

Bestemmingsplan

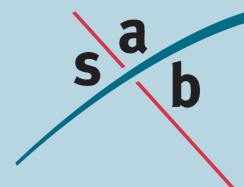
Hellingstraat 20 Muiden

Gemeente Muiden

Datum: 26 maart 2014

Projectnummer: 130111

ID: NL.IMRO.0424.BP2601HELLING2013-0301



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Het plan	5
2.1	Vigerend bestemmingsplan	5
2.2	Planbeschrijving	6
3	Uitvoerbaarheid	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Beleid	7
3.3	Milieu	17
3.4	Water	20
3.5	Cultuurhistorie	21
3.6	Archeologie	21
3.7	Flora en fauna	22
3.8	Verkeer en parkeren	23
3.9	Economische haalbaarheid	23
4	Wijze van bestemmen	24
5	Procedure	26
5.1	Overleg	26
5.2	Zienswijzen	26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

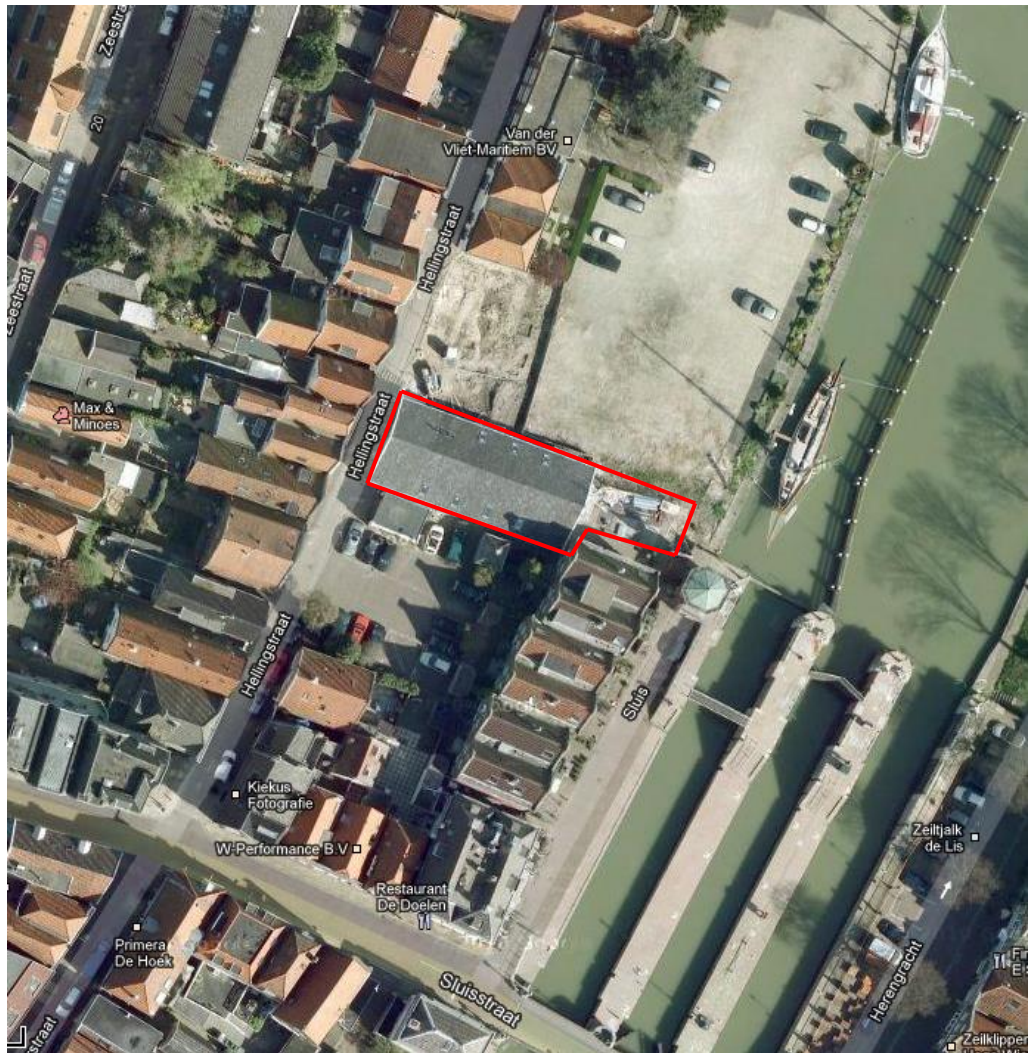
Het pand Hellingstraat 20 in de kern Muiden is lange tijd in gebruik geweest als architectenkantoor. Wegens bedrijfsbeëindiging is het initiatief genomen om het pand een nieuwe bestemming te geven. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de kantoorbestemming in een woonbestemming.

