

TOELICHTING

Ontwerp Bestemmingsplan

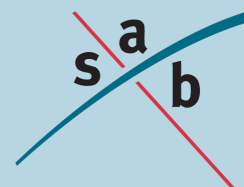
Sluisstraat 1 en 1a Muiden

Gemeente Muiden

Datum: 27 oktober 2015

Projectnummer: 140468

ID: NL.IMRO.0424.BP3001SLUISSTR2015-0201



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Het plan	5
2.1	Vigerend bestemmingsplan	5
2.2	Planbeschrijving	6
3	Uitvoerbaarheid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Beleid	10
3.3	Milieu	20
3.4	Water	26
3.5	Cultuurhistorie	27
3.6	Archeologie	31
3.7	Flora en fauna	32
3.8	Verkeer en parkeren	33
3.9	Economische haalbaarheid	34
4	Wijze van bestemmen	35
5	Procedure	37
5.1	Overleg	37
5.2	Zienswijzen	37

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek Sluisstraat 1 en 1A te Muiden; Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv; rapportnummer MT.14351; d.d. 16 december 2014;
- 2 Onderzoeksresultaten Sluisstraat 1 en 1A Muiden; Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv; rapportnummer MT.14351-1; d.d. 30 januari 2015;

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Sluisstraat 1 te Muiden bevindt zich het Sluishuis. Het Sluishuis is destijds gebouwd voor het bestuur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en is door het Hoogheemraadschap voor meerdere doeleinden gebruikt. In 2005 verloor het Sluishuis voor het Hoogheemraadschap haar functie waarna het historische pand vrijkwam voor een andere functie. Aan de achterzijde bevindt zich op nummer 1a een vrijstaand bijgebouw. Voor het vrijstaande bijgebouw is in het verleden een artikel 19 procedure WRO doorlopen waarmee bewoning van dit gebouw werd toegestaan. Per abuis is deze afwijking niet in het nu geldende bestemmingsplan meegenomen.

Er is initiatief genomen om het Sluishuis te gaan gebruiken als woning. Daarnaast heeft de initiatiefnemer het voornemen om aan de achterzijde van dit pand een uitbouw te realiseren. Voorts is het initiatief mede aanleiding om het vrijstaande bijgebouw te bestemmen overeenkomstig de destijds verleende vrijstelling zodat het gebouw als een zelfstandige woning kan worden gebruikt en stalling bij de woning.

Om het initiatief voor het Sluishuis en de destijds verleende vrijstelling voor het vrijstaande bijgebouw op het achtererf te formaliseren in bestemmingsplanregels, is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doelstelling hierin te voorzien.

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als Gemeente Muiden, sectie B, nummer 1062, 2169 en 2170. Deze percelen bevinden zich aan de Sluisstraat te Muiden en hebben betrekking op de nummer 1 (Sluishuis) en 1a (bijgebouw op achtererf).



Globale ligging plangebied in Muiden (rood; bron: Google Earth)

Het plangebied ligt in het beschermde stadsgezicht van de kern Muiden en het pand op nummer 1 betreft het Sluishuis. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Vecht. Ten zuiden bevinden zich gronden met een tuinbestemming, horend bij de omliggende woningen. Ten oosten van het plangebied, aan de Sluisstraat, bevin-

den zich gronden met een gemengde bestemming, waar verschillende functies gevestigd kunnen worden, waaronder detailhandel. Dit geldt ook voor de panden aan de overzijde van de Sluisstraat. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich aan de overzijde van de Sluisstraat een horecagelegenheid.

Op voorgaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied te zien. De exacte ligging en begrenzing van het gebied zijn op de verbeelding bij dit bestemmingsplan weergegeven.

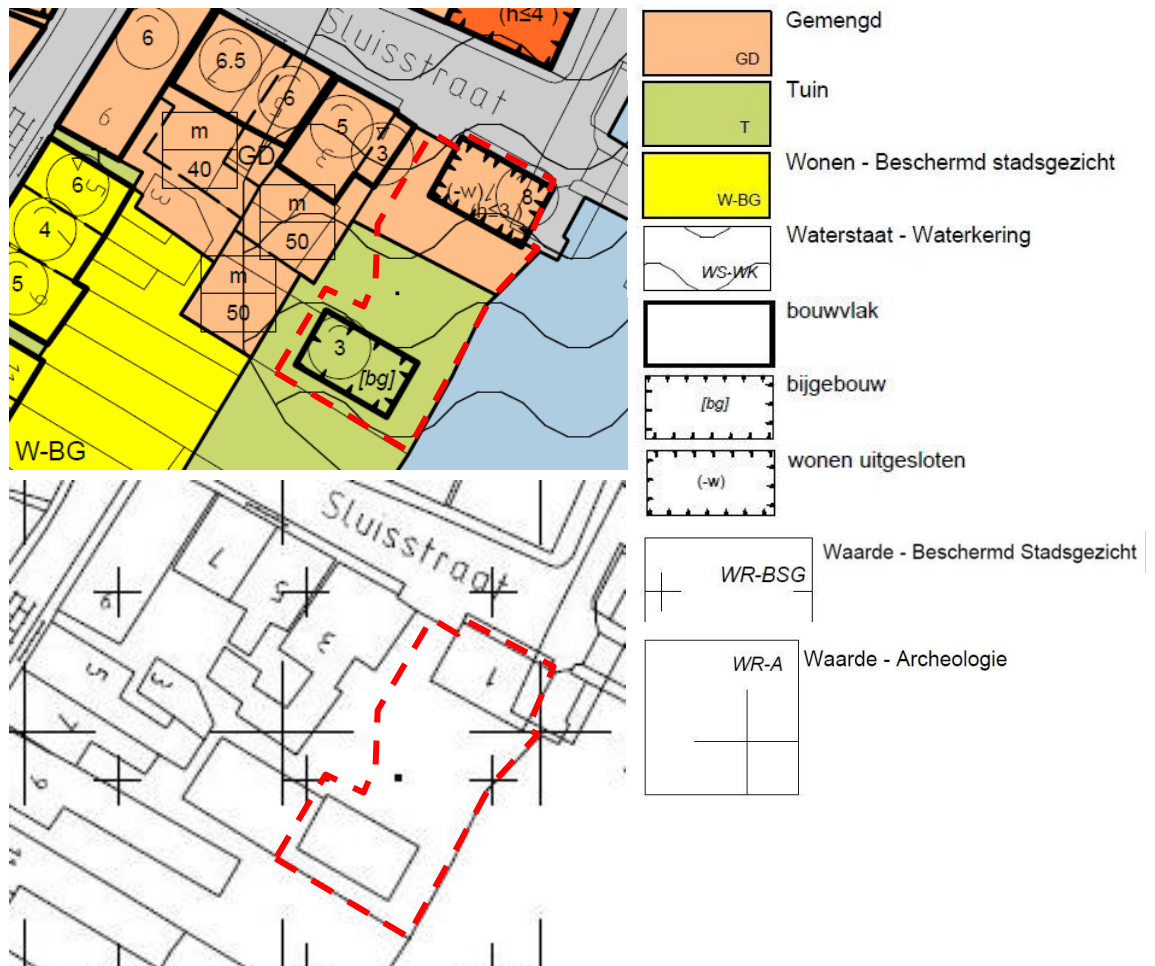
1.3 Opzet van het bestemmingsplan

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

2 Het plan

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Stad Muiden', dat op 16 december 2010 door de gemeenteraad van Muiden is vastgesteld. Het noordelijke deel van de gronden, aan de zijde van de Sluisstraat, heeft de bestemming 'Gemengd'. Het zuidelijke deel van de gronden heeft de bestemming 'Tuin'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Stad Muiden' met begrenzing plangebied (rood)

Op grond van de bestemming 'Gemengd' zijn ateliers, detailhandel, dienstverlening, kantoren, kunstgalerijen, maatschappelijke voorzieningen en horeca (horeca t/m categorie 3) toegestaan. Wonen is op deze locatie specifiek uitgesloten (-w).

