

Bestemmingsplan

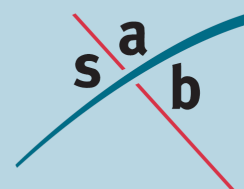
Florisberg, Muiderberg

Gemeente Muiden

Datum: 15 oktober 2015

Projectnummer: 130515

NL.IMRO.0424.BP2801FLORISBE2015-0301



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Te vervangen bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer toelichting	5
2	Het plan	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Bestaande situatie	6
2.3	Nieuwe situatie	12
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	25
4	Milieu- en omgevingsaspecten	33
4.1	Milieu-aspecten	33
4.2	Omgevingsaspecten	43
5	Economische uitvoerbaarheid	52
5.1	Inleiding	52
5.2	Beoordeling plan	52
5.3	Conclusie	52
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.1	Inspraak	53
6.2	Overleg	53
6.3	Zienswijzen	53
6.4	Conclusie	53
7	Wijze van bestemmen	54
7.1	Inleiding	54
7.2	Algemene methodiek	54
7.3	Specifieke regeling dit bestemmingsplan	55

Bijlagen

- Bijlage 1. Quick scan flora en fauna Florisberg, SAB, 15 januari 2014
- Bijlage 2. Akoestisch onderzoek Florisberg, SAB, 23 september 2015
- Bijlage 3. Verkennend Bodemonderzoek Kocherplantsoen 1 te Muiderberg, Wa-reco, 15 januari 2014
- Bijlage 4. Bomenplan, StudioWa, 30 september 2015
- Bijlage 5. Flora- en faunarapportage Vleermuizenonderzoek Florisberg Kocherplantsoen 1, Muiderberg, SAB, 19 oktober 2014
- Bijlage 6. Nota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Florisberg, gemeente Muiden, 2015
- Bijlage 7. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Florisberg, gemeente Muiden, 23 september 2015

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De stichting Amaris heeft in samenwerking met ontwikkelaar Habion het initiatief genomen het zorgcomplex aan de Florisberg in Muiderberg geheel te amoveren en vervangen voor nieuwbouw. De belangrijkste reden is gelegen in de verouderde status van het gebouw en de nieuwe Wet Langdurige Zorg (WLZ). Het gebouw stamt uit de jaren '70 van de 20^e eeuw en biedt niet voldoende mogelijkheden om zorg van een hoog kwaliteitsniveau te verlenen, zoals dat anno 2014 wordt gevraagd. Bovendien zijn er ontwikkelingen in de zorg die een ander soort gebouw vragen.

Het plan betreft de realisatie van 58 zorgwooneenheden met bijbehorende zorgvoorzieningen. De doelgroep is senioren met zowel intensieve zorgvragen alsook zorg op afroep. De bedoeling is een drielaags gebouw te realiseren met een entree aan het Kocherplantsoen. Het nieuwe gebouw zal stedenbouwkundig goed ingepast worden, met respect naar de omgeving. Het gebouw wordt fraai ontworpen en krijgt zodoende een vriendelijke uitstraling naar de omgeving toe. Hierdoor ontstaat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering: het huidige gebouw is puur functioneel ontworpen en staat wat onhandig op het perceel. Ook de huidige hoogte conflicteert enigszins met het verdere dorpse beeld in Muiderberg.

Omdat het initiatief niet past in het bestemmingsplan, wordt dit nieuwe bestemmingsplan vervaardigd. Doelstelling is een planologisch-juridisch kader te bieden op basis waarvan het initiatief gerealiseerd kan worden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Muiderberg, juist ten oosten van het Koggerbosch. Het plangebied ligt op een hoek tussen de Gerard Doulaan, Vincent van Goghlaan en het Kocherplantsoen. Muiderberg ligt aan de oostzijde van de gemeente Muiden. De kern ligt aan het Randmeer/IJmeer en in de directe nabijheid van de Rijkswegen A6 en A1 en de spoorlijn richting Flevoland. In de omgeving van Muiderberg bevinden zich weidegebieden die deel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de natuurgebieden Naarderbos en Naardermeer.



Ligging plangebied bij "A" (bron: Google Earth)

1.3 Te vervangen bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan(BP) vervangt een deel van het BP Muiderberg (16-12-2010). Voor het perceel is een bestemming "Maatschappelijk" opgenomen. Onderhavig plan past niet in de toegekende bestemming.

Er is een bouwvlak toegekend waarbinnen gebouwen gerealiseerd mogen worden. Dit bouwvlak is gebaseerd op de footprint van het huidige gebouw, weliswaar ruimer ingetekend maar niet zodanig dat het nieuwe gebouw daarbinnen past.



Uitsnede bestemmingsplan "Muiderberg"

1.4 Leeswijzer toelichting

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. Na de beschrijving van het plan, het plangebied en de onderbouwing staat in hoofdstuk 2 de onderbouwing van het plan beschreven. Tevens worden er spelregels geformuleerd om te borgen dat een goede ruimtelijke inpassing ook daadwerkelijk plaatsvindt. In de navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het initiatief uitvoerbaar is. Onderscheiden worden achtereenvolgens een toets aan het relevante ruimtelijke beleid van diverse overheden, milieu- en omgevingsaspecten, financieel-economische en tot slot maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 is een toelichting op de wijze van bestemmen opgenomen (wat wordt er geregeld en hoe wordt het geregeld).

Wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Van belang is te vermelden, dat ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan een wijziging in de situering van het gebouw is doorgevoerd naar aanleiding van zienswijzen. Aangezien massa, hoogte en programma gelijk is gebleven en de draaiing past binnen de geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten, betreft het geen ingrijpende wijziging van het bestemmingsplan. Om deze reden is het ontwerp bestemmingsplan niet opnieuw ter inzage gelegd. Wel is het akoestisch onderzoek aangepast: nu de gevels op een andere locatie komen te liggen, veranderen immers ook de geluidwaarden. Voor alle andere onderzoeksaspecten heeft de wijziging geen gevolgen. V.w.b. het aspect natuur wordt hier expliciet op ingegaan. Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn de wijzigingen aldus:

- Gewijzigde situatieschets en gevelaanzichten
- Aangepast akoestisch onderzoek en bomenplan
- Aangepaste verbeelding: bouwvlak gedraaid

2 Het plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst de ontstaansgeschiedenis van Muiderberg (en het plangebied) beschreven, daarna wordt ingegaan op de bestaande ruimtelijke structuur. Hierna volgt een ruimtelijke analyse, waarna ingegaan wordt op het plan zelf.

2.2 Bestaande situatie

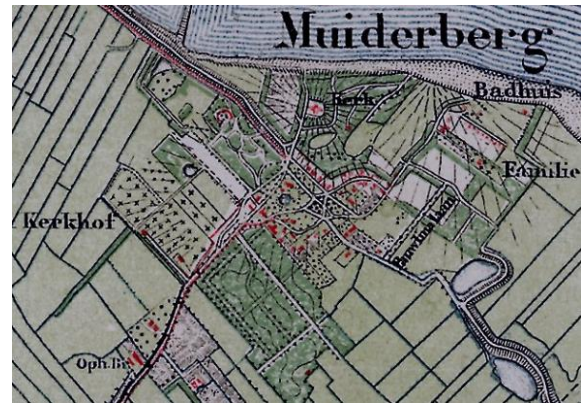
2.2.1 *Ontstaansgeschiedenis in het kort*

Muiderberg is ontstaan op een hogere zandrug in een laag gelegen veengebied aan de rand van de Zuiderzee, het huidige IJmeer. Deze hogere zandrug vormde een veilige basis om te wonen, met als hoogste punt de zogenaamde 'Kavelberg'. De Kavelberg is een uitloper van de Gooise stuwwal en is de plek van waaruit de later ontstane polders verkaveld werden.

De ligging aan de Zuiderzee heeft veel invloed gehad op de ontwikkeling van Muiderberg. Toen de Zuiderzee nog in open verbinding stond met de Noordzee zijn eeuwenlang zandgronden weggeslagen. Met het verdwijnen van delen van de zandrug, en daardoor ook delen van het dorp, veranderde ook de structuur van het dorp. Men was genooddaakt de groei van het dorp naar het oosten te verplaatsen en een dijk aan te leggen, de huidige Oude Zeedijk. Deze dijk is mede bepalend voor de identiteit van Muiderberg.

In de periode van de Gouden Eeuw had het snelgroeiende Amsterdam zand nodig voor nieuwe stadsuitbreidingen. Hiervoor werden de zandrijke gebieden in de omgeving van Amsterdam afgegraven, waaronder het gebied bij Muiderberg. Voor het vervoer van het zand naar Amsterdam werd in 1640 ten zuiden van Muiderberg de Naardertrekvaart gegraven. Muiderberg staat in verbinding met de Naardertrekvaart door de Googweg die langs het gekanaliseerde riviertje de Googh ligt.

Nadat het noordelijke deel van het dorp opgeslokt werd door de Zuiderzee, is het dorpscentrum van de nederzetting van destijds verschoven naar de huidige Brink. Dit beeld heeft lange tijd zo bestaan (zie navolgende afbeeldingen).



Ca. 1830 (links) – ca 1895 (rechts): Muiderberg bestaat eeuwenlang hoofdzakelijk uit enige bebouwing rondom de Brink met daaromheen enkele landerijen, een kerkhof en eind 19^e eeuw een badhuis



Ca. 1961 (links): ook na de Twee Wereldoorlog verander er aanvankelijk betrekkelijk weinig; pas vanaf begin jaren '70 van de 20^e eeuw (zie kaart rechts ca. 1998) wordt er met name in het oosten planmatig uitgebreid

Tijdens de zandafgraving vestigden een aantal welgestelde personen zich in Muiderberg door hier enkele buitenplaatsen zoals het huidige Kocherbos en Rustrijk waar nu het Echobos ligt. Na tal van jaren zijn deze buitens als op zich zelf staande landgoederen verdwenen, maar door de aanplant van het vele groen, zijn deze buitens bepalend geworden voor het huidige groene beeld van Muiderberg. De zandgronden en de aanwezige groene gebieden zorgden voor een ideale basis voor deze buitens.

In de 19^e en 20^e eeuw is de kern uitgegroeid tot een rustieke badplaats. Als Muiderberg in de jaren 20 en 30 van de 20^e eeuw opkomt als forenzenplaats, worden aan de oostkant van het dorp middenstandswoningen gebouwd. Zoals aangegeven, blijft deze groei beperkt tot vanaf de jaren '70 van de 20^e eeuw.

Het plangebied ligt in het Kocherplantsoen, juist ten oosten van het historische Kocherbos. Het gebied ontwikkeld vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw.

2.2.2 *Bestaande functionele structuur*

Zoals aangegeven bestaat het Kocherplantsoen uit het zorgcomplex van Amaris met daaromheen seniorenwoningen. Aan de Gerard Doulaan en de Vincent van Goghlaan domineert de woonfunctie. Het gebouw van Amaris zelf bestaat deels uit 4 bouwlagen, waarin de diverse zorgeenheden evenals ondersteunende voorzieningen zijn gevestigd. Aan de zijde met de Vincent van Goghlaan is een uitbouw aanwezig met restaurant en een klein terras. Het gebouw wordt door een groen aangeklede ruimte omgeven waarin enige wandelpaden aanwezig zijn. Het terrein wordt van de openbare weg gescheiden door een vrij dikke bomenrij.



Het huidige hoofdgebouw (entree)

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten vanaf het Kocherplantsoen. Dit is een doodlopende weg met aan het einde een parkeerterrein en een woonpad dat in een lus de woningen ten westen van het gebied bereikbaar maakt. Ten noordwesten van het plangebied loopt een pad. Verder loopt er een pad door de tuin van het complex.

Openbare ruimte en inrichting

Parkeren van de omliggende woningen gebeurt op eigen terrein en op straat. Voor het zorgcomplex is er een parkeerterrein bij de entree. Verder is er een aantal openbare parkeerplaatsen aan het einde van het Kocherplantsoen. Deze worden overigens doorgaans alleen gebruikt door bezoekers/personeel/bewoners van Florisberg. Het plangebied en zijn omgeving hebben verder een groene uitstraling. Het wooncomplex ligt in een parkachtig gebied. De woningen rondom kennen eveneens een groene inpassing.



Bomen

Aan de zijde van het pad en de Gerard Doulaan staat een dichte boomzone met volwassen bomen. Er staan o.a. populieren, platanen en eiken. De bomen beperken het zicht op het plangebied. De parkeerkofter aan het einde van het Kocherplantsoen is eveneens omkaderd met bomen. Aan de Vincent van Goghlaan tenslotte staan bomen aan weerszijden van de weg.

De openbare functies in de omgeving zijn met name de erftoegangswegen; deze hebben geen functie voor doorgaand verkeer. De wegen worden rijkelijk omzoomd door boombeplanting en op enige plaatsen haagbeplanting of langs parkeervakken. Ook is enig blokgroen aanwezig. Het betreft een groene, bosrijke omgeving, dat versterkt wordt door de nabijheid van het Kocherplantsoen.

