

Bestemmingsplan

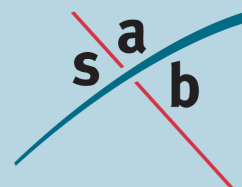
Herengracht 21, Muiden

Gemeente Muiden

Datum: 20 september 2012

Projectnummer: 100818

ID: NL.IMRO.0424.BP1501HRNGRCHT2011-0301



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	6
3	Uitvoerbaarheid	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Beleid	8
3.3	Milieu	17
3.4	Water	21
3.5	Ecologie	23
3.6	Cultuurhistorie en archeologie	24
3.7	Verkeer	27
3.8	Economische uitvoerbaarheid	27
4	Wijze van bestemmen	29
4.1	Algemeen	29
4.2	Dit bestemmingsplan	30
5	Procedure	33
5.1	Inspraak	33
5.2	Overleg	33
5.3	Zienswijzen	33

Bijlagen

1. Nota inspraak en overleg
2. Nota van zienswijzen

1.3 Vigerende regelingen

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt het vigerend bestemmingsplan Stad Muiden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Muiden op 16 december 2010.

Toetsing plannen aan vigerende regelingen

Op basis van het vigerend bestemmingsplan mag één woning aanwezig zijn in het plangebied. In de nieuwe situatie worden vier woningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wijkt af van de bepalingen in het thans vigerend bestemmingsplan en daardoor is realisatie van deze plannen, op grond van het huidige bestemmingsplan, niet mogelijk. Om de gewenste (her-)ontwikkeling mogelijk te maken dient het vigerend bestemmingsplan gedeeltelijk te worden herzien. Dit voorliggende bestemmingsplan heeft tot doelstelling daarin te voorzien.

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Bij besluit van 15 oktober 1986 van de ministers van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is de Vesting Muiden aangewezen als beschermd stadsgezicht. De gemeenteraad is verplicht, ter bescherming van een aangewezen stadsgezicht, een bestemmingsplan vast te stellen met regels ten aanzien van uiterlijk van de bouwwerken en hun omgeving. Als extra bescherming van stadsgezichten wordt het slopen van een in een beschermd stadsgezicht gelegen bouwwerk aan een vergunning van het bevoegd gezag gebonden.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. 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 omgeving (bron: Welstandsnota)

Het plangebied ligt in de Vesting Muiden, dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De vesting wordt omgeven door vestingwerken en grachten. De Vecht doorsnijdt de vesting in de lengte, waarbij de meeste straten evenwijdig met de rivier lopen. Beide oevers van de vesting worden met een brug over de markante sluizen verbonden. In de Vechtmonding wordt het beeld in sterke mate beheerst door de jachthaven en de bebouwing van scheepswerven, waaronder de Schoutenwerf.



Afbeelding 3: Monding van de Vecht - jachthaven, scheepswerven, Herengracht en Muiderslot

De bebouwing in de kern bestaat voor het grootste deel uit woningen. De oostoever van de Vecht (Herengracht) is bebouwd met enigszins statige woongebouwen, gericht op de rivier, terwijl de panden aan de zuidwestzijde met de achterkant naar de Vecht staan. Het profiel van de rivier krijgt hierdoor een kenmerkend asymmetrisch karakter.

De bebouwing in de Vesting Muiden is voor het grootste deel pandsgewijs opgebouwd. De individuele panden staan met de voorgevel naar de weg in een voor het grootste deel strakke en aaneensluitende rooilijn. De meest voorkomende typen zijn een tot twee bouwlagen hoog met daarboven een kap en met gevels bestaande uit rood en donkerrood metselwerk, maar ook gestucte geveloppervlakken komen voor. De hoogte varieert. Er is sprake van een afwisselend beeld, waarin vaak staande verhoudingen van de raamopeningen met daarin houten kozijnen voorkomen en de beëindiging van de gevels op uitgesproken wijze plaatsvindt door middel van geornamenteerde daklijsten, die in lichte kleuren zijn geschilderd. De daken zijn veelal bedekt met donkere, rode en oranje keramische dakpannen. Dakkapellen, meestal vanuit de goot opgetrokken, zijn voorzien van geprofileerde omlijstingen en worden in een lichte kleur geschilderd. Ook de gevels van de bebouwing in de Hellingstraat passen binnen het omschreven beeld, zij het dat er een menging ontstaat met de sober gemetselde gevels van de industriële scheepshallen die in dit noordwestelijke

deel van de Vechtoever voorkomen, terwijl aan de monding van de Vecht meer eigentijdse industriële scheepshallen het beeld bepalen.

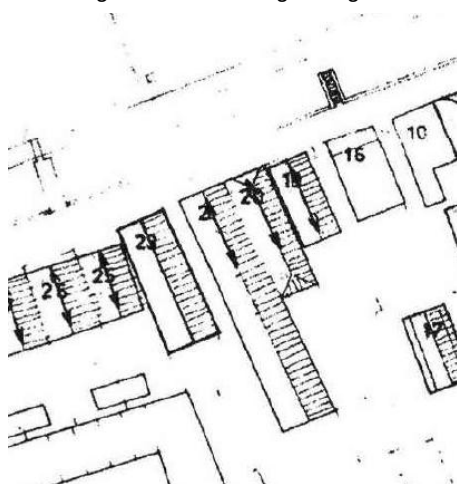
Het pand aan de Herengracht 21 ligt tussen de enigszins statige woongebouwen aan de oostoever van de Vecht. De bebouwing aan weerszijde van het pand varieert in de huidige situatie in hoogte en aantal bouwlagen (zie afbeelding 4), maar zoals uit afbeelding 5 (uitsnede geveltekening huidige bestemmingsplan Stad Muiden) is op te maken, maakt Herengracht 21 deel uit van een ensemble van 3 aangebouwde woningen met één minimale en maximale goothoogtebepaling.