Voor de gronden met de bestemming 'Tuin' geldt dat deze bestemd zijn voor tuinen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in- en uitritten. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' is een bijgebouw toegestaan behorende bij de aangrenzende gelegen bestemming. Op de locatie liggen tot slot meerdere dubbelbestemmingen. Het betreft de bestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' en 'Waterstaat –Waterkering'.

Om binnen het plangebied een woonfunctie mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Historie en Huidige situatie

In het plangebied aan de Sluisstraat te Muiden bevinden zich twee panden, het gebouw op nummer 1 en het bijgebouw op nummer 1a. Het Sluishuis (Sluisstraat 1) is in 1844 gebouwd en is rond 1900 aanzienlijk gewijzigd. Toentertijd is er een verdieping op gezet. De klok is op dat moment ook naar boven verplaatst. In het verleden heeft het Sluishuis onder andere dienst gedaan als kantoor voor de bestuurders van het Hoogheemraadschap, als woonhuis voor de sluiswachter en als bedrijfsruimte voor technische installaties voor de nabijgelegen sluis. Ook heeft het pand enige tijd leeggestaan. Nadat het pand een gemengde bestemming kreeg, is het meest recent voor bedrijfsmatige doeleinden gebruikt.

Voor het bijgebouw (Sluisstraat 1a) aan de achterzijde van het plangebied is in het verleden reeds een artikel 19 procedure WRO doorlopen om bewoning van het pand mogelijk te maken. Het gebouw wordt op dit moment bewoond. Daarnaast is er op het terrein voldoende ruimte om te parkeren. Bij de woning horen ook een ligplaats en aanlegsteiger. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn deze mogelijkheden per abuis niet meegenomen.

De navolgende afbeeldingen tonen een luchtfoto van het plangebied en de huidige situatie vanaf de brug over de Vecht.



Ligging plangebied (rood, bron: Google Earth)



Huidige situatie plangebied vanaf de brug over de Vecht (bron: Google Streetview)

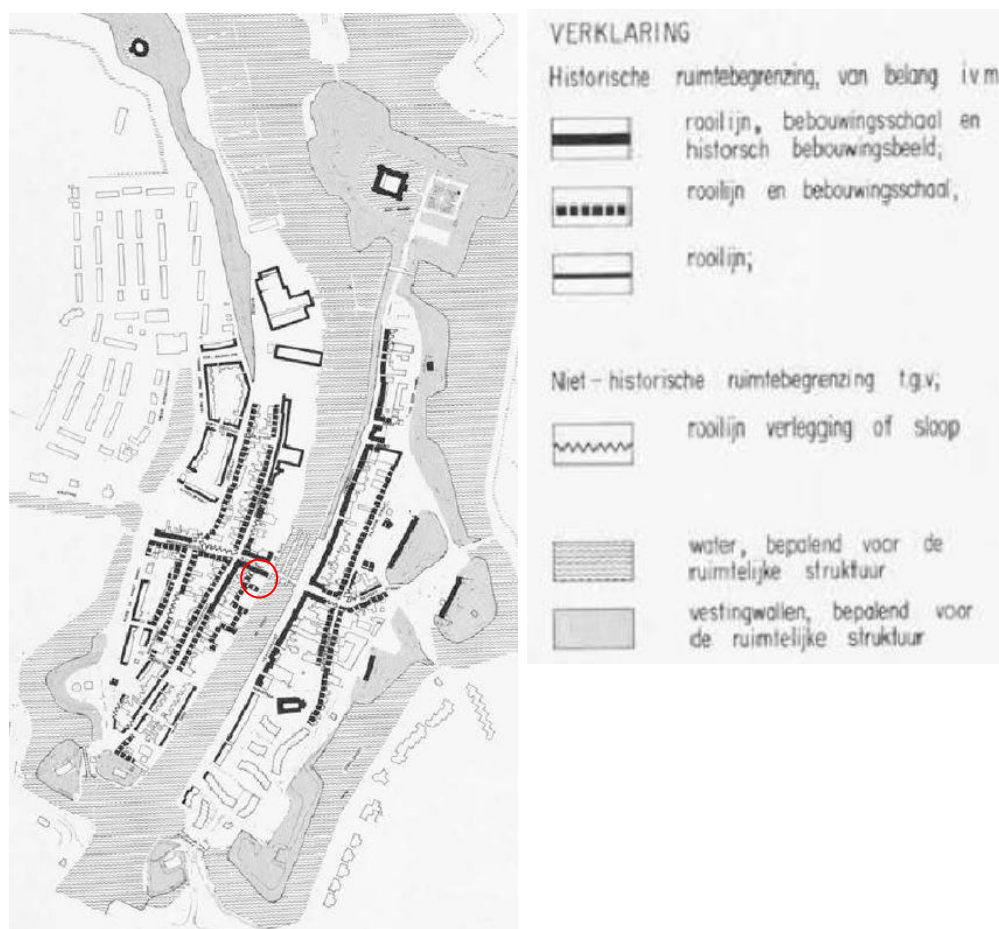
2.2.2 Monument en Beschermd stadsgesicht

Rijksmonument

Het pand Sluisstraat 1 heeft een rijks monumentale status. Het pand is in een neo-classicistische stijl opgetrokken en bestaat uit een voorname hoge ruimte met toegangsdeur aan de straat met daarboven een attica¹ met flauw hellend schildkap. Aan de achterzijde ligt het terrein lager waardoor het aansluit op het souterrain van het monument.

Beschermd stadsgesicht

Het plangebied is onderdeel van het bij besluit van 15 oktober 1986 van de ministers van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is de vesting Muiden aangewezen beschermd stadsgesicht Vesting Muiden.



