens het vleermuizenonderzoek met de batdetector vlogen er verschillende gewone dwergvleermuizen nabij het plangebied. Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen werden in het plangebied echter niet waargenomen en deze zijn waarschijnlijk afwezig. Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van andere zoogdieren, die behoren tot de categorieën „streng beschermde soorten” of „overige soorten” zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Wel is het mogelijk

³ Flora- en faunaonderzoek Badlaan 3 te Muiderberg; Faunaconsult; d.d. oktober 2010.

dat een aantal andere algemeen in Nederland voorkomende zoogdiersoorten in het plangebied voorkomt.

Tabel 1. Beschermde zoogdiersoorten die mogelijk een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. De status van de soorten in de Flora- en faunawet is eveneens weergegeven.			
Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	FF1	FF2	FF3
Aardmuis (<i>Microtus agrestis</i>)	X		
Bosmuis (<i>Apodemus sylvaticus</i>)	X		
Huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	X		
Veldmuis (<i>Microtus arvalis</i>)	X		
FF1 = algemene soorten			
FF2 = overige soorten			
FF3 = streng beschermde soorten			

Vogels

De liguster- en thujahagen en andere struiken in het plangebied bevatten binnen het broedseizoen mogelijk nesten van algemene vogelsoorten. Uilennesten, huismussennesten of andere jaarrond beschermde vogelnesten zijn niet aanwezig in het plangebied. Wel zijn er drie koolmezenkasten in het plangebied aanwezig, waarvan er één nestmateriaal bevatte. Hierin heeft waarschijnlijk een koolmees gebroed. In de nok onder het dak aan de noordoostzijde van het woonhuis bevond zich tijdens het veldbezoek een nest van een huiswaluw. Andere nesten van vogels waarvan Dienst Regelingen (2009b) een omgevingsscan eist, zijn niet te verwachten.

Planten

Alle planten in het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geïnterpreteerd. Beschermde planten zijn afwezig en de biotoop is daarvoor ook niet geschikt.

Overige beschermde soorten

Voor overige beschermde soorten is de biotoop ongeschikt.

Effecten van de voorgenomen ingreep

De ingreep

De aanwezige bomen en struiken worden buiten het broedseizoen van de meeste vogels verwijderd (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli). De gebouwen worden gesloopt. Daarna worden er appartementen met tuinen gerealiseerd.

Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied

In het plangebied komen geen beschermde planten voor. Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren zal tijdelijk (deels) verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats.

Effecten op algemene broedvogels

Doordat de vegetatie in het plangebied buiten het broedseizoen wordt verwijderd (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) wordt schade aan algemene vogelsoorten, eieren en vogelnesten voorkomen.

Effecten op vogels waarvan Dienst Regelingen een omgevingsscan eist

Door het slopen van het woonhuis gaat er een nestlocatie van de huiszwaluw en een nestlocatie van de koolmees verloren. Als de sloop van het woonhuis buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) plaatsvindt, ontstaat daarbij geen directe schade aan bewoonde nesten, jongen of eieren van deze vogelsoorten. Indien het woonhuis binnen het broedseizoen zal worden gesloopt, dan dienen de potentiële nestlocaties van huiszwaluw en koolmees vooraf (dus buiten het broedseizoen) ongeschikt te worden gemaakt. De drie in het plangebied aanwezige koolmezenkasten moeten in dat geval worden verwijderd. Tevens dient, aan weerszijden van het woonhuis, onder de volledige dakrand een strook dubbeltjesgaas of plastic te worden aangebracht, zodat huiszwaluwen geen nest meer tegen de muur (direct onder de dakrand) kunnen bouwen. Deze strook gaas of plastic dient tegen de buitenkant van de windveer te worden bevestigd en minstens 50 cm breed te zijn (omlaag te hangen).