Afbeelding 4: Huidige situatie plangebied en directe omgeving – vooraanzicht Herengracht 19, 20, 21, 23



Afbeelding 5: Geveltekening huidige bestemmingsplan Stad Muiden t.p.v. Herengracht 19 t/m 23



Afbeelding 6: Uitsnede Kappenkaart huidige bestemmingsplan Stad Muiden t.p.v. Herengracht 10 t/m 26

Huidige situatie plangebied

Op het perceel aan de Herengracht staat één woning die momenteel in gebruik is als burgerwoning. Achter de woning staat een grote schuur die nagenoeg het gehele achtererf beslaat. Het totale bebouwde oppervlak bedraagt circa 205 m². Het terrein rondom de bebouwing is onverhard. Het perceel heeft in de huidige situatie een ontsluiting van onder andere auto's aan de Ton Kootsingel. In onderstaande afbeeldingen is een indruk gegeven van de huidige situatie van het plangebied.



Afbeelding 7: Huidige situatie Herengracht 21 (boven), bestaande voorzijde aan de Herengracht (linksonder) en achterzijde aan de Ton van Kootsingel (rechtsonder) en (bron: Google Maps, 2011; PRS, 2010)

2.2 Het plan

Uitgangspunten voor het bouwplan

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De gebouwen in dit deel van Muiden hebben een karakteristiek bouwbeeld zoals hiervoor in paragraaf 2.1 is beschreven. Uitgangspunt voor dit bouwplan is wat goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en oppervlak binnen de bouwregels van het huidige bestemmingsplan Stad Muiden te blijven en het bebouwingsbeeld van het toekomstige gebouw af te stemmen op de eisen vanuit het beschermd stadsgezicht, zodat de bebouwing op passende wijze wordt ingepast in de omgeving. In dit bestemmingsplan is dit terug te vinden door bij de bouwregels uit te gaan van de bouwregels van het vigerend bestemmingsplan. In het bouwplan is dit terug te vinden in onder andere de hoogte van de bebouwing, vorm en karakteristieke elementen zoals afwisseling van lijst- en topgevels, een zekere eenheid in opbouw en geleding van de gevels en in materiaalgebruik. Nadere toetsing aan het beschermde stadsgezicht vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

Het plan bestaat uit sloop en vervangende nieuwbouw. In vergelijking met de huidige bebouwingssituatie neemt het bebouwde oppervlak op dit perceel niet toe. Dit blijft 205 m². Verder is in het bouwplan uitgegaan van de goothoogte die in het vigerend bestemmingsplan Stad Muiden als maximaal is toegestaan, namelijk 7 meter. Tevens is uitgegaan van de kappenregeling van het vigerend bestemmingsplan, die toeziet op kapvorm en -richting, minimale dakhelling (45 graden) en maximale dakhelling (60 graden).

Met de sloop en vervangende nieuwbouw verandert de functie van het plangebied niet. De locatie blijft de woonfunctie behouden. Wel neemt het aantal woningen toe. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit nieuwe aantal van vier woningen op deze locatie mogelijk.

Het bouwplan

Voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op een oorspronkelijk bouwplan van 12 mei 2010. Het definitieve bouwplan voor de vier nieuwe woningen is op 4 november 2010 aangevraagd als omgevingsvergunning. In afbeelding 8 is een indruk gegeven van het bebouwingsbeeld van het nieuwe gebouw. In de nieuwbouw is onderscheid gemaakt in meerdere gebouwdelen, namelijk een hoger deel aan de Herengracht en een lager deel aan de Ton Kootsingel. Het gebouwdeel aan de Herengracht bestaat uit twee bouwlagen met kap. Hierin komen drie wooneenheden. Het deel aan de Ton Kootsingel bestaat uit één bouwlaag met kap waarin één wooneenheid wordt gerealiseerd.

De goothoogte van het voorste deel van het gebouw (Herengrachtzijde) bedraagt, ten opzichte van het maaiveld, circa 7 meter. Dit sluit aan bij de maximaal toegestane goothoogte van het vigerend bestemmingsplan Stad Muiden. De dakhelling van de nieuwbouw ligt met circa 54 graden tussen de waarden die op deze locatie als minimaal en maximaal zijn toegestaan. Met deze dakhelling en goothoogte, bedraagt de nokhoogte 10,8 meter.

De goothoogte van het achterste deel van het gebouw (Ton Kootsingelzijde) bedraagt, ten opzichte van het maaiveld, circa 3 meter. De kap heeft ook hier een dakhelling van circa 54 graden. Met deze dakhelling bedraagt de nokhoogte circa 7 meter.

De bovenste verdieping heeft enkele dakkapellen, welke gesitueerd zijn op het noorden en het zuiden. Het betreft twee grote dakkapellen aan de noordzijde en respectievelijk zes kleinere aan de zuidzijde.

Om in eigen parkeerbehoefte te voorzien worden op het achtererf vijf parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplaatsen worden ontsloten op de Ton Kootsingel. De ligging van de parkeerplaatsen is weergegeven op de inrichtingstekening van afbeelding 8.



Afbeelding 8: Indruk toekomstige bouwplan en inrichting perceel Herengracht 21 (bron: PRS, Buro Bouwkundig Ontwerp en Interieur INT, 2010)

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 ruimtelijke 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 is 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

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. In de structuurvisie worden daartoe het land opgedeeld in verschillende regio's (MIRT –

regio's) waaraan gebiedsgerichte agenda's van Rijk en regio, gekoppeld aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport worden gekoppeld, waarin een gedeeld beeld van de samenhang tussen de verschillende opgaven in het betreffende ruimtelijk domein wordt geschetst. Zo kunnen ruimtelijke investeringen van Rijk en regio goed op elkaar worden afgestemd en geoptimaliseerd.

Analyse Nationale belangen omgeving Plangebied

Het plangebied ligt in een omgeving waarin een aantal opgaven van nationaal belang spelen. In de visie wordt dit gebied beschreven als "MIRT-gebied Noordwest Nederland" en "MIRT-gebied Utrecht". Hierin ligt onder meer de Metropoolregio Amsterdam.