Ruimtelijke waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht Vesting Muiden

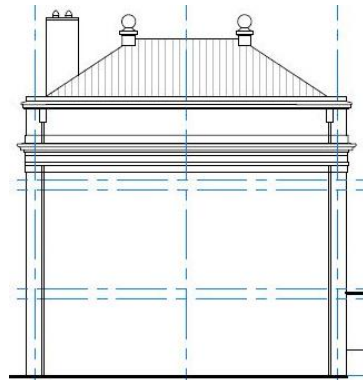
Op de waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht is ter plaatse van de Sluisstraat aangegeven dat de rooilijn, bebouwingsschaal en historische bebouwingsbeeld van belang zijn en daardoor mede van waarde voor het Beschermd Stadsgezicht. Dit geldt ook voor het water van de Vecht dat bepalend is voor de ruimtelijke structuur van dit deel van Muiden. Aan de oever van de Vecht liggen in dit deel van Muiden meerdere tuinen direct aan het water.

¹ Verhoging boven de kroonlijst van de gevel, die vaak het dak aan het oog onttrekt en op zijn beurt weer ter versiering is aangebracht.

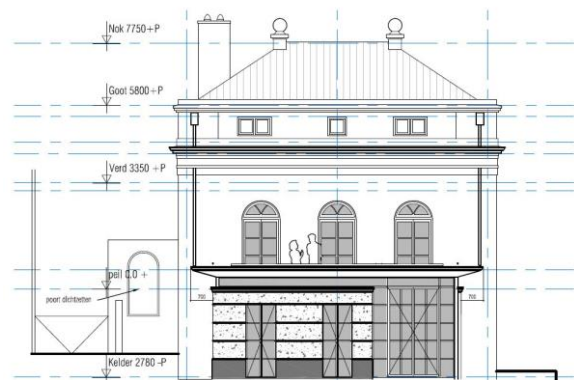
2.2.3 Toekomstige situatie

Sluisstraat 1

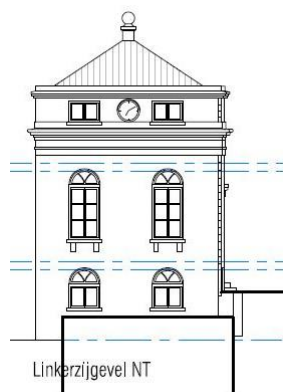
Voor het gebouw op nummer 1 geldt dat een woonfunctie wordt mogelijk gemaakt middels dit bestemmingsplan. Voorts bestaat het initiatief voor het gebouw op nummer 1 uit de realisatie van een uitbouw aan de achterzijde van het pand, alsmede het aanbrengen van smalle hoge ramen in de achtergevel van het pand. De beoogde uitbouw heeft een plat dak. De oppervlakte bedraagt circa 30 m². De voor- en zijgevels en kap van het Sluishuis zelf blijven ongewijzigd.



Huidige situatie - achtergevel



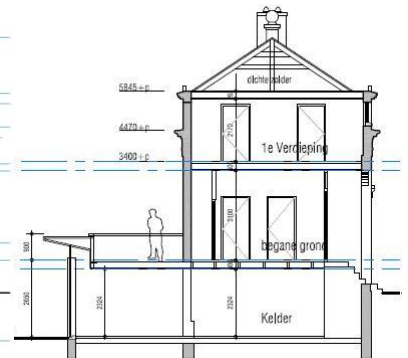
Impressie Nieuwe situatie – achtergevel met uitbouw



Huidige situatie - zijgevel



Impressie Nieuwe situatie – zijgevel



Nieuwe situatie - doorsnede

De hoogte van het maaiveld is aan de achterzijde van Sluisstraat 1 lager dan aan de voorzijde (straatzijde). Voor wat betreft de hoogte van het dak van de uitbouw, wordt aangesloten bij de hoogte van de begane grondvloer /souterrainhoogte zoals die aan de straatzijde geldt (zie voorgaande afbeelding 'Nieuwe situatie - doorsnede'). Door de gevel van de uitbouw door te laten lopen tot een hoogte die overeenkomt met de kozijnen in de achtergevel, ontstaat de mogelijkheid voor een dakterras op de uitbouw.

Overwegingen ruimtelijke (en architectonische) inpassing:

Het pand is een rijksmonument en de locatie ligt in beschermd stadsgezicht. Aan de zijde van de Sluisstraat verandert het aanzicht niet. Het initiatief is wat dat betreft niet van invloed op de waardebeoordeling van het beschermde stadsgezicht.

De achtertuin van de locatie is zichtbaar vanaf de Vecht. Voor de achterzijde geldt dan ook dat de bouwmassa van de uitbouw een aandachtspunt is geweest voor het ont-

werp. De terreinhoogte speelt in de gemaakte ontwerpkeuzen voor wat betreft de ruimtelijke inpassing, een belangrijke rol. De ontwerper van de uitbouw heeft er voor gekozen om de uitbouw aan te laten sluiten op de vloer van het souterrain van het hoofdgebouw. Voorts is de uitbouw minder breed dan de achtergevel van het hoofdgebouw. Het hoogteverschil tussen voor- en achterzijde van het hoofdgebouw (circa 1,7 m), de ten opzichte van de zijgevels van het hoofdgebouw teruggelegen ligging van de uitbouw, de diepte en de gekozen dakvorm (plat) van de uitbouw, maakt dat de bouwmassa, ondergeschikt is aan de bouwmassa van het hoofdgebouw. De bouwmassa is op 22 april 2014 voorgelegd aan de Welstandscommissie Muiden / WZNH. De commissie is van mening dat de massa van de uitbouw op de geplande locatie niet tot bezwaren leidt. Voorts heeft de commissie geadviseerd dat in de uitwerking van de achtergevel van het hoofdgebouw, de gevelcompositie van de achtergevel van het hoofdgebouw passend dient te zijn bij het neoclassicistische karakter van het hoofdgebouw. Dit door detaillering, materialisering en kleurstelling. In de achtergevel en de uitbouw is dat mede uitgewerkt door de positionering van de raampartijen in de uitbouw aan te laten sluiten bij de positionering van de raampartijen in de achtergevel van het hoofdgebouw. De afwerking en materialisatie zijn gericht op het aansluiting vinden bij de bestaande situatie.

Sluisstraat 1a

Voor het bijgebouw op nummer 1a is in het verleden reeds een artikel 19 procedure WRO doorlopen, op grond waarvan de bewoning van het pand is toegestaan. Daarnaast dient in de toekomst ook het stallen van vaar- en voertuigen in dit pand ten dienste van Sluisstraat 1 mogelijk te worden gemaakt. Dit bestemmingsplan zorgt voor een passende planologisch-juridische regeling. Voor het bijgebouw op nummer 1a vindt alleen een interne verbouwing plaats.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de provincie en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, ecologie, archeologie en economische haalbaarheid. Het bestemmingsplan is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

3.2.1 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

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

Beoordeling plangebied

Het plan betreft het mogelijk maken van een woning in een bestaand historisch gebouw, het in een bestemmingsplan formaliseren van een in het verleden verleende vrijstelling en de realisatie van een uitbouw binnen bestaande kern van Muiden. Het plan is daarmee van dien aard dat er geen strijd is met Europees beleid.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan geen Europese belangen schaadt.