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft het perceel Hellingstraat 20 in Muiden. Het plangebied ligt in het beschermde stadsgezicht van de kern Muiden en grenst aan de westzijde aan de Hellingstraat. Ten zuiden van het plangebied ligt een klein parkeerterrein welke bestemd is voor vergunninghouders. Hier bevindt zich ook een garage horende bij Hellingstraat 20. De oostzijde van het plangebied ligt aan de Vecht. De plangrens wordt gevormd door de kadastrale begrenzing van Hellingstraat 20. De bij het perceel horende garage ligt op een ander kadastraal perceel en maakt derhalve geen onderdeel uit van het plangebied. De tuin aan de zijde van de Vecht maakt wel onderdeel uit van het plangebied.



Ligging plangebied in Muiden (rood omcirkeld) (bron: Google Earth)



Het plangebied aan de Hellingstraat (bron: Google Earth)

1.3 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving. De haalbaarheid van het bestemmingsplan komt in het derde hoofdstuk aan bod. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Het vierde hoofdstuk gaat in op de wijze van bestemmen. Het vijfde hoofdstuk betreft de weergave van de te doorlopen procedure.

2 Het plan

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Op 16 december 2010 is het bestemmingsplan Stad Muiden vastgesteld, de locatie Hellingstaat 20 maakt deel uit van het plangebied. Destijds was het pand in gebruik als kantoor en is aan het perceel, ter plaatse van de bebouwing, de bestemming “Kantoor” en, ter plaatse van de tuin, de bestemming “Tuin” toegekend. Gebouwen zijn toegestaan ter plaatse van het bouwvlak met een maximale goothoogte van 4 meter.



Uitsnede bestemmingsplan Stad Muiden

Ter plaatse van de bestemming kantoor mag niet worden gewoond. Om wonen op deze locatie mogelijk te maken dient het bestemmingsplan aangepast te worden.

Op de locatie liggen verder meerdere dubbelbestemmingen. Het betreft de bestemmingen “Waarde - Archeologie”, “Waarde - Beschermd stadsgezicht” en “Waterstaat - Waterkering”.

2.2 Planbeschrijving

Het pand Hellingstraat 20 ligt in het centrum van de kern Muiden en was tot voor kort in gebruik als kantoor van een architectenbureau. Inmiddels heeft het architectenbureau zijn bedrijfsactiviteiten beëindigd. Er is initiatief genomen voor functiewijziging naar wonen echter is dat binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan Stad Muiden niet mogelijk. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om wonen op deze locatie wel mogelijk te maken. De regeling voor de bestemming wonen zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Stad Muiden zal één op één worden overgenomen en de bestemming “Kantoor” vervangen. De bestemming biedt tevens de mogelijkheid voor beroepen aan huis met een maximum van 30 m². De bestemming “Tuin”, de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie”, “Waarde-Beschermd stadsgezicht” en “Waterstaat-Waterkering” en bouwregels zoals deze gelden in het bestemmingsplan Stad Muiden zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

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 beleid van de provincie en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, ecologie, archeologie en economische haalbaarheid. Het bestemmingsplan is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

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 veranderen van de kantoorbestemming in een woonbestemming van een bestaand kantoorpand in de kern van Muiden. Het plan is daarmee 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

Het plan betreft het herbestemmen van een bestaand kantoorpand tot een woning. 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 twaalfstal 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

Het plan betreft het herbestemmen van een bestaand kantoorpand tot een woning. 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 Hellingstraat 20 zijn de volgende regels van de PRVS toepassing:

Bestaand Bebouwd gebied (BBG)

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

De Blauwe Ruimte

Het perceel Hellingstraat 20 valt 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:

- er sprake is van niet- onomkeerbare ontwikkelingen naar oordeel van de waterbeheerder;
- een toekomstige landwaartse versterking van de waterkering niet wordt belemmerd en;
- 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'. Voorliggend plan behelst het toestaan van een woonfunctie op de verdieping van een bestaand gebouw. Het bouwplan voldoet derhalve aan artikel 29 van de PRVS. 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.