2.2.3 Ruimtelijke analyse

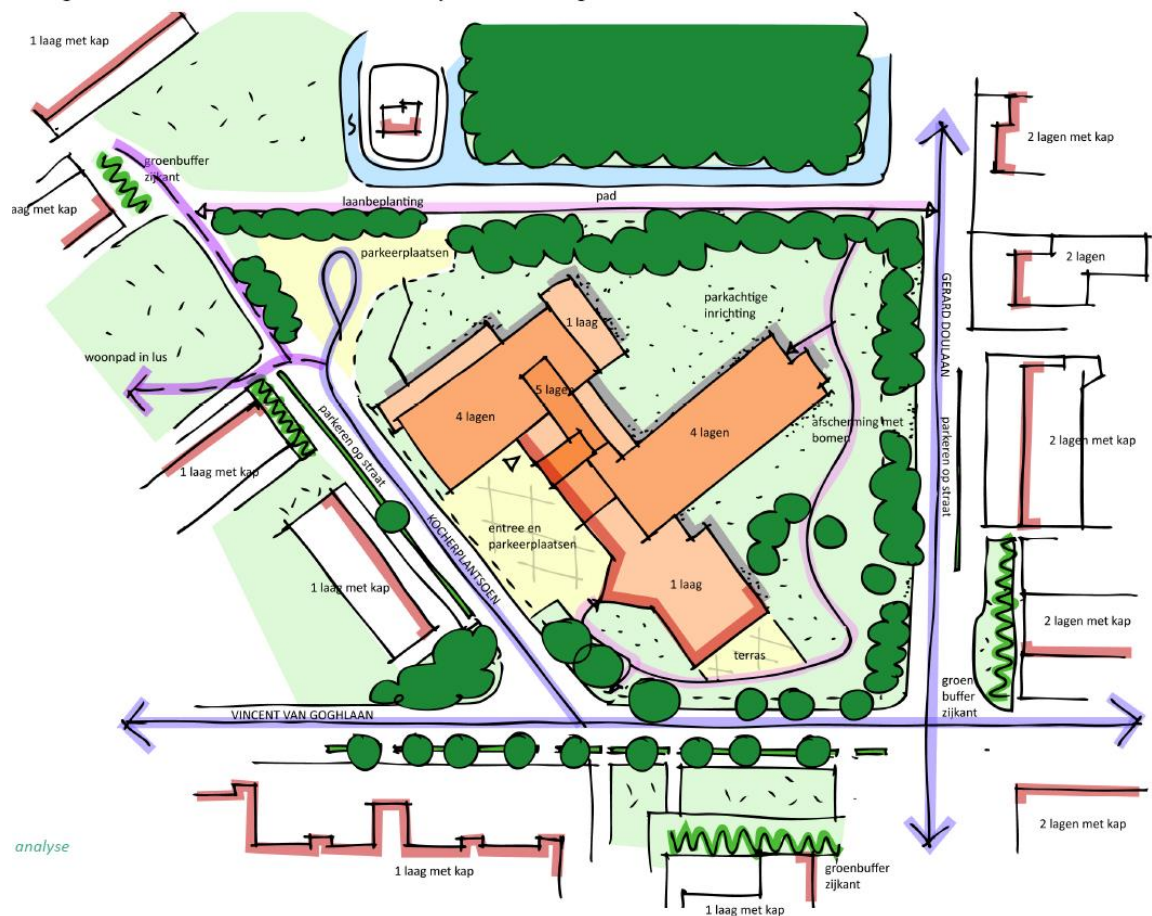
De gemeente Muiden heeft voor het dorp Muiderberg een ruimtelijke visie vastgesteld waaraan ontwikkelingen dienen te worden getoetst. In deze Ruimtelijke visie Muiderberg (30 januari 2008) is het volgende opgenomen: "De verkaveling binnen het Kocherplantsoen is erg specifiek. Het reageert niet op het omliggende landschap of bebouwing. Het is een op zichzelfstaande eenheid die, in tegenstelling tot de andere wijken, niet direct gekoppeld is met het ruimtelijk raamwerk. De bebouwing bestaat uit het verzorgingscomplex Florisberg en een aantal seniorenwoningen. De gebouwen liggen gedraaid ten opzichte van de omgeving. De Florisberg vormt een grotere eenheid die als bebouwingsaccent de kruising van de Gerard Doulaan met de Vincent van Goghlaan markeert." ... "Het Kocherplantsoen vormt een op zichzelfstaande eenheid met een heel eigen karakter."

Het Kocherplantsoen is een op zich zelf staande eenheid. Het gebied heeft in lijn met het Kocherbos een parkachtige uitstraling met bouwblokken van verschillende grootte en op de overgang naar het noordelijk gelegen bosgebied. De ronde “pleintjes” die her en der terugkomen in het straatbeeld refereren naar het vroegere buiten dat in het Kocherbos was gevestigd. De gebouwen liggen gedraaid ten opzichte van de omgeving. De Florisberg vormt een grotere eenheid die als bebouwingsaccent de kruising van de Gerard Doulaan met de Vincent van Goghlaan markeert. Muiderberg onderscheidt zich als dorp nadrukkelijk van de nabijgelegen historische vestingplaatsen Muiden en Naarden en kent geen oude verdedigingswerken. De zandige ondergrond heeft bijgedragen aan het groene beeld van buitenplaatsen, bos en begraafplaatsen dat het huidige dorp zijn karakteristieke aanzien geeft. Deze identiteit is in en nabij het Kocherplantsoen zeker voelbaar.

Bebouwing en oriëntatie

Aan de straten rondom het plangebied staat woonbebouwing. De woningen zijn met de voor- of zijkant gericht naar het plangebied. Aan het Kocherplantsoen zijn dit lage rijwoningen. Eén rijtje is georiënteerd op het plangebied. Juist op deze plek staat het huidige wooncomplex vrijwel tegen de straat aan. Doordat deze ‘vleugel’ van het complex 4 lagen hoog is, is het contrast met de kleinschalige woningen erg groot. Dit kan in een nieuwe situatie verbeterd worden. De bebouwing aan de Gerard Doulaan is gemiddeld twee lagen met een kap hoog en staat op grotere afstand van de weg en het plangebied. De groenzone aan de overzijde van de straat schermt het plangebied bovendien af. De woningen aan de Vincent van Goghlaan houden ook wat meer afstand tot het plangebied. Eén woning is met de zijkant naar het gebied gericht en afgeschermd met een groene buffer. Een bosje op de hoek van het Kocherplantsoen en de Vincent van Goghlaan schermt voor de overige woningen, samen met de laanbeplanting het zicht op het plangebied af. De bebouwing binnen het plangebied is gefragmenteerd. Het complex is opgebouwd uit verschillende delen met wisselende hoogtes. De bebouwing is georiënteerd op het Kocherplantsoen (entree) en op de Vincent van Goghlaan (terras).

Aan de Gerard Doulaan ligt een redelijk besloten parkachtig gebied. De bebouwing aan het woonpad ten noordwesten van het plangebied ligt in een eigen groenenclave en heeft vrijwel geen zicht op het plangebied.



Het perceel Florisberg t.o.v. omgeving

Zoals uit vorenstaande blijkt, geeft de huidige bebouwing een ietwat gefragmenteerde indruk en reageert de bebouwing niet goed op de omgeving. Dit in combinatie met de verouderde uitstraling van het gebouw en de wens het zorgaanbod hier te moderniseren, leidt tot de situatie dat sloop- en nieuwbouw gewenst is en kan bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Hiertoe zijn in een studie¹ stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Vanuit de analyse zijn uitgangspunten geformuleerd die belangrijk zijn bij nieuwbouw op deze locatie. Die zijn hieronder weergegeven.

¹ Stedenbouwkundige uitgangspunten Florisberg te Muiderberg, SAB 4 december 2013.

Bebouwing

- Behoud van het autonome beeld door een gebouw vrij geplaatst in een parkachtige omgeving;
- Bebouwingsvrije zone rondom ten behoeve van de privacy van de omwonenden. Dit draagt verder bij aan het behoud van de bomen en zorgt voor een aangenaam beeld in de omliggende straten. De straatprofielen blijven op die manier breed met voldoende ruimte tussen de bebouwing aan beide zijden van de straat;
- Representatieve gevels richting de openbare ruimten Vincent van Goghlaan, Kocherplantsoen en Gerard Doulaan;
- Maximaal 3 lagen aan de zijde van het Kocherplantsoen. De huidige bebouwing is 4 lagen hoog, maar het verschil met de lage huizen aan de overzijde van de straat is erg groot en niet gewenst. Nu er nieuwbouw komt, is het een goed moment dit te verbeteren;
- Het gebouw heeft een heldere entree.

Openbare ruimte en inrichting

- Zoveel mogelijk behoud bestaande bomen. Dit geeft meteen een aangekleed groen beeld en zorgt voor meer privacy voor de omliggende woningen;
- Een heldere ontsluiting met mogelijkheid te keren op eigen terrein zodat geen overlast ontstaat in de omliggende straten;
- Voldoende parkeerplaatsen opnemen in het plan zodat geen extra parkeerdruk ontstaat op de omliggende straten;
- Parkeren zorgvuldig vormgeven met een groene inpassing;
- Verder een zo groen mogelijke inrichting van het terrein.

2.3 Nieuwe situatie

Zoals aangegeven, bestaat het plan eruit na sloop van de huidige bebouwing een nieuw zorgcomplex te realiseren.

Het gebouw bestaat uit drie lagen en biedt plaats aan 58 zorgeenheden. Daarvan worden 24 eenheden als PG kamer² gerealiseerd (intramurale woongroepen). De appartementen zijn verdeeld over drie etages. Zo ontstaan er drie groepen van 8 ouderen die elk een tweekamerappartement bewonen en gebruik zullen maken van een huiskamer. Deze kleinschalige woonvorm moet de bewoner het gevoel geven dat hij/zij thuis woont. Ook de verankering binnen de lokale gemeenschap heeft grote meerwaarde. Deze woonvorm is geschikt voor bewoners met een ZZP 5. Zorg en activiteiten maken onderdeel uit van de dagstructuur. Alle woningen worden voorzien van domotica.

Voorts komen er 19 eenheden als 2-kamer appartement en 14 eenheden als 3-kamer appartement. Amaris Florisberg biedt diverse vormen van dienstverlening. Van huishoudelijke ondersteuning, persoonlijke verzorging en thuis(zorg) op maat. Deze appartementen zijn geschikt voor ouderen met een ZZP 1-4. Dit kan gaan tot en met verpleegkundige zorg. Indien men beschikt over een WMO-beschikking of een CIZ-indicatie krijgt men voorkeur bij toewijzing van de woningen. Uiteraard is de keuze voor een thuiszorgaanbieder voorbehouden aan de klant. De eenheden vallen onder de noemer zorgwoningen / bijzondere woonvoorzieningen.

² psycho-geriatrische zorgvraag.

[illegible]

ZUIDWESTGEVEL

13

Naast een huisartsenpost is er een ontmoetingsruimte waar de ouderen activiteiten kunnen doen, een maaltijd kunnen gebruiken en koffie kunnen drinken. Ook is er een ruimte voor een kapper, pedicure, huisarts (tbv een spreekuur) en een winkel. Deze plek is ook van belang om de integratie te bevorderen vanuit de wijk. Ouderen die na de bouwperiode terugkeren naar Florisberg en niet naar kleinschalig wonen gaan verhuizen blijven de vertrouwde zorg ontvangen in een tweekamerappartement. Verder komen er de gebruikelijke aan de zorg ondersteunende functies, zoals ondergeschikte horeca, vergaderruimten, opslag, e.d..

Toetsing plan aan stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het plan past qua bebouwing binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten. Het heeft een autonome vorm, gaat zorgvuldig om met de omgeving en houdt voldoende afstand aan tot de omliggende bebouwing. Het nieuwe gebouw is een verbetering ten opzichte van de bestaande verouderde situatie. De bebouwing is met drie verdiepingen minder hoog dan het huidige complex. Door het behoud van omliggende bomen en bestaande paden en wegen wordt het nieuwe gebouw goed ingepast. De privacy van de omliggende woningen blijft gewaarborgd door voldoende afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe Florisberg. Door de carré vorm van het gebouw hebben de woningen aan de Gerard Doulaan uitzicht op een open ruimte met binnentuin. Verder heeft het gebouw representatieve gevels richting het Kocherplantsoen en de Vincent van Goghlaan. In het gewijzigde plan komt de bebouwing meer parallel aan de woningen aan het Kocherplantsoen. De afstand tussen de woningen aan het Kocherplantsoen en het nieuwe gebouw blijft gedeeltelijk gelijk met het huidige gebouw. De hoogte van het gebouw neemt af naar 10 meter (huidig = vier bouwlagen 12 meter), maar de bebouwing aan het Kocherplantsoen wordt prominenter. Stedenbouwkundig gezien reageert dit bebouwingsfront op de lijn van de rijenwoningen. Daarmee is het gebouw stedenbouwkundig passend. De afstand tot, en situering ten opzichte van de rijenwoningen aan het Kocherplantsoen is zodanig, dat van onevenredige aantasting van privacy of bezonning geen sprake is. De inrichting van het perceel kan ervoor zorgen dat de entree duidelijk herkenbaar is.

Openbare ruimte en inrichting

Omdat het inrichtingsplan nog niet bekend is, is het niet mogelijk dit al te toetsen. De uitgangspunten zoals voornoemd zijn hierbij leidend. Het terrein zal een zo groen mogelijke inkleding krijgen. Uitgangspunt is verder dat zoveel mogelijk bomen behouden blijven. Er zullen wel enkele bomen moeten worden gekapt. In bijgevoegd overzicht is te zien welke dat zijn.

Functie

Ook qua functie leent het zorgcomplex zich goed in de omgeving. De voor de hand liggende reden is dat op dit moment er al een zorgcomplex is gevestigd. Maar het groene en rustige karakter van de omgeving plus het feit dat er enkele seniorenwoningen in de omgeving aanwezig zijn, maakt dat de functie ook *passend* is op deze plek.

De zorgeenheden zijn appartementen van verschillende maat en bestemd voor verschillende doelgroepen. Een deel van de appartementen is voorzien voor PG-patiënten, voor een ander deel gaat het om zorgeenheden waar de zorg minder intensief is of zal zijn. Deze gedachte moeten worden gezien in het kader van de trend die ook wel 'extramuralisering van de zorg' wordt genoemd.

Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Steeds vaker willen ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen. De zorgsector speelt hierop in door een passend aanbod te creëren.

Bij de extramurale verzorgingshuiszorg gaat het om een combinatie van verzorging, verpleging, psychosociale ondersteuning, aangevuld met het gebruik van voorzieningen en diensten die in het verzorgingshuis aanwezig zijn. Dit betekent dat niet alle zorg naar de oudere gebracht wordt, maar dat in een aantal situaties de oudere van voorzieningen in het verzorgingshuis gebruik maakt.

Door deze insteek zijn bewoners in staat zo veel mogelijk de regie over het eigen leven te behouden. Door de benodigde zorg en/of dienstverlening vervolgens bij de bewoner thuis te leveren kan een hogere mate van zelfstandigheid worden bereikt. Het idee 'opgesloten' te zitten verandert voor een beeld waarbij de zorgbehoevende /oude nog zichtbaar onderdeel uitmaakt van de samenleving. Deze filosofie is zonder meer positief te noemen.

De ruimtelijke uitstraling van intramurale en extramurale zorg is in dit specifieke geval min of meer gelijk. De overige eenheden worden ingericht als zorgwoningen / bijzondere woonvoorzieningen. Weliswaar zijn deze bedoeld voor mensen met een (latente) zorgbehoefte, maar het primaire gebruik is (nagenoeg) zelfstandig wonen.