3.2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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 rijks instrumenten 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’). De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 lid 2 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ziet er op toe dat voor een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen. Onder het begrip stedelijke ontwikkeling wordt verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De regels waarmee in de planvorming en in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden voor wat betreft het borgen van rijks belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Voor het plangebied zijn de bepalingen van belang voor primaire waterkeringen en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De bepalingen voor primaire waterkeringen zien er op toe dat bij een herziening van een bestemmingsplan, de bestemming ‘waterkering’ moet worden gegeven aan gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben. Met betrekking tot gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, of beschermingszones, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.

Het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam is aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Voorts geldt dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de lijst staat om te worden aangewezen. De bepalingen van het Barro voor erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zien er op toe dat de kernkwaliteiten ervan bij provinciale verordening worden uitgewerkt en geobjectiveerd.

Beoordeling plangebied

Het plan betreft het toevoegen van een woonfunctie aan het historische pand aan de Sluisstraat 1, de realisatie van een uitbouw en het in een bestemmingsplan formalisering van een eerder verleende vrijstelling voor de functie wonen voor het gebouw Sluisstraat 1a.

Bepalingen van belang voor het gehele plangebied

Primaire waterkering:

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van een primaire waterkering. De beschermingszone heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Waterstaat – Waterkering gekregen.

Erfgoed van universele waarde:

Het plangebied ligt in het deel van de vesting Muiden dat onderdeel is van de Stelling van Amsterdam. De kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam zijn beschreven in het Barro en zijn aldus:

De kernkwaliteiten van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam zijn:

- 3 Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
 - een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
 - sluizen en voor- en achterkanalen;
 - de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
 - inundatiegebieden;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
- 4 Relatief grote openheid;
- 5 Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Bovenstaande kernkwaliteiten zijn in het plangebied niet aanwezig. Het betreft geen liniedijk, sluis, voor- of achterkanaal, fort, inundatiegebied, schootsveld, verbonden kring of militair object en/of open gebied met groen en overwegend rustig karakter. Het initiatief tast de kernkwaliteiten van De Stelling van Amsterdam dan ook niet aan.

De kernkwaliteiten van Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:

- 1 Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
 - inundatiegebieden;
 - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 - de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
- 2 Grote openheid;
- 3 Groen en overwegend rustig karakter

Bovenstaande kernkwaliteiten zijn in het plangebied niet aanwezig. Het betreft geen liniedijk, sluis, voor- of achterkanaal, fort, inundatiegebied, schootsveld, verbonden kring of militair object en/of open gebied met groen en overwegend rustig karakter. Onderdeel van het initiatief is de realisatie van een uitbouw aan het bestaande pand Sluisstraat 1 op het achtererf van dit pand. Door een uitbouw op een achtererf wordt de historische vestingstructuur niet gewijzigd. Geconcludeerd wordt dan ook dat de

kernkwaliteiten van De Nieuwe Hollandse Waterlinie niet aangetast worden door dit initiatief.

Gebruiksfuncties Sluisstraat 1 en Sluisstraat 1a- Ladder van duurzame verstedelijking:

Voor wat betreft het toestaan van een nieuwe woonfunctie in het huidige pand Sluisstraat 1, geldt dat het geen nieuwbouw van een woning betreft, maar alleen een toevoeging aan de gebruiksmogelijkheden van een bestaand pand. Deze toevoeging wordt voor wat betreft het bepaalde in de artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in de zin van de SER-ladder². Dit geldt ook voor het formaliseren van de eerder verleende vrijstelling voor de woonfunctie van Sluisstraat 1a. Verdere beoordeling is wat het bepaalde in de artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening betreft, derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt.

3.2.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze 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.

Beoordeling plangebied

Het plan betreft het mogelijk maken van een woning in een bestaand historisch gebouw, het in een bestemmingsplan formaliseren van een in het verleden verleende vrijstelling en de realisatie van een uitbouw binnen bestaande kern van Muiden. Het plangebied ligt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied van Muiden en de ontwikkeling sluit daarmee aan bij de provinciale beleidsdoelstellingen voor duurzaam ruimtegebruik.

² Het initiatief betreft een kleinschalig initiatief welke volgens jurisprudentie (zie onder meer uitspraak 201311233/1/R4 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State) niet beoordeeld wordt als stedelijke ontwikkeling.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2014)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is vastgesteld op 3 februari 2014. De nieuwe verordening is een technische wijziging, om alle voorgaande wijzigingen in één nieuw overkoepelend document te vangen. Inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de Verordening uit 2010 en alle daarop volgende wijzigingen, bevat de verordening nauwelijks.

De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheerverordeningen moet voldoen. Het gaat hierbij vooral om de doorwerking van het in de provinciale structuurvisie vastgelegde beleid. De provinciale ruimtelijke verordening is daarvoor bij uitstek het aangewezen instrument om die doorwerking te realiseren via algemene regels omtrent de inhoud voor o.a. bestemmingsplannen. Ten aanzien van een aantal onderwerpen zijn algemene regels gesteld die zich specifiek richten op de provincie ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze manier komen rijksregels "getrapt" in bestemmingsplannen terecht.

Beoordeling plangebied

Op het plangebied aan de Sluisstraat 1 en 1a zijn de volgende regels van de PRV toepassing:

Artikel 9 Aanwijzing bestaand bebouwd gebied:

Het plan betreft het mogelijk maken van een woning in een bestaand historisch gebouw, het in een bestemmingsplan formaliseren van een in het verleden verleende vrijstelling en de realisatie van een uitbouw binnen bestaande kern van Muiden in gebied dat is aangemerkt Bestaand Bebouwd Gebied. Voor dergelijke initiatieven geldt dat de PRV geen specifieke regels stelt.

Titel 2 UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden:

Het plangebied aan de Sluisstraat valt onder Nationale Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie en het Nationale Landschap en tevens UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. Voor deze gronden dienen daarom in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het Nationale Landschap en het behoud of versterking van de Uitzonderlijke Universele Waarden van het werelderfgoed zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Leidraad), zoals deze bij de PRV is vastgesteld (artikel 21 van de PRV). Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen deze gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele Waarden behouden of versterken. Zoals onder rijksbeleid in paragraaf 3.2.2 al is aangegeven, zijn de kernkwaliteiten van De Stelling van Amsterdam en De Nieuwe Hollandse Waterlinie in het plangebied niet aanwezig: Het betreft geen liniedijk, sluis, voor- of achterkanaal, fort, inundatiegebied, schootsveld, verbonden kring of militair object en/of open gebied met groen en overwegend rustig karakter. Onderdeel van het initiatief is de realisatie van een uitbouw aan het bestaande pand Sluisstraat 1 op het achtererf van dit pand. Door een uitbouw op een achtererf wordt de historische vestingstructuur niet gewijzigd. Geconcludeerd wordt dan ook dat de kernkwaliteiten van De Nieuwe Hollandse Waterlinie en De Stelling van Amsterdam niet aangetast worden door dit initiatief.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland

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

Beoordeling plangebied

Het plan betreft het mogelijk maken van een woning in een bestaand historisch gebouw, het in een bestemmingsplan formaliseren van een in het verleden verleende vrijstelling en de realisatie van een uitbouw binnen bestaande kern van Muiden. Dit plan is van dien aard dat er geen strijd is met provinciaal waterbeleid.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan geen provinciale belangen schaadt.