Het gebied van en rond de Metropoolregio Amsterdam kent een grote ruimtedruk. De regio staat voor een forse woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. In het gebied van de Noordvleugel is er tot 2040 een vraag naar bijna 320.000 extra woningen om in de groei van het aantal huishoudens te voorzien. Tegelijkertijd is er de opgave om woningen die niet meer voorzien in de behoefte te vervangen (tot 2040 bijna 140.000 woningen). De economie en het aantal huishoudens zal in Utrecht naar verwachting tot 2040 blijven groeien. Tot 2040 is er in de regio Utrecht nog een vraag naar ruim 100.000 woningen en bovendien vragen rond de 20.000 woningen om vervanging. Vanwege de complexiteit en omvang van de binnenstedelijke opgave en de relatie van deze opgave met het functioneren van de draaischijf Utrecht maken Rijk en regio hierover afspraken.

Te midden van de stedelijke en economische dynamiek bevinden zich rondom het stedelijke gebied enkele unieke cultuurhistorische waarden. Het Rijk beschermt de werelderfgoederen (o.a de Stelling van Amsterdam en op de voorlopige lijst werelderfgoed, de Nieuwe Hollandse Waterlinie) door voor te schrijven dat ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van deze werelderfgoederen moeten behouden of versterken. Kwaliteiten zijn de historische landschapselementen van het verdedigingssysteem bestaande uit forten, dijken, kanalen, inundatiekommen, open schootsvelden, grote openheid, groen en overwegend rustig karakter. Op IJmeer is de Europese Natura 2000 regelgeving van toepassing, vanwege de unieke natuurwaarden in het gebied. Het IJsselmeer is daarnaast van (inter)nationaal belang omdat het een groot laaglandmeer is met landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten (als voormalige Zuiderzee) en een unieke weidsheid en openheid (rust, leegte, duisternis). In het Nationaal Waterplan (NWP) benoemt het Rijk vier opgaven voor het IJsselmeergebied: waterveiligheid, zoetwatervoorziening, ecologie (het IJsselmeer is onderdeel van de herijkte EHS) en ruimtelijke ontwikkeling (ruimte voor buitendijks bouwen). Binnen het Deltaprogramma worden deze opgaven gecombineerd met regionale ambities en wordt onderzocht of op termijn het IJsselmeerpeil moet meebewegen met de zeespiegel. In het NWP is bepaald dat het Markermeerpeil niet meestijgt met een mogelijke peilstijging van het IJsselmeer. Hiermee wordt onder meer de eventuele westwaartse (buitendijkse) uitbreiding van Almere en de ecologische schaa sprong van het Markermeer mogelijk gemaakt.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan betreft de realisatie van een gebouw bestaande uit vier woningen in de kern Muiden. De nieuwbouw vervangt de huidige bebouwing van een woonhuis in de woonkern. Het plangebied ligt in een gebied met een

woningbouwopgave. De ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden van “De Nieuwe Hollandse Waterlinie” en “Stelling van Amsterdam” niet aan. Ook worden er geen waarden aangetast van nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Geconcludeerd wordt dat het plan geen nationale belangen schaadt.

3.2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2040

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer 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. De provincie heeft drie hoofdbelangen, die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen valt een twaalfal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De aspecten die van toepassing zijn voor voorliggend plan worden hieronder kort toegelicht.

Duurzaam Ruimtegebruik - Algemeen

De provincie verstaat hieronder het plaatsen van de juiste functie op de juiste plek. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten. Door demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en krimp, is in dorpen sprake van grote ruimtelijke, economische en sociale dynamiek, waardoor de identiteit van de dorpen onder druk komt te staan. De Provincie wil een bijdrage leveren aan het versterken van de identiteit van de dorpen vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd gebied zijn pas mogelijk indien er binnen Bestaand Bebouwd Gebied geen ruimte meer is en de noodzaak van de ontwikkeling is aangetoond.

Duurzaam Ruimtegebruik - Milieukwaliteit

Voor het realiseren van een duurzame milieukwaliteit is samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu belangrijk. Door milieukwaliteiten als externe veiligheid, bodem, geluid en geur en lucht integraal onderdeel te laten zijn van gebiedsontwikkelingen kunnen enerzijds milieuknelpunten opgelost en voorkomen worden en anderzijds kansen voor duurzaam ruimtegebruik en een verbeterde leefbaarheid worden benut.

Duurzaam Ruimtegebruik - Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Hiervoor wordt door de provincie een

provinciale woonvisie opgesteld welke het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Om andere ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden betekent deze opgave dat woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen. De woningbouw moet zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. De ontwikkeling van de nationale landschappen en de bufferzones moet worden afgestemd op de ontwikkeling van de nabijgelegen metropool. Die landschappen zijn belangrijk voor recreatie, natuur, waterberging en landbouw in de metropool.

Bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied is kostbaar door bijvoorbeeld bodemsanering, funderingsherstel, archeologie, parkeren en bouwplaats- en sloopkosten. De financiering van deze zogenaamde 'onrendabele toppen' die kenmerkend zijn voor bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied vraagt om een gezamenlijke oplossing en inzet van de juiste organisatorische en financiële middelen.

Beoordeling plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van één woning naar een bebouwing van vier woningen mogelijk, binnen een bestaande woonkern. Dit sluit aan bij de provinciale beleidsdoelstellingen voor duurzaam ruimtegebruik.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2010

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de nieuwe Wro heeft de provincie de mogelijkheid gekregen om een verordening vast te stellen met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De Provincie Noord-Holland heeft van deze bevoegdheid gebruik gemaakt door het vaststellen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2010 (PRVS). De PRVS vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie 2010. In dit uitvoeringsprogramma is aangegeven voor welke onderdelen van beleidsdoelstellingen (provinciale belangen) uit de structuurvisie de PRVS als algemene regel noodzakelijk is voor de doorwerking van het provinciale ruimtelijke beleid.

Op het perceel Herengracht 21 zijn de volgende regels van de PRVS toepassing:

Regels voor het hele provinciale grondgebied

Het bouwplan houdt geen detailhandel of weidewinkel in en is niet gelegen in een bij de PRVS aangewezen 'aardkundig waardevol gebied' en voldoet derhalve aan deze regels.

Bestaand Bebouwd gebied (BBG)

Het bouwplan brengt geen wijziging in de contouren van het BBG en houdt geen nieuw bedrijventerrein of kantoorlocatie in.