Om deze reden is tevens een aanduiding 'wonen' toegekend, zodat de eenheden waarbij sprake is van (nagenoeg) zelfstandige bewoning ook zijn toegestaan, in de vorm van zorgwoningen en bijzondere woonvoorzieningen. Omdat het primaire gebruik van het perceel in zijn geheel gezien maatschappelijk is (dit blijkt uit de aanwezigheid van de PG-kamers, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, evenals de inrichting van de buitenruimte) is wel een bestemming Maatschappelijk toegekend. Het gebruik van eenheden t.b.v. (nagenoeg) zelfstandige bewoning is dus ondergeschikt aan de primaire bestemming Maatschappelijk. Dat wil zeggen dat de ruimtelijke uitstraling van het pand/perceel en het gebruik primair Maatschappelijk is, maar dat de gedeeltelijke ingebruikname van het pand door zelfstandige wooneenheden tevens mogelijk is. Uit de inrichting van het pand en de buitenruimte volgt verder, dat toekomstige bewoners ouderen c.q. zorgbehoevenden zullen zijn. Het ligt niet voor de hand dat de eenheden door bijvoorbeeld gezinnen of jongeren worden gekocht of gehuurd. Zo worden de eenheden rolstoeltoegankelijk en met nultreden ingericht. De extra investering die deze bouwkundige maatregelen met zich meebrengen, in combinatie met de aanwezige maatschappelijke voorzieningen en de afgelegen ligging van het complex, zullen er toe leiden, dat de eenheden bewoond zullen worden door degenen die ook daadwerkelijk een zorgbehoefte hebben aan dergelijke wooneenheden. Bovendien is geregeld dat het uitsluitend mag gaan om zorgwoningen en bijzondere woonvoorzieningen. Deze combinatie van factoren maken dat geen sprake is van een (regulier woon) appartementencomplex, maar van een complex voor een specifieke doelgroep en specifieke doelstelling. Deze staat deels geheel in het teken staat van de zorg en is deels gerelateerd aan zorg. Het concept van het traditionele verzorgingstehuis is momenteel minder courant, immers wonen en zorg zijn gescheiden, waardoor de cliënt de huisvesting thans zelf moet betalen.

De ontwikkeling bezien tegen demografische ontwikkelingen

Landelijk gezien is sprake van een absolute en procentuele groei van het aantal ouderen (55+). Binnen de groep ouderen is bovendien een nog snellere groei zichtbaar van het aantal en het percentage mensen boven de 75 jaar, de leeftijdscategorie waarbinnen zich het overgrote deel van de zorgvraag concentreert. Daarbij is sprake van een geleidelijke verbetering van het gemiddelde opleidingsniveau en de sociaal economische positie van ouderen. Dit vertaalt zich in betere pensioenen, meer eigen woningbezit, meer mensen met een eigen vermogen en dus een grotere keuzemogelijkheid. Ook voor de regio Gooi- en Vechtstreek wordt een absolute en relatieve stijging van het aantal 55+ers verwacht. Verder stijgt de levensverwachting van enkele doelgroepen, zoals bepaalde categorieën verstandelijk gehandicapten en psychiatrische patiënten. Hierdoor zal meer capaciteit nodig zijn op het gebied van zorg. De groei van de bevolking doet zich net als in de rest van Nederland vooral voor bij de ouderen, maar opvallend voor deze regio is ook de groei van het aantal jongeren tussen 20 en 35 jaar. De verwachte bevolkingsgroei is in Muiden en Weesp aanzienlijk groter vanwege de verwachte realisering van de woningbouwplannen Bloemendalerpolder en KNSF-terrein. In 2025 zal bijna een kwart van de bevolking ouder dan 65 jaar zijn en zal 1/8 deel ouder dan 75 jaar zijn. De behoefte aan een modern zorgcomplex, dat in staat is in te spelen op de vraag naar zorg van een hoog kwaliteitsniveau, blijkt eens te meer uit de demografische ontwikkelingen. Ook om deze reden is onderhavig initiatief gewenst.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. 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. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Achtergrondinformatie:

De SER (Sociaal Economische Raad) introduceerde de ladder in 1999. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelde de SER voor de volgende ladder als denkmiddel te hanteren:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.*
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.*
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.*

In navolging hiervan is het volgende bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling plan en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is ontwikkelgericht, het maakt de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcomplex mogelijk. De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hierbij een procesvereiste en draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. E.e.a. betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met het oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting ('Nut en noodzaak'). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.3. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan moderne zorg met een hoog kwaliteitsniveau. De wens om op deze plek tot nieuwbouw te komen vloeit daaruit voort. Verder wordt verwezen naar paragraaf 3.2 waarin de behoefte aan zorgwoningen verder wordt onderbouwd.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat die regels. Het zijn regels waar de provincies en de gemeenten voor wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het gaat hierbij onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Beoordeling plan en conclusie

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Provinciale structuurvisie 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid'*

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. 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 vallen 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 volgende belangen zijn onderscheiden: Ruimtelijke kwaliteit: Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap, Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden, Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;

Duurzaam ruimtegebruik: Milieukwaliteiten, Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;

Klimaatbestendigheid: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Provinciale belangen omgeving plangebied

In de Structuurvisie behoort het gehele plangebied en/of de (voormalige) bebouwing tot het gebied dat is aangemerkt als Bestaand Bebouwd Gebied.

Ruimtelijke kwaliteit - behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse Cultuurlandschappen

De Provincie Noord-Holland wil (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren.

Doorwerking in het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een bestaand zorgcomplex mogelijk. Hoewel Muiderberg geen onderdeel uitmaakt van de hoofdverdedigingslinie ligt het wel binnen de Stellingzone plangebied (zie verder in detail paragraaf 3.4.1). De schootsvelden liggen wel in het plangebied, maar hiervoor geldt dat het beleid voor de schootsvelden in eerste instantie gericht is op de aanvalszijde. Zodoende staat het de gemeente vrij om het schootsveld aan de binnenzijde van de stelling naar eigen inzicht en ontwerp in te passen. Het gaat bovendien om reeds bebouwd gebied.

Duurzaam Ruimtegebruik - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten

De Provincie vindt het belangrijk dat de juiste functies op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd. De Provincie ziet erop toe dat op bedrijventerreinen of delen daarvan voldoende vestigingsruimte aanwezig blijft voor bedrijven met grote milieuhinder en/of veiligheidsrisico's.

Doorwerking in het plangebied

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het toeziet op de transformatie van reeds bebouwd gebied. Er wordt dus duurzaam met de beschikbare ruimte omgegaan.

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. 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 (BBG) bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (zie artikel 1, lid 1 onder c van de PRV over bestaand bebouwd gebied: het vervangen van rechtmatig aanwezig zijnde bebouwing door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter). De ontwikkeling van de nationale landschappen en de bufferzones moet worden afgestemd met de ontwikkeling van de nabijgelegen metropool. Die landschappen zijn belangrijk voor recreatie, natuur, waterberging en landbouw in de metropool.

Doorwerking in het plangebied

Het plangebied is aangemerkt als Bestaand Bebouwd Gebied (zie navolgende paragraaf), waarmee gevolg wordt gegeven aan het provinciaal beleid.

Beoordeling plan en conclusie

Het initiatief voldoet aan het provinciaal beleid zoals verwerkt in de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland (2010, technische wijziging 2014)

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de Wro heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Bestemmingsplannen worden getoetst aan provinciale regels, zoals vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De randvoorwaarden die voor het plangebied van toepassing zijn, zijn weergegeven in het artikel 9 Aanwijzing Bestaand Bebouwd Gebied, artikel 20 en 21 (ligging binnen het UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden, Nieuwe Hollandse Waterlinie) en artikel 24 (ligging binnen Bufferzone). Het gebied is weliswaar niet aangewezen als aardkundig monument maar wel als aardkundig waardevol gebied. Op grond van artikel 8 van de verordening moet opgenomen worden hoe met de waarden is omgegaan. De grond is momenteel echter al geroerd door de aanwezige bebouwing. Van aantasting van aardkundig waardevol gebied is daarom geen sprake.

Voor wat betreft de ligging in de bufferzone geldt dat er sprake is van bouwen in Bestaand Bebouwd Gebied, hetgeen is toegestaan. Het plangebied ligt in BBG omdat de vervangende bebouwing naar aard, omvang en karakter min of meer gelijk is aan de huidige bebouwing (zie art. 1, lid 1 onder c van de PRV).

Voor de toetsing aan de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie geldt dat het bestemmingsplan regels moet opnemen ter behoud en versterking van de kern-

kwaliteiten. Een bestemmingsplan mag voorts uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden als bedoeld in artikel 20 voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zoals genoemd in artikel 15 en in bijlage 1 bij deze verordening. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.4.1 en 3.4.2.

Doorwerking in het plangebied en conclusie

De provinciale verordening werpt geen belemmeringen op ten aanzien van de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.2.3 Provinciale woonvisie 2010-2020 Goed Wonen in Noord-Holland (vastgesteld 27-9-2010)

In september 2010 is de Provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. Met deze visie kiest de provincie – waar het gaat om woningbouw – voor een nadruk op de kwaliteit, naast de aantallen woningen. De doelstelling van de visie is dat in 2020 'de inwoners van Noord-Holland [beschikken] over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu'. In de woonvisie worden drie opgaven benoemd waarvoor de provincie zich gesteld weet:

Ten eerste de demografische ontwikkelingen: vergrijzing, ontgroening en afnemende groei zijn trends die zich in de gehele provincie voordoen. Tegelijkertijd is een belangrijk kenmerk van die trends dat ze zich overal op een andere manier of snelheid voordoen. Dit maakt afstemmen en beleidsvorming op regionaal niveau des te belangrijker.

De tweede opgave voor het wonen wordt gevormd door een combinatie van maatschappelijke ontwikkelingen: individualisering en differentiatie van consumentenbehoeften, extramuralisering in de zorg en bewustwording van klimaatproblematiek.

De derde opgave is gelegen in de economische ontwikkelingen en de effecten daar van op de woningmarkt. De betaalbaarheid en financieringsmogelijkheden staan onder druk, terwijl tegelijkertijd sprake is van vraaguitval en waardedaling in bestaand vastgoed. De precieze consequenties hiervan op de woningmarkt laten zich moeilijk aanzien.

Op basis van deze drie opgaven (hieronder nader uiteengezet) en de ambities heeft de provincie drie speerpunten van beleid opgesteld:

- 1 Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten (en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning).
- 2 Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
- 3 Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Voor de Metropoolregio is vastgelegd dat netto 100.000 woningen in de periode 2010-2020 worden toegevoegd, waarvan ongeveer 75.000 voor Noord-Holland Zuid. Deze woonopgave wordt in samenhang met omgeving en de zorgsector beschouwd. In 2020 sluiten voorzieningen in de woonomgeving beter aan bij de vraag van de consumenten. Wonen gaat samen met zorg en dienstverlening. Voor ouderen

zijn zorgvoorzieningen goed bereikbaar. Geconstateerd wordt dat er voor zorgvrager onvoldoende passende woningen beschikbaar voor deze groep.

Ook hebben zorgvragers steeds meer behoefte aan zelfstandig wonen. De provincie ziet daarvoor de volgende mogelijkheden en zullen deze ook stimuleren. In verschillende pilots van de provincie in samenwerking met de gemeenten zijn geslaagde voorbeelden te vinden:

- Nieuwbouw van zorgwoningen en nultredenwoningen;
- Verbetering van bestaande woningen (opplussen). Maar ook technologische voorzieningen aanbrengen in relatie tot zorg, zoals alarmering en inbraakpreventie, comfort en zorg (domotica), leveren een bijdrage aan de mogelijkheden tot (langer) zelfstandig wonen;
- Versoepeling van regelgeving voor het plaatsen van mantelzorgwoningen op het erf. Gemeenten komen hiermee ouderen en zorgvragers tegemoet die zelfstandig willen blijven wonen;
- Toewijzing van woningen aan mantelzorgers in de buurt van degene die zij verzorgen;
- Integratie van zorg- en welzijnsvoorzieningen in wijken om bewoners zelfstandig te laten functioneren;
- Inzet op de beschikbaarheid van gemaksdiensten als een boodschappenservice

Hier is een taak weggelegd voor detailhandel, dienstensector en wellicht woningcorporaties.

Vanwege de vergrijzing en de steeds grotere vraag naar comfort en gemak neemt ook de behoefte aan zorgvoorzieningen toe. Deze blijven bereikbaar door zorg of diensten aan huis of in de directe omgeving van de woning aan te bieden.

De vergrijzing leidt tot een vraag naar woningen waarin mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen en actief deel kunnen blijven nemen aan de samenleving. Dit wekt de verwachting dat de bevolking in zorginstellingen zal afnemen. Ondanks het feit dat ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen, doet de enorme vergrijzing de vraag naar intramurale zorg (verzorgingshuizen) toch toenemen. De klimaatverandering, eindigheid van natuurlijke bronnen en de toenemende milieubelasting staan ook meer en meer in de aandacht, zowel bij individuele burgers als bij politici. Dit is zichtbaar in de eisen die worden gesteld aan nieuwbouw en aan renovaties van de bestaande voorraad. Deze maatschappelijke ontwikkelingen vertalen zich in een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en woningen waar zorg geboden kan worden. Gezien de klimaatverandering is duurzaamheid van woningen en de woonomgeving van groot belang.