3.2.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2007-2020

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

Het wensbeeld van de regio is dat de Gooi en Vechtstreek een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio is. Dat wil zeggen een regio met een heterogene bevolking in meerdere opzichten, zowel wat leeftijd als wat inkomen en herkomst betreft.

Beoordeling plangebied

Het plan betreft het mogelijk maken van een woonfunctie in een bestaand historisch gebouw binnen de kern van Muiden. Het toekennen van een woonfunctie aan een bestaand gebouw sluit aan op de wens van de regionale woonvisie om meer nieuwe woningen te ontwikkelen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan geen regionale belangen schaadt.

3.2.5 Gemeentelijk beleid

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

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

Beoordeling plangebied

Het plan betreft het mogelijk maken van een woning in een bestaand historisch gebouw, het in een bestemmingsplan formaliseren van een in het verleden verleende vrijstelling voor een woning. Per saldo neemt hierdoor het aantal woningen in Muiden derhalve toe met 1. Dit is een zeer geringe toename die weinig tot geen effect zal hebben op het beleid zoals verwoord in de Toekomstverkenning uit 2007. Daarbij is te beredeneren dat het toevoegen van één nieuwe woning aan het woonbestand van de kern Muiden aansluit op de doelstelling om tot 2020 nieuwe woningen te realiseren in de gemeente Muiden.

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

In vervolg op de Toekomstverkenning Muiden is in de Woonvisie Muiden nader uitgewerkt wat het volkshuisvestingsbeleid moet zijn om het voorzieningenniveau en hieraan gerelateerde leefbaarheid vast te kunnen houden. Kenmerkend voor de huidige woningmarkt van Muiden zijn relatief grote woningen, relatief dure huur- en koopwoningen, relatief veel goedkope huurwoningen en relatief veel ruimte. Door de hoge prijzen worden diverse groepen op de woningmarkt uitgesloten van het kopen van een woning. Het gaat hierbij met name om starters, ouderen en huurders met een middeninkomen, die graag een woning zouden willen kopen. Door een juist te ontwikkelen aanbod van nieuwbouw zal de doorstroming op gang worden gebracht ten bate van de woonwensen van starters, 35-55 jarigen en ouderen / senioren. De groep ouderen/senioren zal in de toekomst steeds meer groeien.

Beoordeling plangebied

Het plan betreft het mogelijk maken van een woning in een bestaand historisch gebouw, het in een bestemmingsplan formaliseren van een in het verleden verleende vrijstelling voor een woning. Per saldo neemt hierdoor het aantal woningen in Muiden derhalve toe met 1. Dit is een zeer geringe toename die weinig tot geen effect zal hebben op het beleid zoals verwoord in de Woonvisie 2007-2020.

Nota Cultuurhistorie en Landschap (2013)

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

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

Bebouwing is een belangrijk onderdeel van de beleving van een gebied en geeft gebieden een eigen identiteit. Daarbij is niet alleen puur het uiterlijk van bebouwing van belang, maar ook de leef tijd en het soort bouwwerk. Ook de plaats van de bebouwing en de manier waarop bebouwing op elkaar aansluit, of juist niet aansluit, is belangrijk. Het plangebied bevindt zich binnen de grenzen van de Vesting Muiden. De hoofdstructuur van Muiden is bepaald door de ligging aan de monding van de Vecht. Van oudsher is er bewoning aan de weerkanten van de Vecht. Rond 1600 kreeg Muiden het karakter van een vesting: er wordt een wal gebouwd en een diepe gracht aangelegd (ter hoogte van de Zeestraat). Het ruimtelijk karakter van Muiden wordt nog altijd bepaald door het overzichtelijke, uit de middeleeuwen stammende, stratenpatroon aan de Vecht, met aan beide kanten een straat parallel eraan (Herengracht, Weesperstraat – Hellingstraat) en een straat haaks erop (Naarderstraat – Sluisstraat / Amsterdamsestraat). De Groote Zeesluis vormt het knooppunt van deze straten en van de historische kern als geheel. De voor Muiden karakteristieke werf- en scheepvaartactiviteiten zijn door de pleziervaart behouden gebleven. De militaire functie, die de kern heeft vervuld, is nog op diverse plaatsen zichtbaar. Dominante elementen zijn nog altijd de beide kerken en het Muiderslot, terwijl het eigen karakter van de werven tegenwoordig mede tot uiting komt in een aantal grote loodsen. Het bebouwingsbeeld is afwisselend en plaatselijk, historisch gezien van waarde.

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

Kernkwaliteiten

In de Nota zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- bijzondere karakter van de vestingplaats aan de monding van de Vecht;
- besloten ligging binnen de wallen en grachten te midden van open gebied;
- historisch waardevolle oorspronkelijke structuur en schaal van de bebouwing;
- een samenhangend en historisch waardevol bebouwingsbeeld schoonheid en karakter van het beeld van de vesting.

Bepalende elementen

In de Nota zijn de volgende bepalende elementen benoemd:

- de verdedigingswerken, inclusief Muiderslot en Westbatterij;
- de Vecht en de vestinggracht;
- de sluizen en bruggetjes;
- hoofdstructuur van de vesting;
- waardevolle bebouwing;
- het historische bebouwingsbeeld;
- de ligging aan de monding van de Vecht;
- de loodsen aan de noordwestelijke oever van de Vecht.

Gemeentelijke aanvullende beleidslijnen

In de Nota zijn de volgende aanvullende beleidslijnen benoemd:

- behouden, versterken en benutten van het zicht op en vanaf de Vecht door:
 - het verbieden van erfscheidingen langs de westzijde van de Vecht;
 - slechts groene erfscheidingen van maximaal 1 meter hoog langs de oostzijde van de Vecht toestaan;
 - de hoogte van beschoeiingen te beperken tot maximaal 30-40 cm hoogte en niet boven het maaiveld;
 - geen (drijvende) steigers toe te staan in de Vecht (uitgezonderd het noordwestelijke gedeelte);
- behouden, versterken en benutten van de hoofdstructuur van de Vesting Muiden;
- behouden, versterken en benutten van de karakteristieke ligging aan de monding van de Vecht door niet buitendijks te bouwen en het beeld van de monding van de Vecht te beschermen;
- behouden, versterken en benutten van het bebouwingsbeeld door:
 - het voorschrijven van een kap met een dakhelling van 45-60 graden (20-80 graden bij een mansardekap) voor hoofdgebouwen;
 - vast te houden aan de bestemmingsplankaart met voorgeschreven kapvormen;
 - vastleggen bestaande goot- en nokhoogtes in afwijking van de huidige bestemmingsplankaart met goot- en nokhoogtes;
 - het voorschrijven van een kap op bijgebouwen en aan-en uitbouwen die grenzen aan de openbare ruimte en in achtertuinen die aan de vestingwal grenzen, tenzij de plat afgedekte bijgebouwen of uitbouwen deel zijn van het architectonisch ontwerp, zoals bij de complexen Weesperstraat 99-107 en Vechtkade of aan de Kloosterstraat en Kazernestraat, waar door diversiteit in kapvorm het karakter van achterstraat wordt versterkt;
 - geen nieuwe woningen aan de Kazernestraat, Kloosterstraat en Ton Kootsingel toe te staan;
 - te bepalen dat erfafscheidingen in toegankelijke dwarsstraten maximaal 2 meter hoog zijn en van metselwerk of donker geschilderde rabatdelen zijn gemaakt