Voor de huiszwaluw is er in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatieve nestgelegenheid aanwezig. Beide huizen tegenover de planlocatie en het huis aan Badlaan 5 hebben een overstekend dak, net als dat van het te slopen woonhuis. Nadat de nieuwbouw is gerealiseerd zal er weer net zo veel broedgelegenheid voor de huiszwaluw zijn als voorheen, omdat de nieuw te bouwen appartementen een overstekend dak hebben (hieronder kunnen huiszwaluwen nestelen). Ook voor de koolmees zijn er voldoende nestkasten in de aangrenzende tuinen rond het plangebied aanwezig. Dit blijkt ook uit het feit dat twee van de drie koolmezenkasten in het plangebied ongebruikt bleken te zijn.

Effecten op de beschermde natuurgebieden

De EHS bevindt zich op circa 200 m van het plangebied en Natura 2000 gebied Markermeer en IJmeer (deels beschermd natuurmonument Kustzone Muiden) op 400 m. De afstand van het plangebied tot deze gebieden is te groot om enig negatief effect te mogen verwachten. Daar komt nog bij dat er een woonwijk tussen deze gebieden en het plangebied ligt. Het is te verwachten dat de geplande ingreep geen enkel effect heeft op deze beschermde natuurgebieden.

3.5.3 Consequenties vanuit de wet- en regelgeving

Flora- en faunawet

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie „algemene soorten” voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van „AMvB artikel 75” van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Algemene vogels: vegetatie verwijderen buiten broedseizoen (geen ontheffing nodig)

Door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren, wordt directe schade aan algemene vogels, hun nesten en eieren voorkomen. Doordat het nest van de meeste vogelsoorten buiten het broedseizoen door het Ministerie van LNV niet als een vaste rust- en verblijfplaats wordt gezien, is er geen ontheffing op de Flora- en faunawet nodig.

Huiszwaluw en koolmees: aangepaste werkwijze (geen ontheffing nodig)

Indien het woonhuis binnen het broedseizoen zal worden gesloopt, dan dienen de potentiële nestlocaties van huiszwaluw en koolmees vooraf (dus buiten het broedseizoen) ongeschikt te worden gemaakt. De drie in het plangebied aanwezige koolmezenkasten moeten in dat geval buiten de periode 15 maart – 15 juli worden verwijderd. Tevens dient, buiten de periode 15 maart – 15 juli, aan weerszijden van het woonhuis, onder de volledige dakrand een strook dubbeltjesgaas of plastic te worden aangebracht. Deze strook gaas of plastic dient tegen de buitenkant van de windveer te worden bevestigd en minstens 50 cm breed te zijn (omlaag te hangen). Tegelijk met deze maatregel kan het dan nog lege huiszwaluwnest worden verwijderd. Het gaas (of de folie) voorkomt dat huiszwaluwen een nieuw nest tegen de muur (direct onder de dakrand) kunnen bouwen. Nesten van de huiszwaluw en de koolmees zijn niet jaarrond beschermd, zodat ook hier geen ontheffing voor hoeft te worden aangevraagd (Dienst Regelingen, 2009b).

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde „algemene zorgplicht“ is ook op beschermde soorten uit de categorie „algemene soorten“ van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie „algemene soorten“) die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Overige regelgeving

Omdat de voorgenomen plannen geen effect op de EHS hebben, zijn er geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid te verwachten. Omdat er geen effecten op Natura 2000 gebieden en beschermd natuurmonumenten zijn te verwachten, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

3.5.4 Conclusie

Door in de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen (al dan niet in de vorm van het treffen van bepaalde maatregelen – zie voorgaande paragraaf), vormt het aspect “ecologie” geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.6 Archeologie

Beleidskader

Landelijk beleid - Verdrag van Malta

Het is in Nederland verplicht om bij ruimtelijke besluitvorming de archeologische belangen mee te wegen. In 1992 is in Valletta het Verdrag van Malta ondertekend door Nederland. De belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe. Na het ondertekenen van dit verdrag werd, in afwachting van de implementatie in de Nederlandse wetgeving, steeds vaker al "in de geest van Malta" gehandeld.

De Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007)

Deze wet is in feite de implementatie in de Nederlandse wet van het Verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit geldt voor iedereen

die bodemingrepen gaat (laten) uitvoeren: zowel particulieren als bedrijven, projectontwikkelaars en (lokale) overheden.