3.2.4 Woonagenda Noord Holland 2013

Sinds 2008 is er sprake van een economische crisis, die ook in Noord-Holland zijn sporen nalaat. Ook hier is sprake van een daling van de gemiddelde verkoopprijzen van woningen, een daling van het aantal verkopen, mensen die hun woning maar niet verkocht krijgen, bouwers en ontwikkelaars die failliet gaat en starters die maar moeilijk aan een huis komen, vaker thuis blijven wonen of op plekken gaan wonen zonder woonbestemming. Toch betekent dit niet dat er geen behoefte aan woningen is. De vraag naar woningen in Noord-Holland tot 2040 is 240.000 woningen, waarvan het merendeel gericht is op het zuiden van de provincie (200.000). Over het algemeen

hebben de woonconsumenten in Noord-Holland meer behoefte aan centraal gelegen woonmilieus (centrum-stedelijk en centrum-dorps), waardoor er de komende jaren nog meer de nadruk ligt op de binnenstedelijke transformatieopgave.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie 'Zorg voor Wonen'

In 2007 is de situatie in de Gooi en Vechtstreek als volgt geanalyseerd:

- Er zit te weinig beweging in de woningmarkt.
- Met name voor de lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt, daarbij springen jongeren tot 30 jaar en jonge gezinnen, waarvan de volwassenen tussen de 30 en 45 jaar zijn er in negatieve zin uit.
- 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 betaalbare woningen voor het behouden van een gezonde bevolkingsopbouw en voor de mensen die zorg en maatschappelijke en/of zakelijke diensten verlenen. De mogelijkheden voor nieuwbouw op korte termijn zijn er wel, maar op lange 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 van de regio, te midden van beschermde groen- en natuurgebieden en tegelijkertijd nationaal kruis- en digestiepunt van autoverkeer. De regio heeft een wensbeeld geformuleerd waarop de verdere uitwerking van het beleid gestoeld is:

Wensbeeld 2020:

De Gooi en Vechtstreek is een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio. Dat wil zeggen een regio met een heterogene bevolking in meerdere opzichten, zowel wat leeftijd als wat betreft inkomen en herkomst. Ondanks de beperkingen in woningbouw die het groene karakter van de regio met zich meebrengt, hebben ook jongeren en jonge gezinnen meer kansen dan nu op de woningmarkt. Dat komt door de gevarieerde opbouw van de voorraad 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.

Uit dit wensbeeld vloeien vier kernambities voort:

1. Een economisch en sociaal vitale regio, ook op de lange termijn.
2. Meer beweging en meer keuze op de woningmarkt in het algemeen, en meer kansen voor mensen die het lastig hebben op de woningmarkt, in concreto jongeren, jonge gezinnen en ouderen die zorg nodig hebben.
3. Diversiteit aan woonmilieus in de regio behouden en versterken met behoud van het groene karakter.
4. De Gooi en Vechtstreek onderscheidt zich als regio waar ruimte is voor het zoeken naar en uitvoeren van vernieuwende oplossingen op het gebied van wonen.

Er zijn drie strategieën onderscheiden die de regio in gaat zetten om wensbeeld en ambities te verwezenlijken:

1. Focus op mensen met minder kansen op de woningmarkt, met name jongeren, jonge gezinnen van 30-45 jaar, en mensen die wonen met zorg combineren.
2. Creëren van een gedifferentieerder woonaanbod door het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt, zowel door innovatief bouwen en herstructureren, als door het optimaliseren van de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt.
3. Inzet van vernieuwende en creatieve instrumenten en ideeën.

3.3.2 Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015 (vastgesteld 22-03-2012)

De wethouders wonen uit de negen regiogemeenten hebben op 22 maart 2013 in het portefeuillehoudersoverleg wonen welzijn zorg het Regionale Actieprogramma (RAP) vastgesteld. Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is om te komen tot regionale woningbouwprogrammaring, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Het Regionale Actieprogramma Wonen Gooi en Vechtstreek bevat (publiekrechtelijke) afspraken tussen de regio en de Provincie Noord-Holland en bestrijkt de periode 2011-2015. De provinciale woonvisie beslaat 10 jaar: 2010-2020. Dat betekent dat in die periode twee RAProndes zullen worden doorlopen.

Opgave zorg

De regio Gooi en Vechtstreek kent al en wacht nog een vergrijzing, die zich sterker en eerder voordoet dan elders in Nederland. Er wordt een duidelijke toename verwacht van ouderen met een zorgvraag. De zorgvraag is inzichtelijk gemaakt aan de hand van een vijftal zorgprofielen (TNO 2080). De profielen hebben betrekking op de (fysieke) beperkingen (bijv. mobiliteit) en de wijze waarop de zorgvraag moet worden beantwoord (van geen zorg tot 24uurs zorg en toezicht). Dit onderzoek geeft aan dat 80% van de 65-plussers min of meer gezond is en geen zorg aan huis nodig heeft; 13% kan zelfstandig thuis wonen, maar heeft wel zorg aan huis nodig (zorgprofiel 2 of 3) en 7% is zo ernstig fysiek beperkt (zorgprofiel 4) of dementerend (zorgprofiel 5) dat zij 24-uurs zorg nodig hebben. 24-uurs zorg die veelal het beste intramuraal wordt gegeven. Voor deze groep is zelfstandig blijven wonen haast niet meer te realiseren.

Deze confrontatie toont aan dat er overall voldoende toegankelijke woningen zijn, maar voor de zwaardere categorieën er tekorten lijken te zijn.

Plancapaciteit en toegankelijkheid

Uit de in deze RAP opgenomen plancapaciteit komt naar voren dat er 1.174 nultreden woningen aan deze specifieke voorraad worden toegevoegd. Op dit moment lijkt het dat deze toevoeging aan de voorraad zich specifiek zal moeten richten op een meer kwalitatieve uitbreiding van het aanbod.

Voldoende voorraad 0-tredenwoningen betekent niet dat iedereen met een zorgvraag direct aan een geschikte (sociale huur) woning kan komen. Zoals bekend kent deze regio een enorme schaarste op de sociale woningmarkt en is er weinig dynamiek. Wel hebben (oudere) mensen met een zorgvraag een betere slaagkans.

De regio zet in op het realiseren van 55% nultreden woningen in de nieuwbouwproductie tot 2015. Bij een programma van ruim 3300 woningen betekent dat meer dan 1800 0-nultreden woningen.

De regio wil de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de hele woning voorraad (sociaal en particulier) gekoppeld aan het aanbod van zorg en welzijn in kaart brengen. Doel daarbij is om lokaal zo goed mogelijk te kunnen inspelen op de vraag naar nultredenwoningen, gedifferentieerd naar mate van toegankelijkheid (aantal sterren), type en prijs en gekoppeld aan aanwezigheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen. Qua verdeling streeft de regio maximale transparantie tussen vraag en aanbod na.

Conclusie provinciaal en regionaal beleid: er is, zo blijkt uit zowel de provinciale woonvisie als het RAP voor de regio op regionale schaal behoefte aan extra zorgwoningen/ nultredenwoningen. Met het initiatief wordt een kwalitatieve hoogwaardige zorgvoorzieningen aangeboden; tevens worden er kwalitatief hoogwaardige zorgseenheden gerealiseerd, die tevens zelfstandig kunnen worden bewoond waarbij in meer of mindere mate sprake is van zorgbehoefte. Zodoende komt er een voorziening, waarbij zowel mogelijkheden zijn voor toevoegen van zorg (intramuraal of extramuraal) als zorgwonen in een groene, dorpse setting. Met deze flexibiliteit kan ingesprongen worden op de woon- en zorgvraag de komende jaren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Nota Cultuurhistorie en Landschap

Doelstelling

De Nota Cultuurhistorie en Landschap vormt de toekomstvisie en het beleidskader van de gemeente Muiden op het gebied van cultuurhistorie en landschap.

De gemeente Muiden heeft een rijke cultuurhistorie. Dit geldt zowel voor de kernen Muiden en Muiderberg als het landelijk gebied. In deze nota spreekt de gemeente haar ambitie uit om haar cultuurhistorie te willen behouden en waar mogelijk te versterken.

De gemeente wil in 2020 de volgende doelstellingen op het gebied van cultuurhistorie en landschap hebben bereikt:

1. Gemeente Muiden, de plaats voor de beleving van de militaire historie
2. Een landschap met grote cultuurhistorische- en landschappelijke waarde
3. Een hoogwaardige woon- en leefomgeving met haar eigen identiteit.

Ad 1. Gemeente Muiden, de plaats voor de beleving van de militaire historie

De geschiedenis van de gemeente hangt sterk samen met de rol die Muiden speelde in de militaire geschiedenis, met name v.w.b. de ligging in de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De Hollandse Waterlinies en de Stelling van Amsterdam zijn waterlinies, bedoeld om middels gecontroleerde onderwaterzettingen (inundaties) de vijand te kunnen stoppen. De linies als geheel zijn gecompliceerde werken met inundatievelden, sluizen, inundatiekanalen, stuwen, forten, kazematten en andere werken.

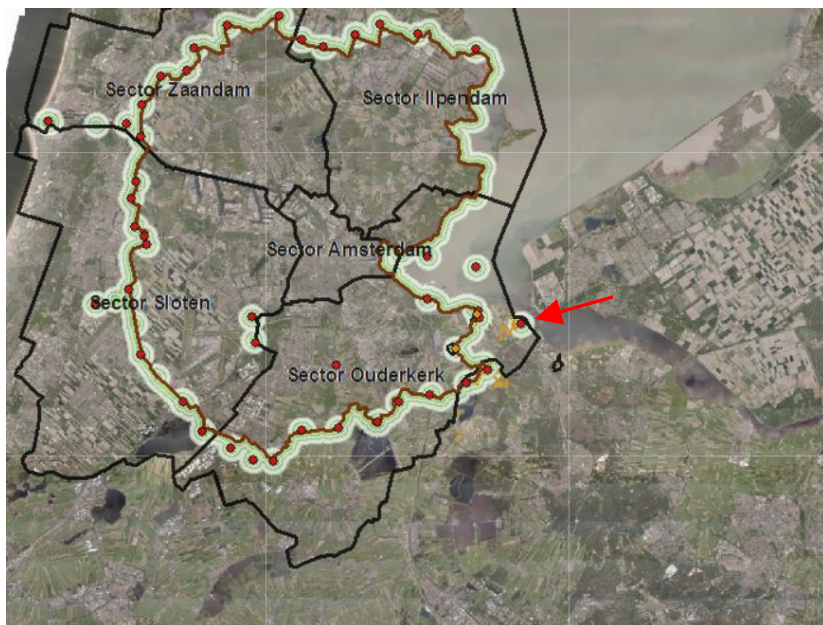
Het idee achter de waterlinies is dat het land rondom de linie onder water wordt gezet (inunderen), waardoor een waterplas kon ontstaan, niet diep genoeg voor schepen en te diep voor man en paard. Hierdoor is een aanvaller gedwongen om over de aanwezige smalle landwegen en dijken, de accessen, aan te vallen. De verdediger legt op

deze accessen verdedigingswerken aan, zodat er een groot strategisch voordeel ontstaat.

Verboden kringen, schootsvelden, inundatiegebieden, hoofdverdedigingslijn en accessen

Het landschap van Muiden is mede gevormd door de ligging in de Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam. Zo is de openheid van dit landschap deels het gevolg van de functie als inundatiegebied, de schootsvelden en de verboden kringen. Het hoger gelegen Muiderberg blijft een zwak punt in de linies, vandaar het voornemen om daar een fort, dat Fort Coehoorn zou gaan heten, te bouwen. Dit fort is echter nooit gebouwd.

Het plangebied ligt in het aangewezen gebied voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie in de PRV. Het plangebied ligt buiten het aangewezen gebied voor de Stelling van Amsterdam, maar wel in de zone die onder de Stellingzone (Sector Oudekerk) viel (zie afbeelding onder).



Ligging Muiderberg in Stellingzone

Ligging Muiderberg in Stellingzone

Het beleid is erop gericht om de kwaliteiten van deze linies te behouden of te versterken. Het plangebied is op dit moment reeds bebouwd en ligt binnen bestaand bebouwd gebied. De omvang van de bebouwing neemt ook af en wordt beter ingepast in de wijk. Fort Coehoorn is nooit gebouwd en zeker binnen de kern Muiderberg is er daarom ook geen toegevoegde waarde in het behoud van openheid van deze kringen. Kenmerkend voor Muiderberg is juist de aanwezigheid van de vele betonnen werken uit de periode 1930-1940. Deze betonnen werken en hun onderlinge samenhang worden niet aangetast.

Ad 2. Een landschap met grote cultuurhistorische- en landschappelijke waarde

De openheid van het landschap is een belangrijke landschappelijke-, cultuurhistorische- en militairhistorische kwaliteit van de gemeente. Verder vormt het open landschap een sterk contrast met de Vesting Muiden en de waardevolle bossen en groen-

structuren zoals de voormalige buitens in Muiderberg en het Kruitbos. Het nabij gelegen Kocherbos is met name van belang als onderdeel van een voormalig buitenplaats; nu is eigendom Joodse Gemeente Amsterdam. Het plan ligt buiten het Kocherbos. Door de afname in volume is er zeker geen sprake van aantasting van het groene karakter van Muiderberg.

Ad 3. Een hoogwaardige woon- en leefomgeving met haar eigen identiteit

Over Muiderberg wordt aangegeven dat het uniek is vanwege de ligging te midden van het groen van de voormalige buitens en in het bijzonder de waardevolle bebouwing rond de Brink en de kenmerkende villa's. De gemeente is trots het verschil in karakter met Muiden. Voor Muiderberg is het van groot belang om het groene karakter te behouden. Voor Muiderberg is een ruimtelijke visie opgesteld waar de gemeente verder uitvoering aan zal geven (zie navolgende paragraaf). De gemeente hecht voor zowel Muiden en Muiderberg als de nieuwe woonwijken veel waarde aan een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving en beeldkwaliteit. Er wordt een streefbeeld vastgelegd waar naar toe wordt gewerkt. Dit streefbeeld ziet niet alleen op architectuur maar ook op de inrichting van de openbare ruimte, zoals het type wegverharding of groen.