- behouden, versterken en benutten waardevolle objecten (w.o. het Sluishuis, de Groote Zeesluis, de Sluisstraat)
- behouden, versterken en benutten van het zicht van binnenuit en van buitenaf op de Vesting Muiden door:
 - geen ingrepen doen/toestaan die de in de toekomst gewenste verbeterde zichtbaarheid/reconstructie van de vesting kunnen verstoren;
 - zuidelijke entree tot de vesting aan beide kanten van de Vecht verbeteren en zichtbaarder maken door het verwijderen van bouwwerken, schuttingen, steigers, ligplaatsen en uitgeschoten begroeiing (met name op Bastion IX en Bastion X en de beide ravelijnen)
 - het gebouw op het zuidwestelijke ravelijn (Fermanplantsoen) te slopen;
 - zicht op de vesting verbeteren aan de westkant door hagen en schuttingen bij de woonboten te verlagen/verwijderen en de woonboten uit de vesting te plaatsen;
- behouden, versterken en benutten van de ruimtelijke kwaliteit, identiteit en toeristische kwaliteit van de Vesting Muiden, door:
 - de aanleg van wandelpaden en plaatsing van informatieborden in dezelfde stijl;
 - het toestaan en stimuleren van winkels in de vesting aan de Naarder-, Sluis- en Amsterdamsestraat en de Herengracht nabij de Groote Zeesluis;
 - het toestaan en stimuleren van horeca in het gebied rondom de Groote Zeesluis (daarbij het woongenot van omwonenden in ogenschouw nemend);
 - het toestaan en stimuleren van kleinschalige overnachtingsmogelijkheden als hotels en bed&breakfasts in de vesting;
 - het aanleggen van parkeergelegenheden buiten de vesting, bij nieuwbouwplannen of verandering van functies uitgaan van de maximum CROWparkeernorm en indien mogelijk de vesting autoluw(er) maken;
 - de inrichting van het Vestingplein verbeteren door het zicht op de vestingwallen en het Muizenfort te verbeteren en bebouwing te verwijderen;
- nieuwbouwplannen houden, onderbouwd met een beeldkwaliteitplan en een advies van de erfgoedcommissie, rekening met:
 - de kernkwaliteiten en bepalende elementen van de Vesting Muiden;
 - de bestaande bebouwingskarakteristiek het behouden, versterken en benutten van de Vesting Muiden;
 - de van toepassing zijnde cultuurhistorische waarden;
- de openbare ruimte op één herkenbare manier inrichten (door b.v. straatmeubilair, lantaarnpalen en bestrating).

Beoordeling plangebied

Algemene beleidslijn / kernkwaliteiten / bepalende elementen:

Het plangebied bevindt zich aan de Sluisstraat, één van de oudste straten van Muiden. Het plan betreft het mogelijk maken van een woning in een bestaand historisch gebouw, het in een bestemmingsplan formaliseren van een in het verleden verleende vrijstelling voor een woning. Aan de achterzijde van het pand aan de Sluisstraat 1 wordt een kleine uitbouw gerealiseerd. Deze uitbouw heeft een beperkte oppervlakte van circa 30 m² en een hoogte die aansluit op de hoogte van de 1^e bouwlaag (zoals aanwezig aan de achterzijde). Doordat de uitbouw aan de achterzijde van de woning wordt gerealiseerd, blijft het gevelaanzicht van het pand behouden. De uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw verandert niet aan de straatzijde. Er is dan ook geen invloed op de cultuurhistorische waarden van de Vesting Muiden. Het initiatief is relatief kleinschalig waardoor er geen nadelige effecten zijn voor de beleving van de in de

Nota benoemde 'bepalende elementen'. Ook zal het initiatief de in de nota benoemde kernkwaliteiten niet aantasten. Voor wat betreft de aanvullende beleidslijnen zoals uiteengezet in de Nota geldt dat de volgende aspecten zijn beoordeeld:

- behouden, versterken en benutten van het zicht op en vanaf de Vecht door:
 - het verbieden van erfscheidingen langs de westzijde van de Vecht: dit is geen onderdeel van het plan (zie paragraaf 2.2.3);
 - slechts groene erfscheidingen van maximaal 1 meter hoog langs de oostzijde van de Vecht toestaan: dit is geen onderdeel van het plan (zie paragraaf 2.2.3);
 - de hoogte van beschoeiingen te beperken tot maximaal 30-40 cm hoogte en niet boven het maaiveld: dit is geen onderdeel van het plan (zie paragraaf 2.2.3);
 - geen (drijvende) steigers toe te staan in de Vecht (uitgezonderd het noordwestelijke gedeelte): dit is geen onderdeel van het plan (zie paragraaf 2.2.3);
- behouden, versterken en benutten van het bebouwingsbeeld door:
 - het voorschrijven van een kap met een dakhelling van 45-60 graden (20-80 graden bij een mansardekap) voor hoofdgebouwen: dit is geen onderdeel van het plan (zie paragraaf 2.2.3);
 - vast te houden aan de bestemmingsplankaart met voorgeschreven kapvormen: in de regels van het bestemmingsplan wordt een kappenkaart opgenomen;
 - vastleggen bestaande goot- en nokhoogtes in afwijking van de huidige bestemmingsplankaart met goot- en nokhoogtes: in de regels van het bestemmingsplan wordt een geveltekening opgenomen waarop de hoogten staan aangegeven;
 - het voorschrijven van een kap op bijgebouwen en aan-en uitbouwen die grenzen aan de openbare ruimte en in achtertuinen die aan de vestingwal grenzen, tenzij de plat afgedekte bijgebouwen of uitbouwen deel zijn van het architectonisch ontwerp: de uitbouw grenst niet aan de openbare ruimte. Wel is de uitbouw op bepaalde locaties zichtbaar vanuit de openbare ruimte (Herengracht en Vecht). Voor de motivering van het platte dak van de uitbouw wordt verwezen naar de 'overweging ruimtelijke (en architectonische) inpassing' in paragraaf 2.2.3);
- behouden, versterken en benutten waardevolle objecten (w.o. het Sluishuis, de Groote Zeesluis, de Sluisstraat): Het sluishuis blijft behouden. De functie en de uitbouw aan de achterzijde hebben geen nadelig ruimtelijk effect op de beleving van de Sluisstraat en de Groote Zeesluis.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan geen gemeentelijke belangen schaadt.