Nationale Landschappen en UNESCO-werelderfgoederen

Het perceel Hellingstraat 20 valt onder Nationale Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie en het Nationale 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 Nationale 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 plan betreft het herbestemmen van een bestaand kantoorpand tot een woning in de kern van Muiden.

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 uiterlijk van het gebouw niet verandert, 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, (herstructure-ring) 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.

Beoordeling plangebied

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

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 herbestemmen van een bestaand kantoorpand tot een woning in de kern van Muiden 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 zakelij-

ke 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

Het plan betreft het herbestemmen van een bestaand kantoorpand tot een woning. De realisatie van woningen sluit aan op de wens van de regionale woonvisie om meer nieuwe woningen 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 midden-

inkomen, 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.

Nota Cultuurhistorie en Landschap (2013)

De nota vormt de toekomstvisie en het beleidskader van de gemeente Muiden op het gebied van cultuurhistorie en landschap. Dit betekent dat er bij ontwikkelen van beleid en plannen rekening wordt gehouden met de nota. Zo kan de nota worden gebruikt bij het inventariseren en het formuleren van cultuurhistorisch beleid voor een bestemmingsplan maar ook als toetsingskader dienen bij (aanvragen om) aanwijzing van monumenten of karakteristieke panden of als aanwijzing van gemeentelijke monumenten.

In de nota wordt achtereenvolgens de ontstaansgeschiedenis van Muiden, de landschappelijke kwaliteit, de bebouwingskarakteristieken, structuurdragers, nationale landschappen en UNESCO-werelderfgoederen en de Visie 2020 besproken.

Bebouwing is een belangrijk onderdeel van de beleving van een gebied en geeft gebieden een eigen identiteit. Daarbij is niet alleen puur het uiterlijk van bebouwing van belang, maar ook de leeftijd en het soort bouwwerk. Ook de plaats van de bebouwing en de manier waarop bebouwing op elkaar aansluit, of juist niet aansluit, is belangrijk. Het plangebied bevindt zich binnen de grenzen van de Vesting Muiden. De hoofdstructuur van Muiden is bepaald door de ligging aan de monding van de Vecht. Van oudsher is er bewoning aan de weerkanten van de Vecht. Rond 1600 kreeg Muiden het karakter van een vesting: er wordt een wal gebouwd en een diepe gracht aangelegd (ter hoogte van de Zeestraat). Aan de Hellingstraat waren rond 1600 al enkele scheepswerfjes op het voorerf aan de Vecht gevestigd. Het ruimtelijk karakter van Muiden wordt nog altijd bepaald door het overzichtelijke, uit de middeleeuwen stammende, stratenpatroon aan de Vecht, met aan beide kanten een straat parallel eraan (Herengracht, Weesperstraat-Hellingstraat) en een straat haaks erop (Naarderstraat-Sluisstraat/Amsterdamsestraat). De Groote Zeesluis vormt het knooppunt van deze straten en van de historische kern als geheel.

De voor Muiden karakteristieke werf- en scheepvaartactiviteiten zijn door de pleziervaart behouden gebleven. De militaire functie, die de kern heeft vervuld, is nog op diverse plaatsen zichtbaar. Dominante elementen zijn nog altijd de beide kerken en het Muiderslot, terwijl het eigen karakter van de werven tegenwoordig mede tot uiting komt in een aantal grote loodsen. Het bebouwingsbeeld is afwisselend en plaatselijk, historisch gezien van waarde.

Het beeld van de gemeente zal in de komende jaren veranderen door nieuwbouw van woningen en de verplaatsing van de Vechtbrug en de A1. De gemeente staat een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit voor en daarbij is een balans tussen vernieuwing en verleden onmisbaar. Het uitgangspunt van het cultuurhistorisch ruimtelijk beleid is dan ook 'ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit'. Dit houdt voor de Vesting Muiden niet in dat het gebied op slot gaat, maar door zorgvuldige ontwikkeling versterkt wordt. Er wordt ingezet op historiserende bebouwing welke beter past in het bestaande beeld.