Beoordeling plan en Conclusie

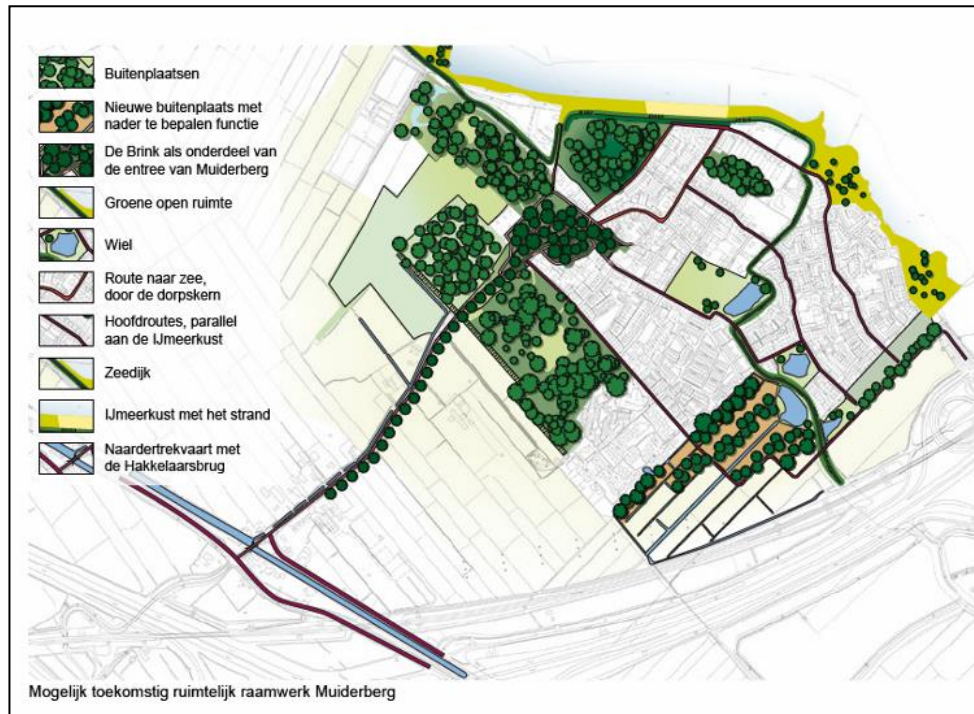
De unieke kwaliteiten van Muiderberg worden met dit plan niet aangetast; sterker nog de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en de huidige groene aankleding van het terrein blijft in stand. Het nieuwe zorgcomplex is een waardevolle aanvulling op het voorzieningenniveau van Muiderberg. De waarden van de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie worden niet aangetast.

3.4.2 Ruimtelijke visie Muiderberg

Deze visie creëert een ruimtelijk kader voor zowel kleinschalige initiatieven als de meer ingrijpende transformaties in Muiderberg. Het doel van de visie is om de verschillende huidige en toekomstige ontwikkelingen in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht in te zetten voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de hele kern. De visie is mede opgesteld als uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan. De ruimtelijke visie geeft een thematische ruimtelijke analyse van Muiderberg. Hierbij zijn de bestaande kwaliteiten, kansen, belemmeringen en mogelijke bedreigingen uiteengezet. In de analyse is de ruimtelijke structuur van Muiderberg opgehangen aan een ruimtelijk raamwerk waarbij de stedenbouwkundige eenheden binnen dat raamwerk en de 'bijzonderheden' aan het raamwerk inzichtelijk zijn gemaakt. Het raamwerk wordt gevormd door de dragende ruimtelijke structuren van Muiderberg. Hierin spelen de Brink en de buitenplaatsen, de Zeedijk, de hoofdroutes parallel aan de IJmeerkust en de routes naar zee een belangrijke rol. Daarnaast is het contrast tussen de hogere delen waarop Muiderberg is ontstaan, en de lager gelegen open veenpolders zeer kenmerkend. De visie constateert dat de stedenbouwkundige eenheden elk hun eigen ruimtelijke kwaliteit hebben waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan.

De bijzonderheden die aan het raamwerk liggen hebben een sterke eigen identiteit en zijn herkenbaar als bijzondere elementen. Deze herkenbaarheid is gebonden aan het ruimtelijk beeld en het afwijkende karakter. De ontwikkeling van het ruimtelijk raamwerk vormt het ruimtelijk kader voor de meer ingrijpende transformaties van het dorp. Voor de kleinschalige initiatieven wordt op basis van de aanwezige kwaliteiten omschreven hoe kan worden omgegaan met deze initiatieven in relatie tot de ruimtelijke

kwaliteit en hoe de kwaliteiten kunnen worden behouden en versterkt. De visie biedt daarnaast handvaten voor de omgang met de 'bijzonderheden' in het dorp. Ontwikkelingen in het plangebied die in de visie worden genoemd, zijn onder andere de verbouwing en uitbreiding van Florisberg. Onderhavig initiatief geeft invulling aan deze wens.



Afbeelding uit ruimtelijke visie Muiderberg, IMOSS

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

Deze toekomstverkenning is een actualisatie van de toekomstvisie zoals deze door Kolpron Consultants is opgesteld. Het doel van de verkenning is het inzichtelijk maken van de ontwikkeling van het inwoneraantal van de gemeente Muiden en de te verwachten ontwikkelingen hierin. 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.

In de berekening naar de toekomstige woonbehoefte zijn in de verkenning drie scenario's uitgewerkt die ieder op een eigen manier het draagvlak voor voorzieningen bepalen.

De belangrijkste conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat een substantiële woningbouwopgave van belang is voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en hiermee samenhangend een versterking van de bestaande voorzieningen. De gemeente Muiden moet tot 2020 minimaal circa 685 tot circa 1250 woningen bijbouwen gespecificeerd naar doelgroepen en verdeeld over de kernen Muiden en Muiderberg. Wanneer de gemeente Muiden geen of een gering aantal woningen toevoegt aan de voor-

raad, zal 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.

Een verdeling van de kwalitatieve woonbehoefte over de kernen Muiden en Muiderberg is in de Toekomstverkenning gemaakt. Voor Muiderberg betekent dit dat er tussen de minimaal circa 290 tot circa 450 woningen moeten worden bijgebouwd. Uit de inventarisatie van de verschillende mogelijke woningbouwlocaties blijkt dat in principe voldoende ruimte beschikbaar is voor de behoefte van de gemeente als geheel. Echter, voor het waarborgen van het draagvlak voor voorzieningen in beide kernen is er voor eengezinswoningen en startersappartementen ruimte tekort in de kern Muiderberg. Het tekort bedraagt circa 230 tot 390 woningen.

3.4.4 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. Op basis van de Toekomstverkenning kan geconcludeerd worden dat de kernopgave van Muiden de nieuwbouw van woningen is om zo de voorzieningen vast te blijven houden. De nieuwbouw kan worden onderverdeeld in goedkope-, midden- en dure koop- en huurwoningen en starters-, ééngezins-, en levensloopbestendige woningen om zo de juiste inkomens(doel)groepen aan te kunnen trekken en om de eigen bevolking te kunnen laten doorstromen.

Om de kernopgave te kunnen verwezenlijken zal meer gebruik moeten worden gemaakt van de mogelijkheden van nieuwe bouwlocaties met daarbij een zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast zal gezorgd moeten worden voor integratie van wonen, zorg, dienstverlening op maat en welzijn.

Er kan een drietal trends onderscheiden worden die de aanleiding zijn voor de roep om nieuw beleid en nieuwe ruimtelijke concepten op het gebied van wonen en zorg.

1. De dubbele vergrijzing van de bevolking. Muiden wordt net als de rest van Nederland gekenmerkt door de trend van dubbele vergrijzing. Een steeds groter gedeelte van de bevolking behoort tot de groep 'ouderen' en deze groep van oudere mensen wordt tegelijkertijd steeds ouder;
2. De vermaatschappelijking van de zorg: mensen met een zorgvraag moeten een zo normaal mogelijk leven kunnen leiden, midden in de maatschappij;
3. De extramuralisering: het beleid van vermaatschappelijking van de zorg leidt ertoe dat zorginstellingen in de sectoren verpleging en verzorging, geestelijke gezondheidszorg en lichamelijke en verstandelijke gehandicaptenzorg in toenemende mate combinaties van zelfstandig wonen, zorg en dienstverlening gaan ontwikkelen in reguliere wijken.

Ontwikkelingen die mede ten grondslag liggen aan het langer zelfstandig willen leven is de individualisering van de samenleving, de welvaart en de modernisering. De intentie is dat iedereen kan deelnemen aan de samenleving. De WMO wil ook de mensen met een lichamelijk of geestelijke handicap in staat stellen om mee te doen, zodat zij zichzelf beter kunnen redden. Hierbij wordt opgemerkt dat weliswaar voor een deel van de mensen geldt dat zij langer thuis/zelfstandig willen blijven wonen, maar dat landelijk vastgesteld beleid de feitelijke veranderingen ingeven.

In het kader van de ISV 2005-2010 zijn er afspraken gemaakt ten aanzien van de te realiseren zorg- en nultredenwoningen. Verzorgd wonen betreft nultredenwoningen waarbij de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging en begeleiding, hotel en welzijnsdiensten, onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het geboden arrangement. Zorg op afroep is hierbij mogelijk. In principe is het verschil tussen nultredenwoningen en zorgwoningen dat deze laatste worden ingevuld door de zorgsector. De nultredenwoningen behoeven niet gelabeld te worden voor een doelgroep omdat ze in principe geschikt zijn voor alle woningzoekenden. Voor de regio Gooi en Vechtstreek is afgesproken dat (tot 2010) 3200 nultredenwoningen en 900 zorgwoningen moeten worden gerealiseerd.

Ruimtelijke ontwikkeling van wonen, zorg en welzijn

De verandering in bevolkingssamenstelling vraagt om een transformatie van de ruimte, in het bijzonder om een transformatie van de woonruimte en de zorgruimte. Momenteel bestaat het ruimtelijk aanbod voor ouderen uit clusters van bejaardentehuizen en verzorgingstehuizen. Dit aanbod sluit echter niet meer aan op de huidige vergrijzende vraag. Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig leven en zelfstandig wonen. De ruimtelijke doelstelling kan aan de hand van de WMO worden geformuleerd onder de term extramuralisatie. In onderstaande tabel worden enkele ruimtelijke concepten schematisch weergegeven als intramurale en extramurale aspecten binnen de woon-zorg-zone.

Intramurale en extramurale aspecten Woon-zorg-zone

Woon-zorg-zone			
Intramuraal		Extramuraal	
Verzorgingstehuis	Verpleegtehuis	Zelfstandige woningen - nultreden woning - levensloopwoning - domotica	Zorg-service-punten (thuiszorg, huisartsen, fysiotherapeuten)

Aandacht voor zorg

Uit het voorgaande is naar voren gekomen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Dit is ook het uitgangspunt dat door de gemeente Muiden zal worden gevolgd. De benodigde zorg en welzijn moet aan huis geleverd kunnen worden. Dat betekent dat niet langer zorg bepalend is voor de plek waar iemand woont. De woning is uitgangspunt en de zorg kan daar – tot op zekere hoogte – gebracht worden. Er blijft echter ook een zekere behoefte aan intramurale zorg bestaan.

Een zeer aanzienlijk deel van de ouderen woont in een koopwoning. De gemeente kan bevorderen dat deze steeds ouder wordende ouderen steeds langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen door hiervoor in samenwerking met onder andere de corporatie de volgende maatregel in te zetten:

- Toename aantal nultredenwoningen
- Toename van het aantal ‘verzorgd wonen’
- Toename van het aantal ‘beschermde wonen’ eenheden
- Afname intramurale zorgplekken

Op basis hiervan zouden ongeveer tussen de 207 ‘senioren’ woningen (uitgaande van 7000 inwoners) en 266 ‘senioren’ woningen (uitgaande van 9000 inwoners) bijgebouwd moeten worden (zie tabel).

Kengetallen voor een woon-zorg-zone; algemeen en 2x Muiden 2020 specifiek

Woonvorm	Norm 2015 (o.b.v. 10.000 inwoners)	Norm 2020 Muiden (o.b.v. 7000 inwoners) Scenario 3	Norm 2020 Muiden (o.b.v. 9000 inwoners) Scenario 2
Verspreid zelfstandig wonen in een aangepaste woning met zorg aan huis	80 woningen	56 woningen	72 woningen
Wonen in een woonzorg-complex	120 woningen	84 woningen	108 woningen
Beschutte woonvorm met zelfstandige wooneenheden	50 wooneenheden	35 wooneenheden	45 wooneenheden
Geclusterde groepswoningen	45 wooneenheden	32 wooneenheden	41 wooneenheden
Intramuraal wonen	58 plaatsen	41 plaatsen	52 plaatsen

Behoeftte aan woningen

Uit onderzoek is gebleken dat de Muidenaren veel waarde hechten aan voorzieningen. Met betrekking tot wonen zijn in de bewonersenquête verschillende vragen gesteld. De volgende uitkomsten geven een redelijk beeld weer van de woonwensen van de Muidenaren.

- De overgrote meerderheid wil vanwege de toenemende vergrijzing dat er een gemeentelijk beleid wordt ontwikkeld met ouderenvoorzieningen als speerpunt. Gedacht moet worden aan het ondersteunen van woon- en zorgvoorzieningen waardoor ouderen langer zelfstandiger en langer in de gemeente Muiden kunnen wonen.
- De overgrote meerderheid van de respondenten is het ermee eens dat de gemeente voorwaarden moet scheppen zodat zowel in Muiden als in Muiderberg voldoende woningen voor starters beschikbaar komen.
- De meerderheid van de ondervraagde bewoners wil dat er niet meer woningen in de gemeente Muiden worden gebouwd dan de eigen behoefte.

Beoordeling plan en conclusie

Gelet op deze en voorgaande paragraaf is sprake van een behoefte aan zorgwoningen en zorg-op-maat voorzieningen in Muiderberg. Dit initiatief geeft invulling aan dit beleidsuitgangspunt.

3.4.5 Woonagenda Muiden 2014-2018 (2014)

In de Woonagenda geeft de gemeente Muiden aan wat de grootste knelpunten zijn op de lokale woningmarkt en welke oplossingen en prioriteiten het gemeentebestuur daarvoor kiest. Allereerst wordt een analyse gemaakt van de woningmarkt in Muiden. Muiden is onderdeel van de aantrekkelijke woonregio Gooi en Vecht, die één woonruimteverdeelsysteem hanteert. Er zijn geen doelgroepen die grote knelpunten op de woningmarkt ondervinden. Geconstateerd wordt dat de vergrijzing toeneemt. Als kans wordt genoemd in te spelen op de vergrijzing en scheiden wonen-zorg door het aanpassen van Florisberg in samenhang met omliggende woningen. Dit wordt vervolgens als één van de vier prioriteiten gezien met als beoogd resultaat een eigentijds complex dat voorziet in de actuele en toekomstige behoefte.

Beoordeling plan en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt deze prioriteit mogelijk.

3.4.6 Welstandsbeleid Muiden (2004)

Het bestemmingsplan regelt hoe gronden en opstallen mogen worden gebruikt en welke omvang de bebouwing mag hebben. De Welstandsnota ziet toe op het uiterlijk van de bebouwing. Welstandstoezicht heeft ten doel te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Het gemeentelijk welstandsbeleid is daarnaast opgesteld vanuit de overtuiging dat het belang van een goede leefomgeving eveneens een rol speelt. Met het welstandsbeleid heeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen die een rol spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen, maar ook om gebieden aan te wijzen waar een bijzondere kwaliteit gewenst is. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente de waardevolle eigenschappen van bijvoorbeeld de vesting en het open gebied behouden. Voor kleine veranderingen en aanpassingen aan bestaande gebouwen zijn objectieve criteria vastgesteld die een ambtelijke toets mogelijk maken (sneltoetscriteria).