3.3 Milieu

3.3.1 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?

Richtinggevend hierin is de methodiek zoals uiteengezet in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Muiden dat gekenmerkt wordt door een mix aan centrumfuncties als detailhandel, horeca, dienstverlening en wonen. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het toekennen van een woonfunctie aan het bestaande pand Sluisweg 1 en het in een bestemmingsplan formaliseren van een in het verleden verleende vrijstelling voor wonen in Sluisstraat 1a. In aansluiting op de veelvuldig in het centrumgebied voorkomende woonfunctie, wordt de nieuwe woonfunctie van Sluisstraat 1 en het bestendigen van de woonfunctie van Sluisstraat 1a een passende functie gevonden voor deze gebouwen.

Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Muiden. Dit gebied laat zich karakteriseren als gebied met functiemenging. In dergelijk gebieden zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. In de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” is een aparte lijst opgenomen die specifiek gericht is op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Bij toepassing ervan wordt niet gewerkt met richtafstanden, maar met het principe van aanpandigheid en bouwkundige afscheiding. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen.
Betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen.
Betreft activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.
Betreft activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- 1 het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- 2 de productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- 3 de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- 4 activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

In en nabij het plangebied zijn horecavoorzieningen toegestaan, namelijk in het pand Sluisstraat 1 en aan de overzijde van de Sluisstraat (Sluis 1). Volgens de VNG-publicatie vallen de restaurants, cafetaria's, snackbars en cafés in en naast het wijzigingsgebied onder categorie A. Dergelijke categorieën zijn aanpandig aan woningen toelaatbaar in gebieden met functiemenging. Dit geldt ook voor de overige niet-woonfuncties die in het plangebied en op naburige percelen zijn toegestaan, namelijk ateliers, detailhandel, dienstverlening, kantoren, kunstgalerijen, maatschappelijke

voorzieningen. Concreet betekent dit dat deze functie in milieuplanologisch opzicht toelaatbaar is op deze locatie.

Conclusie m.b.t. bestemmingen op deze locatie

Het aspect 'milieuzonering' vormt voor uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan geen belemmering.

3.3.2 Bodem

Het plan betreft het mogelijk maken van een woning in een bestaand historisch gebouw, het in een bestemmingsplan formaliseren van een in het verleden verleende vrijstelling voor een woning en de realisatie van een uitbouw van circa 30 m². Voor de realisatie van de uitbouw geldt dat het inzicht geven in de milieuhygiënische bodemkwaliteit een indieningsvereiste voor de aanvraag omgevingsvergunning. Omdat een gecoördineerd besluit wordt voorgestaan, is het uitvoeren van een bodemonderzoek ook voor dit bestemmingsplan aan de orde.

Situatie plangebied - Onderzoek

Er is een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd, namelijk:

- Verkennend bodemonderzoek, november-december 2014;
- Nader onderzoek (aard en omvang), januari 2015

De resultaten zijn aldus:

Verkennd onderzoek

In de periode november – december 2014 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de rapportage³ van het verkennende onderzoek is het volgende op te maken:

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond uit een wisselende samenstelling van klei en veen. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 100 cm-mv voor peilbuis 2.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten wordt in de rapportage geconcludeerd dat:

- (a) de grond licht verontreinigd is met Cadmium, Kobalt, Kwik, Nikkel en PAK;
- (b) de grond sterk verontreinigd is met Koper, Lood en Zink;
- (c) het grondwater licht verontreinigd is met Barium, Zink en Vinylchloride.

Het is bekend dat in de bodem zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden. Dit geldt normaal gesproken niet voor de sterk en matig verhoogde gehalten. De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door de waargenomen antropogene bestandsdelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

³ Verkennend bodemonderzoek Sluisstraat 1 en 1A te Muiden; Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv; rapportnummer MT.14351; d.d. 16 december 2014.

Voor zover bekend is op de onderzoekslocatie geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke met vinylchloride verontreiniging veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk naar deze verontreiniging.

Conclusie en aanbevelingen verkennend onderzoek:

Op basis van de sterk verhoogde gehalten metalen welke zijn aangetroffen in de vaste bodem, dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aard en omvang van de verontreiniging. Hierbij dient bepaald te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ verontreinigde grond). Dit betekent dat de verontreiniging in zowel het horizontale als in het verticale vlak afgeperkt dient te worden middels een aantal aanvullende boringen. Indien blijkt dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, zal bepaald dienen te worden of er sprake is van een spoed eisend geval. Op basis hiervan hier van kan worden bepaald of eventuele saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Nader onderzoek

Het verkennend bodemonderzoek gaf aanleiding voor een nader onderzoek naar aard en omvang van de in het verkennend onderzoek geconstateerde verontreiniging. Het nader onderzoek is uitgevoerd in januari 2015. Uit de rapportage⁴ van het nader onderzoek is het volgende op te maken:

Op basis van het sterk verhoogde gehalte zware metalen welke zijn aangetroffen in de vaste bodem ter plaatse van boringen 1, 3 en 4 (zie kaart in bijlage rapportage), wordt gesteld dat waarschijnlijk sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Gezien het homogene karakter van de verontreiniging, welke tot een diepte van circa 140 cm – mv is aangetroffen wordt nader onderzoek niet zinvol geacht. Het is aannemelijk dat de verontreiniging voor 1987 is ontstaan en te relateren is aan het voormalige gebruik.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het toestaan van de woonfunctie van een bestaand pand (Sluisstraat 1), de realisatie van een uitbouw aan het pand (Sluisstraat 1) en het bestendigen van een woonfunctie voor een gebouw en erf waar in het verleden reeds vrijstelling is verleend om het gebouw als een zelfstandige woning te kunnen gebruiken (Sluisstraat 1a). Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken is weliswaar gebleken dat sprake is van een bodemverontreiniging, maar dat gezien de omstandigheden (bestaand gebruik reeds deels formeel toegestaan, verontreiniging van voor 1987, verontreiniging is te relateren aan het voormalig gebruik en heeft een homogeen karakter), is er geen aanleiding voor nader onderzoek. De bodemsituatie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3.3 Geluid

Inleiding

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de ge-

⁴ Onderzoeksresultaten Sluisstraat 1 en 1A Muiden; Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv; rapportnummer MT.14351-1; d.d. 30 januari 2015.

vel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezonde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies. Wegen met een 30 km/uur regime kennen geen onderzoeksplicht.

Situatie plangebied

Het plan betreft het mogelijk maken van een woning in een bestaand historisch gebouw en het in een bestemmingsplan formaliseren van een in het verleden verleende vrijstelling voor een woning. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen in het kader van de Wgh. Het plangebied ligt aan de Sluisstraat. Voor de Sluisstraat en de rest van de kern van Muiden geldt een 30 km/u regime. Voor wegen met een 30 km/u regime geldt geen onderzoekzone. Een onderzoek kan daarom achterwege blijven. Bovendien is de verwachting dat er op de Sluisstraat sprake is van een lage verkeersintensiteit als in de Spieringbrug ten zuiden van de kern gereed is.