Beoordeling plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Hellingstraat, één van de oudste straten van Muiden. Het plan betreft het herbestemmen van een bestaand kantoorpand tot een woning. De uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw verandert niet. Er is dan ook geen invloed op de cultuurhistorische waarden van de Vesting Muiden.

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 enkel geval ge-

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

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

Beoordeling plangebied

Het plan betreft het herbestemmen van een bestaand kantoorpand tot een woning in de kern van Muiden. De huidige bebouwingsoppervlakte wordt in vergelijking met de huidige situatie niet vergroot en er wordt uitgegaan van de bouwregels van het vigerend bestemmingsplan (o.m. goothoogte en kappenregeling).

Conclusie

Het plan betreft het herbestemmen van een bestaand kantoorpand tot een woning in de kern van Muiden. Het bebouwingsbeeld blijft gelijk en is daarmee 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 milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen, scholen en ziekenhuizen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstellings tussen belastende en gevoelige functies.

Situatie plangebied

Met voorliggend plan wordt een bestaand kantoorpand tot een woning herbestemd. Conform de VNG-publicatie is wonen geen functie met een richtafstand. Een kantoor heeft deze wel, door het herbestemmen vermindert eventuele overlast derhalve.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3.2 Bodem

Het plan betreft het herbestemmen van een bestaand kantoorpand tot een woning in de kern van Muiden. Bodemroerende activiteiten vinden niet plaats. Het aspect bodem vormt voor het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand pand geen belemmering.

3.3.3 Geluid

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 geluids-

gevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies. Wegen met een 30 km/uur regime kennen geen onderzoeksplicht.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de huidige A1. De overige wegen nabij het plangebied zijn 30 km/uur wegen. De A1 wordt evenwel verlegd. Het Tracébesluit Schiphol – Amsterdam – Almere (SAA) dat de verlegging mogelijk maakt, alsmede de aanpassing van het onderliggende wegennet bij Muiden, is op 4 januari 2012 onherroepelijk geworden. Dit betekent voor het maatgevende rekenjaar uitgegaan mag worden van de toekomstige situatie waarin de A1 verder van de kern Muiden komt te liggen en er sprake is van een nieuwe ontsluitingsweg voor Muiden. Onderdeel van de infrastructurele maatregelen is het treffen van geluidsmaatregelen. De maatregelen zijn gunstig voor het geluidsniveau in de kern Muiden. Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het tracébesluit² is op te maken dat de gevelbelasting van Hellingstraat lager zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

Met het onherroepelijk worden van het tracébesluit SAA in januari 2012, is het aspect geluid geen belemmering meer voor de woonfunctie aan de Hellingstraat 20.

3.3.4 Luchtkwaliteit

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 gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De gebiedsgerichte aanpak betreft een pakket aan maatregelen die 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 jaar-gemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met een maximum van 1,2 microgram/m³.

² Akoestisch onderzoek voor Ontwerp-Tracébesluit SAA Deel C: A1 Diemen – Muiderberg; Hoofdrapport deel C: A1 Diemen – Muiderberg; Versie nr 3.1 (definitief) – 12 februari 2010.

Situatie plangebied

De verkeersaantrekkende werking van de locatie door de aanpassing van de gebruiksmogelijkheden, verandert niet noemenswaardig. Het plan is daarmee van dien aard dat het een “niet in betekenende mate project” betreft. Daarbij geldt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3.5 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen 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.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Met het groepsrisico (GR) wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt in de nabijheid van de rijksweg A1. In de Nota "Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen" wordt aanbevolen per transportwijze aandachtzones met een maximale afstand te hanteren. Om te bepalen of er belemmeringen zijn voor het plangebied 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, -petrochemische 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 niet aan de orde. Ook omdat het plangebied Hellingstraat op grotere afstand ligt dan 200 meter 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 voor het plan. Volledigheidshalve wordt hieraan toegevoegd dat de A1 in de toekomst 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 plan.