Het grondgebied van de gemeente Muiden is ingedeeld in verschillende welstandsgebieden. Voor Muiderberg gaat het hierbij om de gebieden 'Kern Muiderberg', 'Rechte uitbreiding Muiderberg', 'Buitendijke, Bosboom- en Breitnerlaan Muiderberg' en 'Bungalows Muiderberg'. De 'Kern Muiderberg' heeft een bijzonder welstandsregime en de overige gebieden een regulier welstandsregime. Voor onderhavig gebied geldt derhalve een regulier welstandsregime. Onder meer houdt dit in dat sprake moet zijn van een heldere vormgeving van de gebouwen en dat deze (in principe) moeten zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal nader getoetst worden aan de welstandsnota.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van zorgseenheden/zelfstandige woningen. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.1.2 Milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, 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?

Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Voorliggend plan ziet toe op het realiseren van 58 (zorg)woon eenheden. Dit is een milieugevoelige functie. Op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" kan worden bepaald of er in de omgeving bedrijvigheid aanwezig is die een belemmering vormt voor een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe functie. Ten zuiden van plangebied ligt een 380 kV hoogspanningsleiding. Aan weerszijde van deze leiding ligt een beschermingszone, waarbinnen in beginsel bepaalde functies niet of minder gewenst zijn. Deze zone bedraagt 130 meter. Het plangebied ligt buiten deze zone.

Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

De activiteit zorg/wonen brengt geen belemmeringen met zich mee voor omliggende hindergevoelige functies. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe woning geen belemmering is voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Conclusie

Het aspect "milieuzonering" is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.3 Bodem

Inleiding

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

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Muiden beschikt over een goedgekeurde bodemkwaliteitskaart. Uit de gegevens blijkt dat er geen verhoogde achtergrondgehalten verwacht worden voor een standaardbodem in deze zone.

Om inzicht te krijgen in de vraag of de bodem geschikt is voor de beoogde functie (wonen) is verkennend bodemonderzoek³ NEN 5740 verricht.

Bodemonderzoek

Voorafgaand aan het veldwerk is een standaard vooronderzoek conform de Nederlandse Norm (NEN) 5725 uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is het verzamelen van gegevens betreffende het historisch, het huidig en het toekomstig gebruik van de locatie. Voor zover bekend, hebben op de locatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Op 18 december 2013 zijn de veldwerkzaamheden op de onderzoekslocatie uitgevoerd. De verkregen grond- en grondwatermonsters zijn daarna onderzocht. Uit de laboratoriumresultaten blijkt dat in de zandige bovengrond op het westelijke deel van de locatie is een licht verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. In de zandige bovengrond op het oostelijke terreindeel zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. De zandige ondergrond van de gehele locatie is niet verontreinigd. In de kleiige veenlaag van de gehele locatie zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt, kwik, lood, nikkel en minerale olie aangetroffen. Uit het oliechromatogram blijkt dat het licht verhoogde gehalte aan minerale olie te relateren is aan humuszuren uit het veen. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.

De aangetroffen lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek of sanerende maatregelen. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen sloop en nieuwbouwplannen. Grond die bij werkzaamheden op de locatie vrijkomt is, gezien de aangetroffen lichte verontreinigingen, niet vrij toepasbaar.

Conclusie

De bodem is geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling, dit aspect levert derhalve geen belemmeringen op. De gedraaide ligging van het gebouw ten opzichte van het uitgangspunt in het ontwerp bestemmingsplan doet aan deze conclusie niet af, aangezien het gehele terrein is onderzocht.

³ Verkennend bodemonderzoek Kocherplantsoen 1 te Muiderberg, Wareco, 15 januari 2014.

4.1.4 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Wegverkeer

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeenten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Overzicht van de zones langs wegen

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig.

De grenswaarden waaraan nieuwe geluidgevoelige functies (zoals zorgwoningen) dienen te voldoen, zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Bgh voor railverkeer weergegeven.

	Wegverkeer	Railverkeer
Stedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)	68 dB (art. 4.10)
Buitenstedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)	68 dB (art. 4.10)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting bij een agrarische bedrijfswoning	58 dB (art. 83 lid 4)	n.v.t.

Overzicht van de grenswaarden uit de Wgh en het Bgh

Gezien de voorkeursgrenswaarde en de hoogste toelaatbare geluidsbelasting kunnen zich drie situaties voordoen:

Een geluidsbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde

In deze situatie zijn volgens de Wgh geen nadere acties nodig om de geluidsgevoelige bebouwing te realiseren.

Een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de hoogste toelaatbare geluidsbelasting

In deze situatie dienen bij voorkeur maatregelen te worden getroffen om de geluidsbelasting terug te brengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Wanneer er overwegende bezwaren zijn vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt, kan voor de geluidsgevoelige bebouwing een hogere waarde worden aangevraagd. Voor het verlenen van hogere waarden kan de gemeente een gemeentelijk geluidsbeleid vaststellen.

Een geluidsbelasting hoger dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting

In deze situatie is de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing in principe niet mogelijk, tenzij geluidsbeperkende maatregelen worden getroffen waardoor de geluidsbelasting daalt tot een waarde lager dan de voorkeursgrenswaarde of de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Een andere oplossing is het realiseren van een zogenaamde 'dove gevel'. Een dove gevel is namelijk geen gevel in de zin van de Wgh, hierdoor hoeft deze niet te worden getoetst aan de normen uit de Wgh.

Railverkeer

De onderzoekszones rondom spoorlijnen zijn afhankelijk van de intensiteit waarmee het spoor gebruikt wordt. Een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven in onderstaande tabel, afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt.

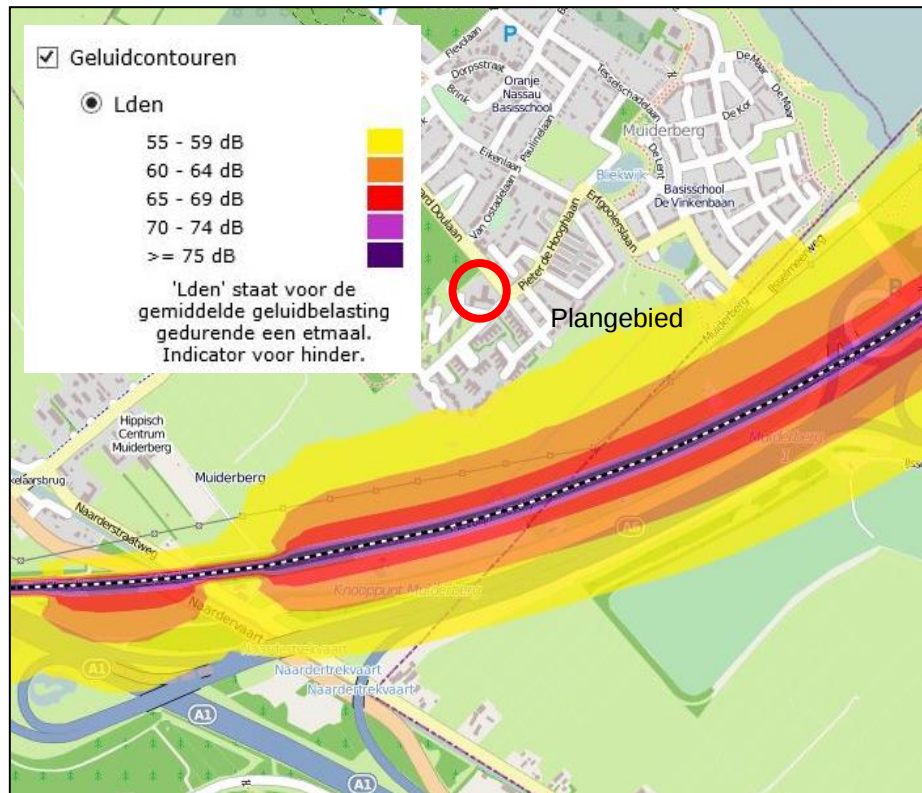
Hoogte geluidproductieplafond	Breedte zone (in meters)
Kleiner dan 56 dB	100
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200

Ten noorden van het plangebied ligt op 400 meter de spoorlijn Amsterdam - Almere (GeoSpoortakId. 20534). De geluidproductieplafonds bedragen maximaal 60,7 dB ter hoogte van het plangebied. In bijlage A zijn de geluidsproductieplafonds uit het geluidregister⁴. Deze spoorlijn heeft een zone van 200 meter. Het plangebied ligt buiten de zone van de spoorlijn.

Op basis van het tracébesluit (eerste vaststelling) bedraagt de geluidsbelastingen op de geluidsproductiepunten 64,6 dB. Dit nieuwe tracébesluit maakt het mogelijk dat de spoorlijn 3,9 dB meer geluid produceert dan in 2011.

⁴ <http://www.geluidregisterspoor.nl/geluidregisterspoor.html>.

In de onderstaande figuur zijn de geluidscontouren⁵ van de spoorlijn weergegeven in de huidige situatie (2011). Uit deze figuur blijkt dat ook in de huidige situatie de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden. Ondanks het feit dat de geluidsbelasting door het nieuwe tracébesluit toeneemt zal de voorkeursgrenswaarde van 55 dB in het plangebied niet worden overschreden.



Ligging van de contouren van de spoorlijn

Wegverkeer

Het plangebied ligt in de onderzoekszone van de A6 en het spoor. Om de geluidsbelasting op de gevels vast te stellen is door SAB een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁶. Uit het onderzoek blijkt dat bij woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden vanwege zowel de A1 als de A6, op de 1^e en 2^e verdieping.

A1

Verdieping	Hoogste geluidsbelastingen in dB incl. aftrek ex art. 110g Wgh	waarneempunt	Waarneemhoogte in meters
Begane grond	43	1465	1,5
Eerste verdieping	48	1465	4,5
Tweede verdieping	49	1462	7,5

⁵ http://www.geluidregisterspoor.nl/geluidkaart_ref.html.

⁶ Akoestisch onderzoek Florisberg, SAB, 23 september 2015.

A6

Verdieping	Hoogste geluidsbelastingen in dB incl. aftrek ex art. 110g Wgh	waarneempunt	Waarneemhoogte in meters
Begane grond	44	1462	1,5
Eerste verdieping	50	1457	4,5
Tweede verdieping	53	1459	7,5

Toetsing aan de Wgh

Uit dit onderzoek blijkt dat bij het woon-zorgcomplex de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de snelweg A6 bedraagt 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB (artikel 83 lid 1 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee gelijk aan of lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Mogelijkheden voor geluidsreducerende maatregelen

In artikel 77 lid 1b van de Wgh staat dat er onderzoek moet plaatsvinden of, en zo ja, welke doeltreffende maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting terug te brengen tot een waarde die lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidsbelasting niet terug te brengen is tot de voorkeursgrenswaarde, dan kan een hogere waarde ten gevolge van het wegverkeer op de snelwegen A1 en de A6 worden verleend door de gemeente Muiden. Aangezien het plan slechts alleen een woonzorgcomplex met 58 wooneenheden mogelijk maakt, is de financiële ruimte om geluidsreducerende maatregelen te nemen in het bron- en overdrachtsgebied beperkt. Bij het treffen van maatregelen geldt een voorkeursvolgorde: bron, overdracht en ontvanger.

Bronmaatregelen en Overdrachtsmaatregelen

In opdracht van Rijkswaterstaat is in 2011 door de Grontmij een akoestisch onderzoek⁷ uitgevoerd naar de gevolgen van de wegaanpassingen op de A1 en A6. In het kader van deze wegaanpassingen worden diverse geluidsreducerende maatregelen, zoals toepassen van geluidsreducerend asfalt (ZOAB) en geluidsschermen, gerealiseerd. Uit de akoestische onderzoeken uit het tracébesluit blijkt dat de genomen maatregelen de meest efficiënte maatregelen zijn. Aangezien het onderhavige plan veel kleiner is in scope dan de wegaanpassingen, is het aannemelijk dat het niet reëel is om bron- en overdrachtsmaatregelen te treffen bij de snelwegen A1 en A6.

Maatregelen bij de ontvanger

De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Mogelijk moeten voor de woningen met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om de akoestische binnenwaarde te halen. Gevels die een te hoge geluidsbelasting hebben kunnen uitgevoerd worden als dove gevel. Een dove gevel is een gevel zonder te openen ramen en deuren. Conform artikel

⁷ Akoestisch onderzoeken voor het Ontwerp-Tracébesluit SAA Deel C: A1 Diemen-Muiderberg, uitgevoerd door Grontmij, versie 3.1 (definitief), d.d. 12 februari 2010 en Ontwerp-Tracébesluit SAA Deel D: A6 Muiderberg - Almere, uitgevoerd door Grontmij, versie 3.1 (definitief), d.d. 12 februari 2010.

1b lid 5 van de Wgh wordt dit niet gezien als gevel. Doordat het geen gevel is in de zin van de Wgh hoeft voor een dove gevel geen geluidsbelasting te worden bepaald en is het niet mogelijk (en nodig) om hiervoor een hogere waarde aan te vragen.

Conclusie

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om die reden wordt Hogere Waarden verleend voor voornoemde verdiepingen, vanwege de A1 en A6, tot de berekende waarden in het akoestisch onderzoek.

Cumulatieve geluidsbelasting

De cumulatieve geluidsbelasting is van belang voor de berekening van de vereiste gevelisolatie. Volgens het Bouwbesluit 2012 moet namelijk een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij wegverkeerslawaai en bij railverkeerslawaai worden gegarandeerd. De cumulatieve geluidsbelasting is ook van belang om te bepalen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft geluid.

De hoogste cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering per woning zijn weergegeven in het akoestisch onderzoek.

Verdieping	Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen in dB excl. aftrek ex art. 110g Wgh	Minimaal benodigde gevelwering in dB
Begane grond	48	15
Eerste verdieping	54	21
Tweede verdieping	56	23

Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen

Gezien de relatief lage cumulatieve geluidsbelastingen kan door het toepassen van beperkte gevelmaatregelen worden voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB. Gezien de lage cumulatieve geluidsbelastingen en de gegarandeerde binnenwaarde van 33 dB is er sprake van een goed woon- en leefklimaat bij het nieuwe zorgcomplex.