De Blauwe Ruimte

Het perceel Herengracht 21 valt gedeeltelijk onder 'primaire waterkering' als bedoeld in artikel 29 van de PRVS, waarbinnen een bestemmingsplan nieuwe bebouwing of gebruik anders dan voor bebouwing, uitsluitend mag toestaan indien:

- a er sprake is van niet- onomkeerbare ontwikkelingen naar oordeel van de waterbeheerder;
- b een toekomstige landwaartse versterking van de waterkering niet wordt belemmerd en;
- c kan worden meebewogen met het peil van IJssel- en Markermeer en Noordzee;

Onder nieuwe bebouwing wordt ingevolge artikel 1 onder 28 van de PRVS verstaan 'het oprichten van gebouwen, anders dan het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter'. Dit bouwplan behelst het vervangen van een bestaande woning door een nieuw woongebouw met een vergelijkbare en reeds door het vigerend bestemmingsplan toegestane omvang. Het bouwplan voldoet derhalve aan artikel 29 van de PVRs. Verder zal in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gevoerd met de waterbeheerder (zie ook paragraaf 3.4 en 5.2).

Nationale Landschappen en UNESCO-werelderfgoederen

Het perceel Herengracht 21 valt onder Nationaal Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie en het Nationaal Landschap en tevens UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. Voor deze gronden dienen daarom in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en het behoud of versterking van de Uitzonderlijke Universele Waarden van het werelderfgoed zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Leidraad), zoals deze bij de PRVS is vastgesteld (artikel 21 van de PRVS). Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen deze gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele Waarden behouden of versterken.

Het bouwplan voorziet niet in een nieuwe functie of een uitbreiding van de bebouwing van bestaande functie.

De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals beschreven in de leidraad, zijn:

- 1 Een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- 2 Een groene en overwegend rustig karakter;
- 3 Openheid.

De kernkwaliteiten en Uitzonderlijke Universele Waarden van de Stelling van Amsterdam, zoals beschreven in de leidraad, zijn:

- 1 Een uniek, samenhangend en goed bewaard gebleven systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen (een hydrologisch, militair en landschappelijk geheel);
- 2 Een groene en relatief 'stille' ring rond Amsterdam;
- 3 Relatief grote openheid.

Gezien het kleinschalige karakter van de ingreep, de binnenstedelijke ligging, het feit dat het bebouwd oppervlak in de toekomstige situatie niet toeneemt en het gebouw wordt afgestemd op de eisen vanuit het beschermde stadsgezicht, is geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de kernkwaliteiten en Uitzonderlijke Universele Waarden van de Stelling van Amsterdam.

Energie en duurzaam bouwen

Artikel 33 lid 1 van de PVRS bepaalt voor het gehele grondgebied van de Provincie Noord-Holland dat bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa.

Het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa is binnen bestaand bebouwd gebied niet aan de orde. De woningen zullen aan de eisen voor energiezuinigheid van het Bouwbesluit 2003 voldoen.

Beoordeling plangebied

Zoals hierboven uiteen is gezet, voldoet dit bestemmingsplan aan de regels van de PRVS.

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 beheerskosten in principe voor rekening van de waterbeheerder komen.

Beoordeling plangebied

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

3.2.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie 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.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van één woning tot vier woningen in de middencategorie qua prijsklasse mogelijk. De bouw van woningen in de middencategorie sluit aan op het regionale beleid dat gericht is op het realiseren van voldoende passende huisvesting op de best mogelijk plek (woonmilieu). De realisatie van meer woningen sluit tevens aan op de wens van de regionale woonvisie om meer nieuwbouw te ontwikkelen.

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. De kern 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.

Cultuurhistorie - te beschermen waarden

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Bij besluit van 15 oktober 1986 van de ministers van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is de vesting Muiden aangewezen als beschermd stadsgezicht. De gemeenteraad is verplicht, ter bescherming van een aangewezen stadsgezicht, een bestemmingsplan vast te stellen met regels ten aanzien van uiterlijk van de bouwwerken en hun omgeving. Als extra bescherming van stadsgezichten is voor het slopen, veranderen, verbouwen of restaureren van een in een beschermd stadsgezicht gelegen bouwwerk een omgevingsvergunning vereist.

Het beschermd stadsgezicht omvat de historische kern van Muiden, de daar omheen gelegen vesting of restanten daarvan en de monding van de Vecht in het IJmeer met de Westbatterij, de zeedijk en het Muiderslot. Het belang van de samenhang tussen de stad en de directe omgeving, voor zover deze bepaald is door de scheepvaart en het functioneren als vesting binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie, wordt daarmee ook in de omgrenzing tot uitdrukking gebracht. Ook de overgang van de stad naar het open weidegebied aan de noordoostzijde is zeker van belang, maar dit is niet in het aanwijzingsbesluit opgenomen, omdat het in feite de openheid van een zeer uitgestrekt gebied betreft. Een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht werd bij de besluitvorming, vanwege die uitgestrektheid, niet het meest adequate instrument ter bescherming van dat belang geacht te zijn.

De grens van het aanwijzingsbesluit volgt de buitenoever van de vestinggracht en de binnenzijde van de zeedijk langs de Vecht en ligt op enige afstand van de kust in het IJmeer. Aan de noordoostzijde is tevens de lage kade met de smalle sloot aan de voet daarvan, die langs de vestinggracht en de brede gracht bij het Muiderslot ligt, bij het aanwijzingsbesluit opgenomen. Bij de Keetpoortsluis, waar de buitengracht gedempt is, is de westelijke berm van de weg gevolgd. Binnen het aan te wijzen gebied zijn de belangen waarop de beschermde maatregel gericht is, niet overal gelijk. In de volgende paragraaf wordt daarop nader ingegaan.