3.4 Water

Inleiding

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. Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerders en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Beleid waterbeheerder

Het projectgebied 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 het Waterbeheerplan 2010-2015 (Werken aan water in en met de omgeving) en diverse beleidsnota's. In de keur van AGV (dit is de waterschapsverordening) zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil AGV de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het Hoogheemraadschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

Voor de bescherming van de functionaliteit van de waterkering gelden de strengste verboden voor het zogenoemde keurprofiel en de kernzone. De aan de kernzone grenzende beschermingszones zijn bedoeld om activiteiten en ingrepen te kunnen verbieden die een negatief effect (kunnen) hebben op de stabiliteit van de waterkering. Daarbij is het vooral van belang of de activiteit of ingreep een negatieve invloed heeft of kan hebben op het keurprofiel van de waterkering. Het keurprofiel moet in principe vrij blijven van waterkeringvreemde elementen. Een uitzondering hierop is als deze elementen de stabiliteit van de waterkering vergroten.

AGV hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5000 m² in landelijk gebied 10% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

Situatie plangebied

Het plangebied is op dit moment al deels verhard door de aanwezigheid van de bestaande bebouwing. Het plan betreft het bestemmen tot woning van het bestaand kantoorpand. Er is in die zin geen toename van het aantal vierkante meters verhard oppervlak wat inhoudt dat er geen compensatie in de vorm van oppervlaktewater noodzakelijk is. Het plan ligt in de beschermingszone van de waterkering. Middels de

dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering zal de waterkering worden beschermd tegen ongewenste graafwerkzaamheden.

Conclusie

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

3.5 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het beschermde stadsgezicht van Muiden. Een beschrijving van de cultuurhistorische waarden van het plangebied is reeds weergegeven in paragraaf 3.2.5. Verwezen wordt naar die paragraaf.

3.6 Archeologie

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Op basis van deze wet geldt de verplichting om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Situatie plangebied

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Op de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden wordt Nederland ingedeeld in de verwachte archeologische trefkans. Voor het gebied geldt een hoge trefkans op de aanwezigheid van archeologische resten in de grond.

Archeologische Monumentenkaart

De archeologische monumentenkaart bevat een overzicht van de tot nu toe bekende en gewaardeerde behoudenswaardige archeologische terreinen waarvan een deel door het Rijk beschermd is. De terreinen van de monumentenkaart zijn door de provincie overgenomen en op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Holland geplaatst. In het plangebied bevinden zich geen wettelijk beschermende monumenten of gewaardeerde vindplaatsen. In de omgeving zijn wel enkele waarden op de kaart opgenomen.

Beoordeling en Conclusie

Het plan betreft het herbestemmen van een bestaand kantoorpand tot een woning in de kern van Muiden. Grondroerende activiteiten vinden niet plaats. Veldonderzoek is voor dit bestemmingsplan niet nodig. Wel zijn de bevindingen van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden om een beschermende regeling op te nemen in het bestemmingsplan. Het wettelijk kader hiervoor is artikel 40 lid 2 van de Monumentenwet. Hierin is bepaald dat bij een bestemmingsplan, in het belang van de archeologische monumentenzorg, bepaald kan worden dat aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet voorschriften kunnen worden verbou-

den zoals bedoeld in lid 3 van artikel 39 van de Monumentenwet. Als voorschriften worden hierin in ieder geval genoemd:

- 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- 2 de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- 3 de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

In dit bestemmingsplan worden deze mogelijkheden geregeld met een dubbelbestemming, in dit geval de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

3.7 Flora en fauna

In het kader van ruimtelijke plannen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura2000-gebieden).

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het projectgebied ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied (Markermeer & IJmeer) ligt op een afstand van 750 meter (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van bijna 800 meter (hemelsbreed gemeten). Gezien de binnenstedelijke ligging, het ontbreken van verbindingen en het ontbreken van overeenkomstig habitat zijn negatieve effecten op beschermde gebieden zijn aanwezig. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

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) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het projectgebied 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 vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten staat vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet en is daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. De strikt beschermde Huismus (*Passer domesticus*), Gierzwaluw (*Apus apus*) en gebouwbewonende soorten vleermuizen kunnen gebruik maken van de bebouwing in het plangebied. Wanneer de bouwwerkzaamheden in het pand zich beperken tot de binnenzijde en tot herstelwerkzaamheden aan het dak, dan zijn negatieve effecten op voorhand uit te sluiten. Als de spouwmuur aan de voorzijde van het pand wordt aangetast en/of als uitgebreide werkzaamheden aan het dak plaatsvinden die verder gaan dan herstelwerkzaamheden, dan zijn negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten niet op voorhand uit te sluiten. In dat geval dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd waaruit compenserende en mitigerende maatregelen kunnen voortvloeien.