Situatie plangebied

Het plangebied is niet aangemerkt als Belvédère gebied en valt binnen een wegens bebouwing niet gekarteerd deel van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Daarentegen bevindt het zich aan de oostgrens van een AMKmonument van hoge archeologische waarde. Het plangebied valt deels binnen en deels buiten dit AMKmonument. Het gaat om monumentnummer 13742, de historische kern van Muiderberg zoals bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859.

Bodemingrepen binnen gebieden van archeologische waarde dienen te worden voorafgegaan door archeologisch vooronderzoek. De eerste fase van archeologisch vooronderzoek bestaat uit bureauonderzoek. Het bureauonderzoek⁴ is in mei 2010 uitgevoerd door Archeologenbureau Argo. Het doel van het onderzoek was het verwerven van informatie aan de hand van bestaande bronnen over bekende of *verwachte* archeologische waarden binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied op een hoge stuwwal ligt met gunstige bewoningsomstandigheden voor de periode vanaf het midden Paleolithicum tot de Moderne tijd. Er bestaat een kans op het aantreffen van archeologische resten uit al deze periodes. De mate van intactheid van het bodemprofiel ter plekke dient aan de hand van een archeologisch booronderzoek te worden bepaald. Aan de hand daarvan moet advies worden ingewonnen en vervolgens een besluit worden genomen ten aanzien van eventueel vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven.

Consequenties voor het bestemmingsplan

Uit het bureauonderzoek blijkt dat er een *kans* is op het aantreffen van archeologische resten. Om te bepalen of ook daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn, is nog nader onderzoek nodig. Dit is aanleiding om in het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachting” op te nemen. Hiermee wordt geregeld dat in het kader van de omgevingsvergunning de voorwaarden kunnen worden gesteld die toezien op:

- 1 het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (artikel 5.2 lid 1 sub a van het Besluit omgevingsrecht),
- 2 het doen van opgravingen (artikel 5.2 lid 1 sub b van het Besluit omgevingsrecht), of
- 3 laten begeleiden van de activiteit die tot de bodemverstoring leidt door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg (artikel 5.2 lid 1 sub b van het Besluit omgevingsrecht).

Conclusie

Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met

⁴ Archeologisch bureauonderzoek Muiderberg Badlaan 3, gemeente Muiden; Archeologenbureau Argo; Rapportnr Argo 2; d.d. mei 2010

het feit dat eerst nog een archeologisch veldonderzoek zal moeten plaats vinden. In het bestemmingsplan is dit aspect op grond van de Monumentenwet en in aansluiting op het Besluit omgevingsrecht, geborgd met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachting”.

3.7 Verkeer

Inleiding

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar verkeersaspecten zoals bijvoorbeeld ontsluiting, verkeersveiligheid en parkeren.

Ontsluiting / verkeersveiligheid

Het plangebied ligt aan de Badlaan. De Badlaan is een relatief rustige woonstraat. In de huidige situatie heeft het perceel hierop een ontsluiting voor auto's aan de zuidoostzijde van de huidige woning Badlaan 3. Deze ontsluiting komt in de nieuwe situatie meer in noordoostelijke richting te liggen, schuin tegenover de kruising van de Badlaan – Roemer Visserlaan. Dit heeft te maken met het uitgangspunt om de nieuwbouw centraal op het perceel te situeren zodat de bebouwing op afstand blijft van de naburige percelen. De ontsluiting komt daardoor dicht op de kruising Badlaan – Roemer Visserlaan te liggen dan in de huidige situatie het geval is. De relatief lage intensiteiten en rijsnelheden in dit deel van Muiderberg maakt dat de verwachting is dat geen verkeersonveilige situatie zal ontstaan.

In de huidige situatie is het perceel voor auto's ook ontsloten op het G.H. Heinzeplein. Deze ontsluiting zal voor het plangebied komen te vervallen.