Herengracht, dwarsverbindingen en Weesperstraat¹

Bij de Herengracht en deels ook in de dwarsverbinding en de Weesperstraat zijn ook de historische vormgeving en detaillering van de bebouwing en de openbare ruimte van betekenis. Het bebouwingsbeeld wordt in sterke mate bepaald door een afwisseling van lijst- en topgevels. Kenmerkend is een zekere eenheid in opbouw en geleding van de gevels en in materiaalgebruik. De opbouw van de panden bestaat over het algemeen uit drie traveeën (vlakverdeling van een gevel) met vertikaal geplaatste ramen. De gevels zijn in hoofdzaak in baksteen opgetrokken en in een

¹ bron: tekst afkomstig uit de toelichting op voorstel tot aanwijzing van Muiden, tot beschermd stadsgezicht d.d. februari 1982.

enkel geval gepleisterd. De daken zijn van gebakken pannen. De kozijnen, ramen en deuren zijn voornamelijk in hout uitgevoerd en geschilderd.

Beoordeling plangebied

In de planvorming voor de Herengracht 21 is rekening gehouden met het beschermd stadsgezicht door het toepassen van een afwisseling van lijst- en topgevels, een zekere eenheid in opbouw en geleding van de gevels en in materiaalgebruik en de opbouw bestaat over het algemeen uit drie traveeën (vlakverdeling van een gevel) met vertikaal geplaatste ramen. Verder wordt de huidige bebouwingsoppervlakte in vergelijking met de huidige situatie niet vergroot en wordt uitgegaan van de bouwregels van het vigerend bestemmingsplan (o.m. goothoogte en kappenregeling).

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van één woning tot vier woningen in de middencategorie qua prijsklasse mogelijk. Dit in aansluiting op hetgeen in de woonvisie is geconstateerd voor wat betreft het principe waarin door hoge prijzen, diverse groepen op de woningmarkt worden uitgesloten van het kopen van een woning. Het bebouwingsbeeld wordt afgestemd op de eisen vanuit het beschermde stadsgezicht. Geconcludeerd wordt dat het plan geen gemeentelijke belangen schaadt.

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”.

Het plangebied heeft reeds een woonbestemming. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe functie. Het perceel Herengracht 21 ligt in een omgeving waarvoor geldt dat de overwegende functie wonen is, maar waarin ook enkele bedrijven aanwezig zijn. De VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” biedt handreikingen voor een verantwoorde inpassing van gevoelige functies nabij bedrijven. Hoewel de woonfunctie op deze locatie al is toegestaan, is volledigheidshalve gekeken naar de situatie in dit gebied. Hiervoor geldt dat het plangebied in de nabijheid ligt van een tweetal bedrijven aan de overzijde van de Vecht, namelijk Jachtwerf Lengers Yachts (West Zeedijk 1, 3) en jachtservice Muiden (West Zeedijk 5). De toegestane activiteiten van deze bedrijven geven reeds rekenschap aan aanwezige hindergevoelige bestemmingen in de omgeving die dicht bij de bedrijven liggen, maar ook aan de locatie Herengracht 21. Zo dient Lengers nu al rekening te houden met de woningen aan de Zeestraat 51, 53, 55 en 57, de bedrijfswoningen West Zeedijk 4-5 en de woningen Herengracht 6 t/m 23 (w.o. dus onderhavig plangebied). Jachtservice Muiden dient rekening te houden met de woningen aan de Zeestraat 57, Constantijn Huygenlaan 14, West Zeedijk woonark havenmeester en Herengracht 6 en 7. De nieuwe woningen vormen geen nieuwe belemmering voor de nabijgelegen bedrijven omdat de gevel van de woningen in het toekomstige plan niet dichterbij de

bedrijven komen te liggen en de betreffende bedrijven al rekening moeten houden met de woonfuncties in dit gebied.

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

Bevi en Vuurwerkbesluit

Er vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats met gevaarlijke stoffen in of in de nabijheid van het plangebied. De locatie ligt niet binnen de invloedssferen van dergelijke bedrijvigheid. Voor dit aspect geldt dan ook dat er geen belemmeringen zijn voor zowel de bestaande situatie als de situatie waarin de ontwikkelingen zijn gerealiseerd.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt in de nabijheid van de rijksweg A1. In de Nota "Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen" wordt aanbevolen per transportwijze aandachtszones met een maximale afstand te hanteren. Om te bepalen of er belemmeringen zijn voor het plangebied Herengracht 21 is gekeken naar de onderzoeken die zijn verricht voor het toekomstige Basisnet Weg. Om gestalte te geven aan de gedachte dat oplossingen moeten worden geboden voor daadwerkelijke problemen, is door de werkgroep Basisnet Weg (vertegenwoordigers van gemeenten, provincies, vervoerders, -petro-chemische industrie, wegbeheerder, VROM en V&W) een probleemverkenning uitgevoerd. De probleemverkenning is gestart met de kwantitatieve risicoanalyses van PR en GR in de huidige en de toekomstige situaties. Hieruit is gebleken dat de PR 10-6 contour van het baanvak Diemen – Knooppunt Muiderberg nul is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Een verantwoording van het groepsrisico is wat dat betreft voor het bestemmingsplan Herengracht 21 niet aan de orde. Ook omdat er binnen 200 meter van de A1 geen nieuwbouw is voorzien (het plangebied ligt op grotere afstand van de A1). Zoals in het (ontwerp) Basisnet Weg is aangegeven, zal bij bouwplannen die binnen 200 meter van de basisnetweg (in dit geval de A1) komen, het groepsrisico / de toename van het groepsrisico moeten worden verantwoord. Ook het groepsrisico vormt derhalve geen belemmering. Volledigheidshalve wordt hieraan toegevoegd dat de A1 in de toekomst circa 300 meter in zuidelijke richting verlegd gaat worden en verder van de kern van Muiden af komt te liggen.

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 om redenen van ‘goede ruimtelijke ordening’ 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

De functie van de locatie en het bouwoppervlakte wijzigt niet. Daarbij wordt gebouwd ter plaatse van bestaande bebouwing. De locatie heeft nu al een woonbestemming. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom geen bodemonderzoek nodig. Volledigheidshalve wordt hierbij aangetekend dat te zijner tijd in het kader van de omgevingsvergunningverlening voldaan moeten worden aan de indieningvereisten zoals bepaald in de Regeling omgevingsrecht (Mor). Een bodemrapportage wordt op dat moment en in dat kader verlangd.