Conclusie

Het aspect geluid staat uitvoering van het plan niet in de weg. Wel zal bij de aanvraag om een omgevingsvergunning (deze wordt aangevraagd nadat dit bestemmingsplan in werking is getreden) te zijner tijd een aanvullend akoestisch rapport te worden overgelegd (conform NEN 5077), waarin wordt aangetoond dat de vereiste geluidwering van de gevels voldoende is (een gevel heeft 'standaard' een geluidwerende functie van 20 dB), zodat de norm ten aanzien van de binnenwaarde niet wordt overschreden. Tevens worden Hogere Waarde vastgesteld. Dit besluit luidt iets anders dan het ontwerp Hogere Waarden zoals dat is ter inzage gelegen, zulks vanwege de gedraaide positie van het gebouw ten opzichte van het ontwerp zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin

onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

NSL en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit en maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Voor woningen gaat het om maximaal 1.500 bij één ontsluitingsweg. Aangezien dit plan daar ruimschoots onder blijft, draagt het initiatief met zekerheid "Niet in Betekende Mate" (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Wanneer wordt uitgegaan van zorgwoningen verandert dit beeld niet: immers zorgwoningen hebben een kleinere verkeersaantrekkende werking tot gevolg dan woningen (zie ook paragraaf 4.2.4) en dragen dus minder bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal.

Situatie plangebied

Het onderhavige project gaat over de realisatie van 58 zorgwoningen. De ministeriële regeling "NIBM" geeft voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (2012).

Conclusie

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

4.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) ziet toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen, en de regeling met betrekking tot risico's vanwege spoor, waterweg en snelweg zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Zowel PR als GR zijn bedoeld om te zorgen dat burgers in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen een minimum beschermingsniveau hebben. Bij het PR wordt daarbij gekeken naar de kans die een individu op locaties in de omgeving van de activiteit loopt te overlijden ten gevolge van een incident waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen. Bij het GR wordt gekeken naar de kans op maatschappelijke ontwrichting door te kijken naar de kans dat een groep van 10 personen of meer tegelijk kan overlijden t.g.v. een incident bij de activiteit met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

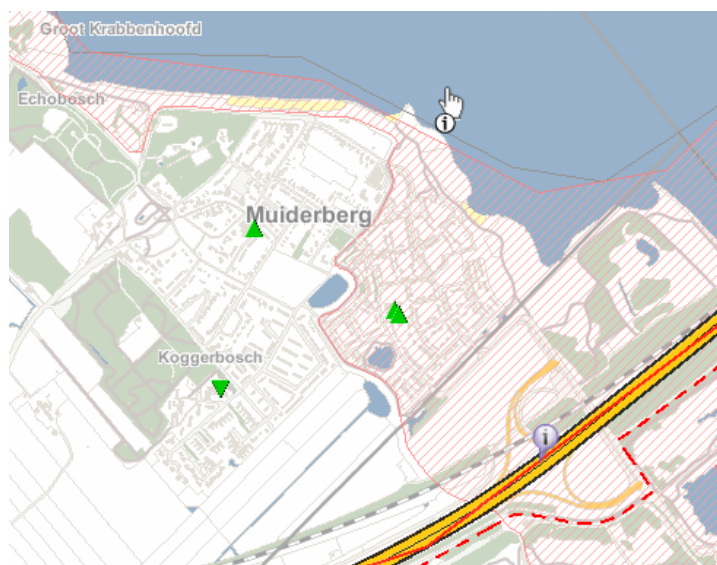
Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Voor kwetsbare objecten geldt dit risico als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen ook de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Situatie plangebied

Uit de beoordeling van de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat er geen Bevi-inrichtingen of vuurwerkbedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Ten zuiden/zuidoosten lopen de A6 en het spoortraject Almere-Weesp.



Uitsnede risicokaart

Voor wat betreft de A6 (deelgebied 3: A6 inclusief knooppunt Muiderberg tot en met de aansluiting Almere buiten oost) moet uitgegaan worden van de nieuwe situatie. Dit deel van de A6 maakt onderdeel uit van het 'SAA' project, de verbreding van de snelwegen tussen Schiphol, Amsterdam en Almere. De A6 wordt over het grootste deel verbreed van 2x2 rijbanen naar 4x2 rijbanen. Dit betekent gemiddeld over de gehele A6 gezien een verbreding van ongeveer 30 meter.

Snelweg

In het kader van dit project heeft Rijkswaterstaat reeds onderzoek verricht naar externe veiligheid (IV Infra, Ontwerp Tracé Besluit Schiphol - Amsterdam - Almere, Onderdeel Externe Veiligheid, kenmerk INPA 080670, d.d. 13 januari 2010).

Plaatsgebonden risico

Uit dit onderzoek externe blijkt dat er geen $PR 10^{-6}$ -contour wordt berekend langs de A6. Zodoende wordt voldaan aan de grenswaarden en richtwaarden die gelden op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het plafond voor de $PR 10^{-6}$ contour bedraagt 0 m; het plangebied is buiten deze afstand gelegen.

Groepsrisico

Uit voornoemd onderzoek blijkt tevens dat autonome ontwikkelingen en het voorgenomen plan een verwaarloosbaar positieve invloed hebben op het groepsrisico voor het tracé. Het groepsrisico ligt in de huidige en de toekomstige situatie ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ($<0,01 \times OW$). In dit deelgebied zijn dan ook geen extra maatregelen voorzien. In het kader van het tracébesluit is een notitie voor de verantwoording van het groepsrisico opgesteld (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Verantwoording Groepsrisico, kenmerk 007A1/011, d.d. 2 december 2010). Voor het deeltraject Muiderberg - Almere Buiten Oost worden geen locatiespecifieke maatregelen noodzakelijk geacht. Gelet op het voorgaande acht de Minister het groepsrisico aanvaardbaar. Ten opzichte van de onderzocht situatie komt het nieuwe gebouw op vergelijkbare afstand van de A6 en neemt het aantal personen dat ter plaatse kan verblijven af. Om deze reden kan aan dit onderzoek gerefereerd worden. Het onderzoek is niet uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan, kon eerder al worden

geraadpleegd en is daarom, mede overeenkomstig jurisprudentie hieromtrent, niet als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Het plafond voor de GR 10⁻⁰⁷ contour bedraagt 74 m; het plangebied is buiten deze afstand gelegen.

Spoor

Voor externe veiligheid is in het kader van het OV-SAAL traject vastgesteld dat er geen sprake is van plaatsgebonden risico. Bij het groepsrisico wordt berekend wat het risico is op een grote calamiteit, waarbij de omgeving zoals omwonenden worden beschouwd. In het Bevt wordt gesteld dat er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt'. Op basis van deze informatie is geconcludeerd dat berekening van het groepsrisico niet nodig is. Muiderberg ligt op ongeveer 200 meter en daardoor voldoende ver van het spoor zodat het risico zeer beperkt is⁸. Het plafond voor de PR 10⁻⁶ contour bedraagt voor het tracé Weesp-Hatterum nergens meer dan 6 m; het plangebied is buiten deze afstand gelegen. Het plafond voor de GR 10⁻⁷ contour bedraagt voor het tracé Weesp-Hatterum nergens meer dan 34 m; het plangebied is buiten deze afstand gelegen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande, bestaan er geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid. Het groepsrisico zoals dat bestaat nadat het plan is gerealiseerd, wordt verantwoord beschouwd.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 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.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

⁸ http://www.centrumpp.nl/Images/Ontwerp%20Tracebesluit%20OV%20SAAL%20Cluster-%20A_tcm318-302776.pdf.

Rijksbeleid

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Provinciaal beleid

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. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als 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. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Beleid waterbeheerder(s)

Het projectgebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De taken van AGV voor wat betreft onder meer de zorg voor het grondwater waargenomen door Waternet. 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.

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 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 waterschap 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 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 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.

Bestaande waterhuishouding

Rondom Muiderberg liggen verschillende watersystemen. Ten noorden van Muiderberg ligt de voormalige Zuiderzee. De zeedijken langs de kust beschermen het achterliggende land. Langs deze dijken zijn als gevolg van vroegere dijkdoorbraken op verschillende plaatsen wielen ontstaan. Binnen het plangebied zijn dit de Blieckwijk en het wiel bij de Erfgooierslaan in de woonwijk Buitendijke.

Rondom het dorp liggen veenontginningen en waterstructuren zoals de Naardertrekvaart die van grote invloed zijn geweest op de ontwikkeling van Muiderberg.

Conclusie

Onderhavig initiatief behelst nieuwbouw, echter na sloop van de bestaande bebouwing. De hoeveelheid bebouwing/verharding neemt niet significant toe, in elk geval niet meer dan de bovengrens van AGV van 1.000 m². Verder wordt aangesloten op het reeds aanwezige rioleringsstelsel. Tot slot wordt geen oppervlaktewater gedempt. De conclusie is dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoering van het initiatief. Deze conclusie zal worden kortgesloten met AGV in het kader van het artikel 3.1.1. Bro overleg. De resultaten daarvan worden hier vermeld.

4.2.2 Ecologie

4.2.2.1 Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Soortenbescherming is altijd van toepassing. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan

leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet.

4.2.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied "Markermeer & IJmeer". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 750 meter afstand. Gezien tussenliggende elementen (bebouwing en wegen) en de afstand zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten.

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), maar grenst in het noordwesten wel aan een gebied dat is aangewezen als EHS natuur. Dit betreft het gebied Koggerbosch. Gezien de ligging buiten de EHS is geen sprake van directe aantasting van de EHS. Uit het Natuurbeheerplan 2014 volgt dat voor gronden die grenzen aan de EHS, maar daar zelf buiten liggen, geen beperkingen gelden. De EHS heeft, in tegenstelling tot Natura 2000-gebieden, geen 'externe werking' die een toets van gebruik aangrenzend op het natuurgebied verplicht stelt. Met de plannen is sprake van een sloop- en nieuwbouw project waarbij de bebouwing op dezelfde gronden wordt teruggebouwd en qua omvang grotendeels gelijk blijft. Doordat in de huidige situatie er reeds elementen als bebouwing en parkeervoorzieningen in het plangebied aanwezig zijn, er tevens een fiets-/voetpad tussen het plangebied en de EHS aanwezig is en het huidige gebruik van het plangebied niet verandert, worden indirecte negatieve effecten op de EHS niet verwacht.

4.2.2.3 Soortenbescherming

Om vast te stellen of als gevolg van de plannen de vaste rust- en verblijfplaatsen van (strikt) beschermde plant- en diersoorten worden aangetast, is een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁹.

Een aantal van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. De directe omgeving van het plangebied heeft een stedelijk karakter en het groen aldaar is intensief beheerd. Op basis van de verspreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten en afwezigheid van een directe verbinding met het buitengebied worden binnen het plangebied geen strikt beschermde amfibieën, reptielen, vissen en insecten verwacht. Derhalve is tijdens het veldbezoek vooral gelet op vaatplanten, vleermuizen, vogels en grond gebonden zoogdieren.

Vaatplanten

Beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen.

⁹ Quicksan flora en fauna Florisberg, SAB, 15 januari 2014.

Vleermuizen

Het plangebied biedt potentiële rust- en/of verblijfplaatsen voor vleermuizen. Uit de verspreidingsgegevens en een reeds eerder uitgevoerd natuuronderzoek in de buurt van het plangebied blijkt dat in de omgeving van het plangebied meerdere vleermuissoorten voorkomen. Uit de gegevens blijkt dat de soorten Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis in de omgeving van het plangebied voorkomen. Alle vleermuissoorten en hun verblijfplaatsen en leefgebieden zijn strikt beschermd middels de Flora- en faunawet en zijn opgenomen in de Europese Habitatrichtlijn.

In de gevel van de hoogbouw zijn aan elke zijde open stootvoegen aanwezig. Meerdere stootvoegen zijn breder dan 1,5 centimeter en vormen daarmee in potentie een toegangsplek voor vleermuizen naar een mogelijke verblijfplaats in de spouw. Daarnaast zijn op meerdere plaatsen langs de dakrand aan de onderzijde van de gevelbetimmering grote open spleten aanwezig. Via deze spleten kunnen vleermuizen wegkruipen naar een rust- of verblijfplaats achter de betimmering en/of in de spouw.

Met het amoveren van de bebouwing kunnen negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen niet worden uitgesloten. Nader onderzoek om de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen in de bebouwing vast te stellen is derhalve noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd¹⁰. Zie onder paragraaf 4.2.2.

In en rond het plangebied zijn diverse soorten bomen aanwezig. Met name aan de rand van het Kocherbosch is een groenstrook met boomsoorten als Eik, Spar, Es en Populier aanwezig. Nadere inspectie van deze bomen toont aan dat er geen geschikte, voor het oog zichtbare, holtes, scheuren en/of losse bast aanwezig is waarin of achter boombewonende vleermuissoorten kunnen wegkruipen, dan wel een verblijfplaats hebben. De bomen elders in het plangebied (aan de rand van de Vincent van Goghlaan, Gerard Doulaan) zijn relatief jong en bevatten om die reden geen holtes, scheuren of lossen bast waarachter vleermuizen kunnen wegkruipen. De populier in het midden van het plangebied (stamomtrek > 1 meter) heeft door snoeiwerkzaamheden wel oude takstompen met een juiste diameter, maar deze zijn niet ingerot of ingescheurd waardoor de aanwezigheid van verblijfplaatsen in deze boom niet waarschijnlijk is. Het voorkomen van rust- en verblijfplaatsen in bomen in en aan de rand van het plangebied is gezien het bovenstaande niet waarschijnlijk.