Parkeren

Het plan bestaat uit de realisatie van 5 seniorenappartementen. Om te bepalen wat de verwachte parkeerbehoefte is, is gebruik gemaakt van de CROW-richtlijnen zoals weergegeven in de ASVV 2004 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Conform de ASVV 2004 gelden voor de locatie en het plan de parameters “Niet stedelijk”, “Centrum” en “Woning duur”. In de richtlijnen wordt in dergelijke situaties uitgegaan van minimaal 1,5 parkeerplaats per woning. Om in de verwachte parkeerbehoefte te kunnen voorzien zijn minimaal 7,5 parkeerplaatsen (=8) noodzakelijk. In de planvorming is rekening gehouden met de aanleg van minimaal 8 parkeerplaatsen. Geconcludeerd wordt dat bij de aanleg van minimaal 8 parkeerplaatsen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Conclusie

De verkeerskundige aspecten ontsluiting, verkeersveiligheid en parkeren zorgen niet voor belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Beoordeling en conclusie

De realisatie van een appartementengebouw met vijf seniorenappartementen in het dure segment wordt op deze locatie in Muiderberg, geacht financieel uitvoerbaar te zijn.

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen op kosten van de gemeente, in het exploitatiegebied (plangebied) niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd. Een planschadeovereenkomst wordt afgesloten. Voor de gemeente Muiden zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan. Er behoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2 Methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. De bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen zijn bepaald op grond van een vooraf opgesteld voorlopig bouwplanontwerp en hetgeen in voorgaande hoofdstukken is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent één bestemming en één dubbelbestemming, namelijk de bestemming Wonen en de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting.

Wonen

De situering en omvang van de bebouwing is in dit plan bepaald op basis van een vooraf opgesteld voorlopig bouwplanontwerp. In aansluiting daarop is in de planregels, in samenhang met de verbeelding, geregeld wat de maximale omvang en bouw- en goothoogte mag zijn van de te onderscheiden gebouwdelen. Tevens is bepaald dat het om vijf wooneenheden gaat.

In aansluiting op de uniforme regels van de gemeente Muiden zijn binnen de woonfunctie, aan huis verbonden beroepen toegestaan. De regeling hiervoor is overgenomen uit het bestemmingsplan dat voor de gehele kern Muiderberg is opgesteld.

Waarde – Archeologische verwachting

Zoals in paragraaf 3.6 reeds is weergegeven, blijkt uit bureauonderzoek dat er een kans is op het aantreffen van archeologische resten. Om te bepalen of ook daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn, is nog nader onderzoek nodig. Dit is aanleiding om in het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachting” op te nemen. Hiermee wordt geregeld dat in het kader van de omgevingsvergunning voorwaarden kunnen worden gesteld die toezien op:

- 1 het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (artikel 5.2 lid 1 sub a van het Besluit omgevingsrecht),
- 2 het doen van opgravingen (artikel 5.2 lid 1 sub b van het Besluit omgevingsrecht), of

- 3 laten begeleiden van de activiteit die tot de bodemverstoring leidt door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg (artikel 5.2 lid 1 sub b van het Besluit omgevingsrecht).

5 Procedure

5.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Badlaan 3 Muiderberg heeft van 31 maart 2011 tot en met 11 mei 2011, gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens heeft op 9 mei 2011 een informatieavond plaatsgevonden. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en inspraakreacties in te dienen.

Gedurende bovenvermelde termijn zijn diverse inspraakreacties ontvangen. In de nota inspraak en overleg in de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.

5.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In nota inspraak en overleg in de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. De overlegreacties waren geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Afrondend artikel 3.1.1 Bro overlegreactie

Waternet heeft bij brief d.d. 14 september 2011, in vervolg op de eerder ingediende artikel 3.1.1 Bro overlegreactie op het voorontwerp, nu ook een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat Waternet, gezien de geringe omvang van het project en het feit dat de reactie van Waternet wordt genoemd in de Nota inspraak en overleg, geen zienswijze in zal dienen.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Badlaan 3 Muiderberg heeft van 20 juli 2011 tot en met 14 september 2011, gedurende acht weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn, welke in verband met de vakantieperiode is verlengd van zes naar acht weken, is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Badlaan 3 te Muiderberg naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.