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 (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezonede industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

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.

Ten zuiden van het plangebied ligt de A1. De onderzoekszone van de A1 bedraagt 600 m. De planlocatie ligt buiten de onderzoekszone van de A1, waardoor voor de ontwikkeling geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

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 vier woningen. Het onderhavige plan valt voor wat betreft het aantal woningen binnen de begrenzingen van de ministeriële regeling. Het plan wordt in het kader van de Wet milieubeheer als “niet in betekende mate” aangemerkt.

Toets goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen. Dit is relevant tenzij de blootstelling van mensen niet plaats vindt gedurende een periode die significant is ten opzichte van de middelingstijd van een grenswaarde. Voor stikstofdioxide en fijnstof is

deze tijdsduur 24 uur. Als ten gevolge van het plan (meer) mensen langdurig kunnen worden blootgesteld aan een (grotere) luchtverontreiniging dient de kwaliteit van de lucht zodanig te zijn dat er geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. een woning sprake kan zijn van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Uit de rapportage "luchtkwaliteit 2006" van de gemeente Muiden valt af te leiden dat "met betrekking tot rijkswegen in de gemeente Muiden de grenswaarde en plandrempels voor het jaargemiddelde NO₂ en de grenswaarde voor het maximale aantal overschrijdingen van de maximale etmaalintensiteit van 50 µg/m³ PM₁₀ langs de gehele A1 wordt overschreden". Vanwege de verdunning van de luchtverontreiniging treden deze overschrijdingen op in een smalle zone langs de A1. Het plangebied ligt ruim 700 meter van de A1. Het is aannemelijk dat de verdunning op die afstand dermate is dat er geen overschrijdingen zullen zijn. Overschrijdingen door lokale wegen zijn volgens de rapportage "luchtkwaliteit 2006" van de gemeente Muiden niet aan de orde.

De blootstelling aan luchtverontreiniging leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging.

Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen.

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

Het plan bestaat uit de sloop van bestaande bebouwing om deze te vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw wordt niet onderkelderd en zal, net zoals in de huidige situatie, worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in Muiden.

In het plangebied zelf ontbreekt oppervlaktewater. Wel is nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig, namelijk de Vecht. Het plangebied valt binnen de beschermingszone van de waterkering van de Vecht. In de Keur, Keurbesluit en Beleidsregels is onder meer aangegeven dat het verboden is om binnen de kernzone en beschermingszones van waterkerende dijklichamen en waterkerende constructies te graven of grond te verwijderen en/of heiwerk te verrichten. Aanvullend is in het Keur Vrijstellingen voor bepaalde activiteiten die volgens de Keur verboden zijn, bepaald dat vrijstelling gelden. Voor voorliggend plan geldt dat de nieuwbouw op dezelfde locatie wordt gebouwd als de bestaande bebouwing en er wordt niet ondergronds gebouwd. Het bouwplan wordt daarmee geacht geen nadelige gevolgen te hebben voor de waterkering.

Het plangebied zoals weergegeven in paragraaf 2.2 heeft een oppervlak van circa 392 m². In de huidige situatie bedraagt het verharde oppervlak van de bebouwing circa 205 m². Omdat de nieuwbouw op dezelfde locatie wordt gebouwd als de bestaande bebouwing zal het bebouwde oppervlak niet veranderen. Dit blijft circa 205 m². Compenserende maatregelen zijn wat dat betreft niet noodzakelijk.

Overleg

Overleg met de waterbeheerder heeft plaats gevonden in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarvoor is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg verzonden aan Waternet. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de Nota inspraak en overleg in de bijlage van deze toelichting.

Conclusie

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

3.5 Ecologie

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 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied beschermd in het kader van de NB-wet of de EHS. Gezien de kleinschalige ingreep, afstand en tussenliggende woningen zijn (in)directe negatieve effecten van het plan op het beschermde gebied niet te verwachten. Een vergunning in het kader van de NB-wet wordt niet noodzakelijk geacht voor de plannen.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Strikt beschermde soorten

Onderzoek naar de aanwezigheid van strikt beschermde soorten heeft niet plaats gevonden. Aangenomen wordt dat deze niet aanwezig zijn in het plangebied.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels tijdens hun broedseizoen zouden kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Broedvogels												

Tabel 1: Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. Groen: werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgevallen aanwezig zijn.

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 Cultuurhistorie en archeologie

3.6.1 Cultuurhistorie

Besluit “Beschermd stadsgezicht”

Bij besluit van 15 oktober 1986 van de ministers van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is de Vesting Muiden aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De gemeenteraad is verplicht, ter bescherming van een aangewezen stadsgezicht, een bestemmingsplan vast te stellen met regels ten aanzien van uiterlijk van de bouwwerken en hun omgeving. Als extra bescherming van stadsgezichten wordt het slopen van een in een beschermd stadsgezicht gelegen bouwwerk aan een vergunning van burgemeester en wethouder gebonden. Deze regeling is dan ook opgenomen in dit bestemmingsplan met de dubbelbestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht. De voor Waarde - Beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde, zoals nader omschreven in de toelichting bij beschermd stadsgezicht Muiden. Hiervoor wordt in de regels verwezen naar een kappenkaart en een gevelschema-tekening. Omdat voorliggend plan uitgaat van de bestaande bestemmingsplanregels, worden die bepalingen en bijbehorende kaarten overgenomen in dit plan.

Situatie plangebied e.o.