Naast de mogelijke aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen in de bebouwing van Florisberg zijn er aan de noordwestzijde van het plangebied (Kocherboschzijde) en aan de noordoostzijde (Gerard Doulaan) bomenrijen aanwezig. De rijen met bomen rond het plangebied vormen, ruimtelijk gezien, lijnvormige elementen welke vleermuizen mogelijk gebruiken als vliegroute. Vliegroutes zijn voor vleermuizen van essentieel belang om van de verblijfplaats naar het foerageergebieden (voedselzoekgebieden) te vliegen. Aantasting van deze elementen kunnen negatieve effecten hebben op het voortbestaan van vleermuizen in de omgeving en in het ergste scenario leiden tot een achteruitgang van vleermuissoorten in de omgeving van Muiderberg. Aangezien met de plannen de kap van bomen wordt beoogd, is er met de plannen mogelijk sprake van negatieve effecten op de vliegroutes van de vleermuizen ter

¹⁰ Flora- en faunarapportage Vleermuizenonderzoek Florisberg Kocherplantsoen 1, Muiderberg, SAB, 19 oktober 2014.

plaatse. Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd om de functie van deze lijnelementen in kaart te brengen en te bepalen of essentiële vliegroutes van vleermuizen aanwezig zijn. Onderstaande afbeelding toont de lijnelementen welke in potentie een vliegroute voor vleermuizen kan vormen. Dit nader onderzoek is uitgevoerd als onderdeel van het eerder vermelde nadere onderzoek.

Vogels

Tijdens de veldverkenning zijn Merel, Huismus, Houtduif, Spreeuw, Pimpelmees, Koolmees en Vink waargenomen. Alle vogels en hun actief gebruikte nesten zijn strikt beschermd. Actief gebruikte nesten van vogels mogen niet worden aangetast of worden verstoord. Voor de meeste vogels kan worden volstaan met ontzien van de nesten in het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli).

In en nabij het plangebied zijn huismussen waargenomen. De huismus is waargenomen in het groen en rond de bebouwing (kleine huizen met pannendak) ten zuidwesten van Florisberg. Ook zijn enkele individuen gezien en gehoord in de bosschages op het parkeerterrein in het plangebied. Nestplaatsen van huismussen worden echter niet in het plangebied verwacht. De huismus broedt namelijk in kolonies onder pannendaken. Dit type dak is niet aanwezig op de bebouwing in het plangebied. Essentiële leef-/voerageergebieden van de huismus zijn ook niet aanwezig in het plangebied.

Op de gevel net onder de dakrand zijn uitwerpselen van vogels gevonden. Het betreft hier sporen van mogelijk spreeuwen. Actief gebruikte nesten van spreeuwen zijn ook beschermd middels de Flora- en faunawet en mogen tijdens de broedperiode niet worden aangetast. Het is derhalve aan te raden het amoveren te starten buiten het broedseizoen van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn een grasveld en plantsoenen met bomen aanwezig. Daarnaast ligt de locatie tegen een bosrand waardoor vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten als kleine marterachtigen, (spits)muizen, Egel en Mol niet uit te sluiten. Voor deze soorten, die onder het eerste lichte beschermings-regime vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen. Uit de verspreidingsgegevens blijkt dat de strikt beschermde soort Eekhoorn in het Kocherbosch voorkomt. De bomen in het plangebied en de bomen aan de rand van het Kocherbosch zijn onderzocht op de aanwezigheid van holtes en nesten van de Eekhoorn. Er zijn geen, voor het oog zichtbare, holtes en nesten waargenomen waar een verblijfplaats van een eekhoorn aanwezig kan zijn. Aan de rand van het plangebied en in het deel van het Kocherbosch grenzend aan het Kocherplantsoen staan boomsoorten als Eik en spar welke als voedselbomen kunnen dienen voor de Eekhoorn. Met het plan worden enkele bomen in het plangebied gekapt. Wanneer de eiken aan de zijde van het Kocherbosch en aan de Gerard Doulaan worden gekapt, kunnen negatieve effecten op een mogelijk aanwezig voerageergebied van de Eekhoorn niet worden uitgesloten en is nader onderzoek naar het voorkomen van de Eekhoorn nabij het plangebied noodzakelijk. In het nadere onderzoek (zie navolgende paragraaf) is evenwel gebleken dat Eekhoorn niet voorkomt in het plangebied. Nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Sporen en individuen van andere strikt beschermde grondgebonden zoogdieren (Das, Steenmarter, Boomarter) zijn niet aangetroffen in het plangebied en worden op basis van de verspreidingsgegevens en het biotoop ter plaatse niet in of nabij het plangebied verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten is derhalve niet noodzakelijk.

4.2.2.4 Nader onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de soorten Laatzvlieger (*E. serotinus*), Gewone grootoorvleermuis (*P. auritus*), Rosse vleermuis (*N. noctula*) en Eekhoorn geen vaste rust- en verblijfplaats en essentieel foerageergebied in of direct naast het plangebied hebben. Negatieve effecten van het voornemen op deze soorten zijn om die reden niet aan de orde. Wel ligt een essentiële vliegroute van de soort Laatzvlieger over het plangebied en foerageert een grote groep rosse vleermuizen boven het Kocherbos, ten westen van het plangebied. Daar de soorten hoog over het plangebied trekken en slechts zeer kort boven het plangebied zijn, worden negatieve effecten van de sloop op deze soorten om die reden niet verwacht. Tijdens de bouwfase en bij de inrichting van de buitenruimte moet wel rekening met deze soorten worden gehouden. Verlichting kan tijdens de bouw- en/of de nieuwe gebruiksfase zorgen voor verstoring van de vliegroute/foerageergebied. Maatregelen om negatieve effecten van verlichting te minimaliseren zijn derhalve nodig, om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

Verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis (*P. pipistrellus*) en Ruige dwergvleermuis (*P. nathusii*) zijn ook in het plangebied aanwezig. Tijdens het onderzoek zijn een kraamverblijfplaats, zomerverblijfplaatsen, paarverblijfplaatsen en een winterverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis vastgesteld. Ook zijn zomer- en paarverblijfplaatsen van de Ruige dwergvleermuis aanwezig. Ook is essentieel foerageergebied van deze soorten aanwezig. Essentiële vliegroutes van deze soorten zijn niet aangetroffen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal verblijfplaatsen in het plangebied.

Soort	Type verblijfplaats	Aantal
Gewone dwergvleermuis	Kraamverblijfplaats	1
	Zomerverblijfplaats	9
	Paarverblijfplaats*	9
	Groot winterverblijf	1
Ruige dwergvleermuis	Zomerverblijfplaats	1
	Paarverblijfplaats**	5
*	verblijfplaatsen met winterverblijffunctie	
**	inclusief verblijfplaatsen parkeerplaats	

Het plangebied moet voor de Gewone en Ruige dwergvleermuis blijvend voorzien in alles wat nodig is om succesvol te kunnen voortplanten of te rusten. Dit geldt voor zowel elk individueel dier als voor alle exemplaren van de populatie ter plaatse. De functies die een gebied heeft voor de Gewone en Ruige dwergvleermuis moeten behouden blijven. Het slopen van het pand leidt tot aantasting van het aantal verblijfplaatsen, functies en mogelijkheden in en in de omgeving van het plangebied. Het aanvragen van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is om die reden noodzakelijk.

Door het treffen van mitigerende maatregelen (zie paragraaf 6.2 in het onderzoek) zijn negatieve effecten van het voornemen op de Gewone en Ruige dwergvleermuis wellicht te verzachten, waardoor het aannemelijk is dat een aanvraag ontheffing Flora en faunawet conform het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (artikel 2, lid 3) verkregen kan worden. De maatregelen zien toe op zowel de sloopfase, de bouwfase als de fase na oplevering. De aanvraag is reeds in voorbereiding. Formeel kan enkel het Ministerie van Economische Zaken over de beoordelingswijze een besluit nemen.

Door wijziging van de plannen is de projectie van de nieuwbouw Florisberg gewijzigd. Een en ander leidt tot een gewijzigde kap van bomen. Enkele bomen op het perceel worden in de nieuwe situatie niet meer gerooid terwijl enkele bomen aan de rand van het plangebied (nabij het voetpad) moeten worden gerooid. Echter, het gewijzigde plan leidt in het geheel niet tot nieuwe effecten in relatie tot de Flora- en faunawet. Het feit blijft dat met de sloop verblijfplaatsen worden tijdelijk worden verstoord, ontheffing noodzakelijk is en dat in de nieuwbouw nieuwe voorzieningen worden aangebracht

Conclusie

Het aspect ecologie staat gelet op bovenstaande de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Wel zijn mitigerende maatregelen nodig en is een aanvraag ontheffing van de Flora- en faunawet in voorbereiding.

4.2.3 Archeologie

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 vormt 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

Op basis van het archeologiebeleid van de gemeente, zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Muiderberg, is aan het plangebied geen archeologische verwachting toegekend. De gemeente heeft die gronden waar wel een (middelhoge tot hoge) verwachting geldt op archeologische vondsten, een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. De gemeente heeft deze verwachting/dubbelbestemming toegekend op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Slechts een deel van Muiderberg is op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart aangemerkt als gebied van archeologische waarde. Bouwactiviteiten kunnen die waarden verstoren en zijn daardoor in die gebieden niet zonder meer toegestaan. Het gaat vooral om de histori-

sche dorpskern. Zoals aangegeven, is aan het plangebied geen dubbelbestemming toegekend; de verwachting op archeologische vondsten is gelet hier op laag. Er is daarom geen nader onderzoek nodig wat betreft archeologie. Wel geldt de algemene meldingsplicht op grond van artikel 53, lid 1 en 2 van de WAMZ. Dit houdt in, dat mochten er tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, dit gemeld dient te worden bij het bevoegd gezag.

Conclusie: het aspect archeologie vormt gelet hierop geen belemmering voor het initiatief.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied zal in de nieuwe situatie net als in de huidige situatie ontsloten worden op het Kocherplantsoen. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van zorgwoningen, met een vergelijkbaar aantal als in de huidige situatie. De verkeerssituatie verandert dus niet. Wanneer uitgegaan wordt van zelfstandige wooneenheden, zal de verkeersproductie licht toenemen. Volgens de publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” van het CROW (2012) mag voor een woning van dit type (koop, etage middenduur) in binnenstedelijk gebied, matig stedelijk, rest bebouwde kom uitgegaan worden van een verkeersgeneratie van ca. (maximaal) 5,2 á 6 per dag. De verkeersproductie zou dan neerkomen op circa $366 - 214 = 152$ extra voertuigbewegingen per etmaal (uitgaande van de maximale cijfers, en er van uitgaande dat de zorgeenheden een productie hebben van 3,5 per eenheid, ofwel 214 in totaal). Deze vervoersbewegingen vinden verspreid over de dag plaats, met een piek op werkdagen gedurende ochtend- en avondspittijden. Het aantal is niet zodanig hoog, dat de bestaande wegenstructuur dit niet kan verwerken.

De publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” van het CROW (2012) hanteert voor zorgeenheden een richtlijn van 0,5 en 0,7 per eenheid (dit is incl. bezoek en personeel). In dit geval wordt gemotiveerd uitgegaan van de minimale norm van 0,5. De reden hiervoor is dat een aanzienlijk deel van het programma intramurale zorg betreft (PG kamers) (24 eenheden). Uit de praktijk blijkt dat personen die hiervoor in aanmerking komen zodanig zorgbehoevend zijn, dat ze geen auto meer kunnen rijden en er dus ook niet over beschikken. De parkeervraag blijft voor dit deel beperkt tot personeel en bezoek. De parkeerbehoefte vanwege de zorgeenheden wordt derhalve geschat op $58 \times 0,5$ (dit is de minimale norm voor zorgeenheden) = 29 plaatsen. Zoals uit hoofdstuk 2 blijkt, kunnen deze op eigen terrein worden gerealiseerd alsmede op het direct aangrenzende terrein van de gemeente. Dit terrein is weliswaar openbaar maar wordt in de praktijk nagenoeg geheel door personeel en bezoek van het zorgcomplex gebruikt. Dit komt door de afgelegen ligging van het terreintje, dat visueel ook nog eens bij het complex lijkt te horen. Voor andere woningen ligt de parkeerplaats te ver; bovendien beschikken deze woning op parkeerplaats op eigen terrein. De woningen aan het Kocherplantsoen liggen wel wat dichterbij, maar beschikken (deels) over een parkeerbox. Het aspect parkeren werpt daarom geen belemmeringen op.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag behelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling 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 plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van le-
ges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Muiden zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze ruimtelijke onderbouwing. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is gedurende 4 weken voor inspraak ter inzage gelegd. In een Nota inspraak en overleg, welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, zijn de reacties samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

6.2 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. In een Nota inspraak en overleg, welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, zijn de reacties samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding is het bestemmingsplan te wijzigen.

6.3 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode de gelegenheid gekregen om zienswijzen in te dienen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze zijn in een separate nota beantwoord. Deze nota is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De zienswijzen vormen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan: het gebouw is gedraaid ten opzichte van het ontwerp zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

6.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is gelet op bovenstaande, maatschappelijk uitvoerbaar.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Inleiding

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

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

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

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

7.2 Algemene methodiek

Verbeelding

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

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

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

2. Bestemmingsregels.

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

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

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

4. Overgangs- en slotregels.

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

7.3 Specifieke regeling dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een 58 (zorg) woningen aan de Florisberg mogelijk. Er is hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit planregels van overige bestemmingsplannen van Muideren, in het bijzonder het bestemmingsplan Muiderberg. Gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden sluiten dus zoveel mogelijk aan bij bestaande gemeentelijke regelingen.

Het bestemmingsplan kent één bestemming, namelijk 'Maatschappelijk'.

Bestemming 'Maatschappelijk'

De situering van het bouwvlak is gebaseerd op het initiatief maar hier wel wat ruimer omheen gelegd zodat enige flexibiliteit bestaat ten aanzien van de exacte positionering. Het gebouw moet binnen dit bouwvlak worden gerealiseerd; de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m. Tevens is een aanduiding wonen opgenomen. Binnen de bestemming zijn zowel PG-kamers (intramurale zorg) als (nagenoeg) zelfstandige woonruimten (bijzondere woonvoorzieningen en zorgwoningen) toegestaan, evenals voorzieningen op het gebied van zorg. Hieronder valt ook ondergeschikte horeca. Er komt een multifunctionele ruimte in het gebouw waar bewoners en bezoek een kopje

koffie en iets kleins kunnen gebruiken. Deze multifunctionele ruimte mag tevens gebruikt worden voor vergaderingen, lezingen, (religieuze) bijeenkomsten, zolang de doelstelling maatschappelijk is. Overigens staat het vigerende bestemmingsplan dit ook al toe. Voorts kan een deel van het pand ook als huisartsenpraktijk of een vergelijkbare praktijk gericht op het bieden van zorgvoorzieningen gebruikt worden. Ook hiervoor geldt dat het voorgaande bestemmingsplan dit al toestaat.