Consequenties voor verbouwplannen van Hellingstraat 20 te Muiden

Het plan betreft het herbestemmen van een bestaand kantoorpand tot woning in de kern van Muiden. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Het aspect “Flora en fauna” vormt derhalve geen belemmering.

3.8 Verkeer en parkeren

Het plan betreft het herbestemmen van een bestaand kantoorpand tot woning. Het pand is gelegen in het centrum van Muiden. Gebruik als woning in plaats van kantoor zal een hetzelfde of minder verkeer aantrekken. Derhalve kan worden gesteld dat de verkeerssituatie niet zal worden beïnvloed.

3.9 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. 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 als sprake is van verbouwing voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd. Voorliggend plan maakt één woning mogelijk in een bestaand pand. De afmetingen van het bestaande gebouw zijn van dien aard dat het niet om een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro gaat. Kostenverhaal is wat dat betreft niet aan de orde. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan derhalve worden bepaald dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

4 Wijze van bestemmen

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Het maakt de herbestemming van een kantoorpand tot woning mogelijk.

Tuin

De gebruiks- en bouw mogelijkheden zoals bepaald in het vastgestelde bestemmingsplan Stad Muiden worden één op één overgenomen in de bestemming 'Tuin' horende bij dit bestemmingsplan.

Wonen - Beschermd stadsgezicht

De bouw mogelijkheden zoals bepaald met het vastgestelde bestemmingsplan Stad Muiden worden gecontinueerd. De gebruiksbepalingen worden afgestemd met de bestemming 'Wonen - Beschermd stadsgezicht' van het bestemmingsplan Stad Muiden dat op 16 december 2010 is vastgesteld.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen om invulling te geven aan artikel 40 lid 2 van de Monumentenwet. De noodzaak voor en de achterliggende gedachte bij de regeling is uiteengezet in paragraaf 3.5. Door de dubbelbestemming op te nemen, kunnen burgemeester en wethouders voorschriften aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verlenen die verplichten tot archeologische begeleiding.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Het bestemmingsplan maakt de herbestemming van een kantoorpand tot woning mogelijk binnen het door de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten aangewezen beschermd stadsgezicht van Muiden. Om de uitgangspunten van de aanwijzing tot beschermd Stadsgezicht te waarborgen is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' is primair, de onderliggende bestemming is echter ook van toepassing.

Het bestemmingsplan is naast het mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling tevens gericht op het veiligstellen en zo mogelijk versterken van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals deze zijn omschreven in de omschrijving van het beschermd stadsgezicht Muiden. Hierbij ligt het niet in de bedoeling de huidige situatie te "bevriezen", maar waar mogelijk enige ruimte te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Het is daarbij echter van vitaal belang deze nieuwe ontwikkelingen te toetsen aan en verantwoord in te passen in het waardevolle historische gegeven. In de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' zijn voorwaarden opgenomen waaraan aan moeten voldoen.

Het bijzondere karakter van dit bestemmingsplan komt tot uitdrukking in een aantal regelingen in de planregels en op de verbeelding die zijn bedoeld om de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht extra veilig te stellen. Hierbij is zoveel mogelijk aangehaakt bij de reeds bestaande regeling. De bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ziet toe op de bouw- en goothoogte, kapvorm en nokrichting van hoofdgebouwen en bevat een vergunningstelsel voor onder andere het geheel of gedeeltelijk slopen van hoofdgebouwen. Voor het overige geldt dat voor het verlenen

van een omgevingsvergunning of een sloopvergunning advies moet worden ingewonnen bij de monumentencommissie en Rijksdienst.

Waterstaat - Waterkering

Het plangebied maakt onderdeel uit van de beschermingszone van de waterkering. Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering. Er dient voor het afgeven van een omgevingsvergunning advies van de beheerder van de waterkering te worden verkregen.

5 Procedure

5.1 Overleg

In het kader van overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan toegezonden aan Waternet, namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en vecht en de brandweer Gooi- en Vechtstreek. Deze instanties hebben geen op- en/of aanmerkingen op het voorgenomen plan.

5.2 Zienswijzen

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Hellingstraat 20 Muiden' vanaf 14 november 2013 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen toegevoegd aan het bestemmingsplan.