Het plangebied ligt in het beschermde stadsgezicht van Muiden. Op basis van de planinzichten van destijds is door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RACM) in december 2003 aangegeven welke algemene uitgangspunten voor dit gebied gelden: “Bij de Herengracht en deels ook in de dwarsverbinding en de Weesperstraat zijn ook de historische vormgeving en detaillering van de bebouwing en de openbare ruimte van betekenis. Het bebouwingsbeeld wordt in sterke mate bepaald door een afwisseling van lijst- en topgevels. Kenmerkend is een zekere eenheid in opbouw en geleding van de gevels en in materiaalgebruik. De opbouw van de panden bestaat over het algemeen uit drie traveeën (vlakverdeling van een gevel) met vertikaal geplaatste ramen. De gevels zijn in hoofdzaak in baksteen opgetrokken en in een enkel geval gepleisterd. De daken zijn van gebakken pannen. De kozijnen, ramen en

deuren zijn voornamelijk in hout uitgevoerd en geschilderd.” Zoals in hoofdstuk 2 en paragraaf 3.2.5 is beschreven, is in het bouwplan rekening gehouden met de uitgangspunten van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Rijksmonument

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich een rijksmonument, namelijk het woonhuis van Herengracht 23. De toekomstige bebouwing wordt niet gebouwd aan dit Rijksmonument, waardoor het monument niet aangetast wordt.

Advies welstands- en monumentencommissie

Gedurende het ontwerpproces is het initiatief meermaals voorgelegd aan de welstandscommissie, wat uiteindelijk geresulteerd heeft in de bevindingen zoals weergegeven in het verslag van de Adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit d.d. 27-02-2012. In dat verslag zijn de volgende bevindingen opgetekend voor wat betreft de bevindingen d.d. 27-02-2012:

“De architect en juridisch medewerker van de gemeente zijn ter overleg in de vergadering aanwezig. Aangegeven wordt dat de sloop en nieuwbouw op de locatie van de voormalige stadsboerderij op reacties stuit. De commissie wordt gevraagd of er reden zou zijn om eerdere adviezen te heroverwegen.

De commissie constateert andermaal dat de hoofdmassa voldoet aan de hoogtecriteria uit het bestemmingsplan en dat de nok van de achterbouw zelfs 40 centimeter lager wordt dan de bestaande achterbouw en dat de hoofdvorm hiervan gehandhaafd blijft.

De commissie is verder van mening dat de handhaving van de achterbouw in deze vorm cruciaal is als verwijzing naar de oorspronkelijk aanwezige stadsboerderij. Ook de hoofdopzet van het plan, zijnde een hoofdmassa met bijgebouw, is hierbij van belang.

Het plan is door de commissie nogmaals getoetst aan de beschrijving van het beschermd stadsgezicht en is daarmee niet in strijd.

Het bestaande voorhuis stamt uit de jaren twintig van de vorige eeuw. De commissie ziet geen aanleiding haar eerdere adviezen te herzien en is van mening dat het plan voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota en geen schade toebrengt aan het beschermd stadsgezicht.”

3.6.2 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)

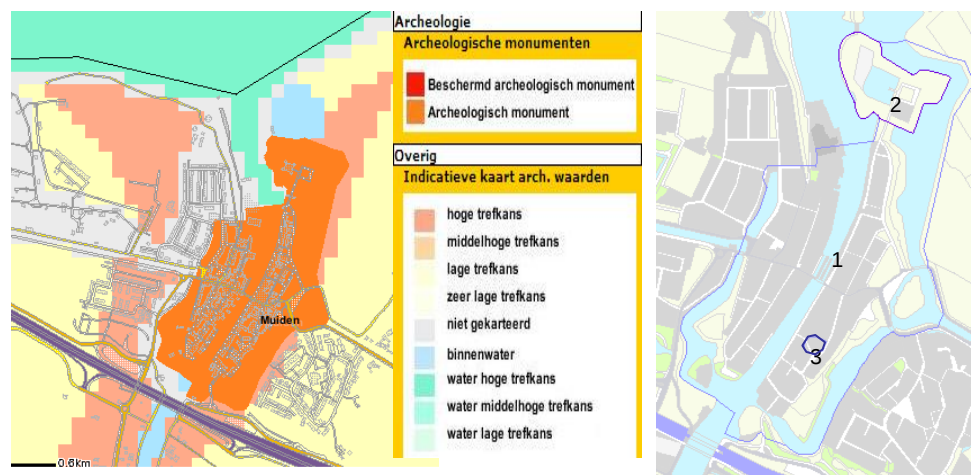
Deze wet is in feite de implementatie in de Nederlandse wet van het Verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit geldt voor iedereen

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

Situatie Plangebied e.o.

De provincie Noord-Holland heeft de historische objecten en structuren van Noord-Holland in kaart gebracht op een cultuurhistorische waardenkaart (afgekort CHW). De archeologische gegevens op de kaart zijn gebaseerd op de geactualiseerde versie van de Archeologische Monumentenkaart. De Rijks- en provinciale monumenten en zijn op aparte kaartlagen aan de CHW-kaart toegevoegd. De waardering van objecten en structuren op de kaart is verdeeld in drie categorieën, te weten: van waarde, van hoge waarde en van zeer hoge waarde.

De reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid van bouwhistorische resten en archeologische sporen is bepalend voor de archeologische waarde van bepaalde gebieden. Zoals uit onderstaande uitsnede van de indicatieve kaart archeologische waarde en provinciale cultuurhistorische waardekaart is op te maken, zijn de oude vesting / kern (1), het Muiderslotgebied (2) en het gebied rondom de kerk in de Kerkstraat (3) archeologische monumenten. Het plangebied maakt deel uit van de



Afbeelding 15: Indicatieve kaart archeologische waarden (links) en Provinciale Cultuurhistorische waardekaart – archeologie (rechts)

oude vesting / kern (1).

Beoordeling plangebied en consequenties voor dit bestemmingsplan

Bodemingrepen binnen gebieden van archeologische waarde dienen te worden voorafgegaan door archeologisch vooronderzoek. Het plan bestaat uit de sloop van bestaande bebouwing om deze vervolgens op dezelfde locatie te vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw wordt niet onderkelderd. Geconcludeerd wordt dan ook dat eventueel aanwezige archeologische waarden in dit geval niet worden verstoord. Gezien de ligging in een gebied dat is aangemerkt als Archeologisch monument, wordt in dit plan een beschermende regeling opgenomen die er op toeziet dat de bodem niet zomaar kan worden geroerd.

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 voorzijde aan de Herengracht en aan de achterzijde aan de Ton Kootsingel. Dit zijn relatief rustige woonstraten. In de huidige situatie heeft het perceel een ontsluiting voor auto's aan achterzijde, namelijk op de Ton Kootsingel. Dit zal ook in de nieuwe situatie het geval zijn. De relatief lage intensiteiten en rijsnelheden in dit deel van Muiden maakt dat de verwachting is dat geen verkeersonveilige situatie zal ontstaan.

Parkeren

Het plan bestaat uit de realisatie van vier woningen. Op het perceel worden vijf parkeerplaatsen gerealiseerd om in eigen parkeerbehoefte te voorzien. 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 midden". In de richtlijnen wordt in dergelijke situaties uitgegaan van minimaal 1,3 parkeerplaats per woning. Om in de verwachte parkeerbehoefte te kunnen voorzien zijn minimaal 5,2 parkeerplaatsen noodzakelijk. In de planvorming is uitgegaan van afronding van de theoretisch berekende parkeerbehoefte van 5,2. Het plan voorziet daardoor in de aanleg van 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Geconcludeerd wordt dat bij de aanleg 5 parkeerplaatsen net 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 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. Voor de gemeente Muiden zijn derhalve geen kosten verbonden uit het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan. Er behoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijk bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- a de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- b de grondgebruiker niet een andere functie mag uitoefenen die in strijd is met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van 'werken'.

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- a het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- b het bebouwen van de gronden;
- c het verrichten van werken (aanleggen en/of slopen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 Onderdelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. 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 zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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.

4.1.3 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

- a via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus

meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- b via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode, etc. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' 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 een eigen artikel hebben.

4.1.4 Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- a 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).
- b Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Dubbelbestemmingen zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning stelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- c 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 gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en het artikel uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
- d 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.

4.2 Dit bestemmingsplan

4.2.1 De methodiek

Voor wat betreft de juridische planopzet van voorliggend bestemmingsplan is aangesloten bij het recent opgestelde bestemmingsplan Stad Muiden.

4.2.2 De bestemmingen (hoofdstuk 2 van de planregels)

Dit bestemmingsplan kent slechts één bestemming: Wonen - Beschermd stadsgezicht. Daarnaast kent het bestemmingsplan drie dubbelbestemmingen,

namelijk Waarde - Archeologie, Waarde - Beschermd stadsgezicht en Waterstaat - Waterkering.

Wonen - Beschermd stadsgezicht

Aan het perceel Herengracht 21 is de bestemming Wonen – Beschermd stadsgezicht toegekend. Het aantal woningen is specifiek geregeld en gemaximeerd op 4. Naast woningen zijn beroepen aan huis bij recht toegestaan. In artikel 1 is het begrip beroep aan huis nader gedefinieerd.

De hoofdgebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak. In de bouwregels zijn nadere bepalingen gegeven waaraan deze gebouwen moeten voldoen. Onder meer wordt verwezen naar de aanduiding op de verbeelding waarmee de maximale goothoogte wordt aangegeven.

Waarde - Archeologie

Dit betreft een dubbelbestemming die is gelegen over het gehele plangebied. Met deze regeling wordt beoogd de aanwezig veronderstelde archeologische waarden te beschermen. De regeling houdt in dat verplicht wordt gesteld om bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen. Daarnaast zijn bepaalde werken en werkzaamheden aan een omgevingsvergunningplicht gekoppeld.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Ook dit is een dubbelbestemming die is gelegen over het hele plangebied. Deze dubbelbestemming houdt verband met de aanwijzing van Muiden tot beschermd stadsgesicht. In de regeling wordt verwezen naar een gevelschema-tekening en een kappenkaart. Daarop staan enkele harde eisen voorgeschreven. Deze eisen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Stad Muiden dat op deze locatie met voorliggend bestemmingsplan partieel wordt herzien. Ook is een sloopvergunningverplichting (omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken) opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen in verband met de bescherming van de waterkering. Binnen het betreffende gebied mag niet worden gebouwd zonder dat de beheerder van de waterkering om advies is gevraagd in het kader van de verplichte afwijkingsprocedure. Ook is een omgevingsvergunningverplichting voor bepaalde werken en werkzaamheden opgenomen.

4.2.3 Algemene regels (hoofdstuk 3 van de planregels)

De algemene regels betreffen de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels en het artikel uitwerking aanvullende werking bouwverordening.

Het opnemen van afwijkingsbevoegdheden in een bestemmingsplan is toegestaan op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening. Een afwijkingsbevoegdheid geeft aan wanneer en onder welke voorwaarden door het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels. Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt het bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit meegegeven.

Artikel aanvullende werking bouwverordening: In de Woningwet is bepaald dat de gemeenteraad een bouwverordening moet vaststellen. In de Woningwet is, tot een nader te bepalen tijdstip, bepaald dat de bouwverordening ook voorschriften van stedenbouwkundige aard kan bevatten. Deze voorschriften werken aanvullend ten opzichte van een bestemmingsplan als daarin geen bepalingen over die onderwerpen zijn opgenomen, dan wel als de bestemmingsplanopsteller er bewust voor heeft gekozen voor een aanvullende werking. Dit laatste is voor dit plan het geval.

4.2.4 Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4 van de planregels)

In het artikel Overgangsregels worden regels gegeven m.b.t. het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken in afwijking van de bepalingen van het plan. Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht kunnen door het overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wabo die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet wordt vergroot. Als uitzondering op het overgangsrecht is opgenomen gebruik welke reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

In het artikel Slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan opgenomen.

5 Procedure

5.1 Inspraak

Ingevolge de Inspraakverordening Muiden heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Herengracht 21, Muiden' vanaf 15 december 2011, gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. In deze periode zijn alle ingezetenen van de gemeente Muiden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. De inspraakreacties zijn samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien in de Nota inspraak en overleg in de bijlage van deze toelichting.

5.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Herengracht 21, Muiden' is voor overleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de gemeentelijke overlegpartners. De overlegreacties zijn samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien in de Nota inspraak en overleg in de bijlage van deze toelichting.

5.3 Zienswijzen

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Herengracht 21, Muiden' vanaf donderdag 7 juni 2012 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien in de Nota van zienswijzen in de bijlage van deze toelichting.