Het plangebied ligt daarnaast binnen de onderzoekzone van de huidige A1. De A1 wordt evenwel verlegd. De verlegging vindt plaats op basis van het op 21 maart 2011 vastgestelde Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol–Amsterdam-Almere en daarop volgende wijzigingen. Het Tracébesluit is op 21-03-2011 vastgesteld, daarna nog aangepast op onderdelen en is onherroepelijk geworden in 2013. Dit betekent voor het maatgevende rekenjaar uitgegaan mag worden van de toekomstige situatie waarin de A1 verder van de kern Muiden komt te liggen en er sprake is van een nieuwe ontsluitingsweg voor Muiden. Onderdeel van de infrastructurele maatregelen is het treffen van geluidsmaatregelen. De maatregelen zijn gunstig voor het geluidsniveau in de kern Muiden. Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het tracébesluit⁵ is op te maken dat de gevelbelasting ter hoogte van de Sluisstraat lager zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

Met het onherroepelijk worden van het tracébesluit SAA in januari 2012, is het aspect geluid geen belemmering meer voor de woonfunctie aan de Sluisstraat 1 en 1a.

3.3.4 Luchtkwaliteit

Inleiding

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen ofwel grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit. Deze wet is van kracht geworden op 15 november 2007. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De gebiedsgerichte aanpak betreft een pakket aan maatregelen die in Nederland getroffen wordt en gaat worden om aan de EU-normen voor luchtkwaliteit te voldoen. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. De harde koppeling van voorheen is nu vervangen door een meer

⁵ Akoestisch onderzoek voor Ontwerp-Tracébesluit SAA Deel C: A1 Diemen – Muiderberg; Hoofdrapport deel C: A1 Diemen – Muiderberg; Versie nr 3.1 (definitief) – 12 februari 2010.

flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit. Het begrip “niet in betekende mate” wordt in het “Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” omschreven als een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met een maximum van 1,2 microgram/m³.

Situatie plangebied

Het plan betreft het mogelijk maken van een woning in een bestaand historisch gebouw en het in een bestemmingsplan formaliseren van een in het verleden verleende vrijstelling voor een woning. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang (< 1.500 woningen) niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Bovendien verandert de verkeersaantrekkende werking van de locatie door de aanpassing van de gebruiksmogelijkheden, niet noemenswaardig. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving.

Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalig ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2012, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging.

Conclusie

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

3.3.5 Externe veiligheid

Inleiding

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Met het groepsrisico (GR) wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt in de nabijheid van de rijksweg A1. Om te bepalen of er belemmeringen zijn voor het plangebied is gekeken naar de onderzoeken die zijn verricht voor het Basisnet Weg. Om gestalte te geven aan de gedachte dat oplossingen moeten worden geboden voor daadwerkelijke problemen is door de werkgroep Basisnet Weg

(vertegenwoordigers van gemeenten, provincies, vervoerders, -petro-chemische industrie, wegbeheerder, VROM en V&W) een probleemverkenning uitgevoerd. De probleemverkenning is gestart met de kwantitatieve risicoanalyses van PR en GR in de huidige en de toekomstige situaties. Hieruit is gebleken dat de PR 10^{-6} contour van het baanvak Diemen – Knooppunt Muiderberg 0 is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Een verantwoording van het groepsrisico is wat dat betreft voor het bestemmingsplan niet aan de orde. Onder meer omdat het plangebied aan de Sluisstraat op grotere afstand ligt dan 200 meter van de A1. Zoals in het Basisnet Weg is aangegeven, zal bij bouwplannen die binnen 200 meter van de basisnetweg (in dit geval de A1) komen, het groepsrisico/de toename van het groepsrisico moeten worden verantwoord. Zowel het plaatsgevonden risico als het groepsrisico vormt derhalve geen belemmering voor het plan. Volledigheidshalve wordt hieraan toegevoegd dat de A1 in de toekomst verlegd gaat worden en verder van de kern van Muiden af komt te liggen.

Conclusie

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

3.4 Water

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de “watertoets”: de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerders en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Beleid waterbeheerder

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord-Holland.

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

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

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

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

Situatie plangebied

Het plangebied is op dit moment al deels verhard door de aanwezigheid van de bestaande bebouwing. Het plan betreft het mogelijk maken van een woonfunctie binnen de bestaande panden en daarnaast wordt aan de achterzijde van een van de panden een uitbouw gerealiseerd. Deze uitbouw heeft een oppervlakte van circa 30 m². Gezien het feit dat de toename aan verhard oppervlak significant minder bedraagt dan 1.000 m², is er geen compensatie in de vorm van oppervlaktewater noodzakelijk. De verwachting is dat het plan de waterhuishouding ter plaatse niet (negatief) beïnvloed. In de huidige situatie zijn bovendien geen problemen omtrent de waterhuishoudkundige situatie bekend ter plaatse van het plangebied.

Het plangebied ligt in de beschermingszone van de waterkering. Middels de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zal de waterkering worden beschermd tegen ongewenste graafwerkzaamheden. Omdat het plan evenwel toeziet op de realisatie van een uitbouw waarbij enige graafwerkzaamheden voor de fundering zijn voorzien, is overleg met Waternet nodig om te beoordelen of hiervoor ontheffing van de Keur nodig is en als zo, of deze kan worden verleend. De vraag is in 2015 uitgezet bij Waternet. Waternet heeft bij email (juli 2015) laten weten dat de uitbouw vergunbaar is.

Conclusie

Uit overleg met de waterbeheerder (Waternet) wordt opgemaakt dat het aspect "water" geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.5 Cultuurhistorie

3.5.1 Rijksmonument

Sluisweg 1 betreft een rijksmonument (Rijksmonument nr 30123. Beschrijving: Brugwachtershuis, neoclassicistisch gepleisterd gebouwtje, 19e eeuw).

Via de Monumentenwet 1988 wordt de monumentale waarde van Rijksmonumenten gewaarborgd. Monumenten die bescherming genieten op basis van de Monumentenwet of de provinciale verordening worden niet ook nog eens met een bestemmings-

plan voorzien van een beschermende regeling omdat dan een dubbel beschermingsregime ontstaat. Een juridische regeling in de planregels is dan ook niet nodig.

3.5.2 Beschermde stadsgezicht

Het plangebied is gelegen in het beschermde stadsgezicht van Muiden.

Aanwijzing beschermde stadsgezicht

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

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

De grens van het aanwijzingsbesluit volgt de buitenoever van de vestinggracht en de binnenzijde van de zeedijk langs de Vecht en ligt op enige afstand van de kust in het IJmeer. Aan de noordoostzijde is tevens de lage kade met de smalle sloot aan de voet daarvan, die langs de vestinggracht en de brede gracht bij het Muiderslot ligt, bij het aanwijzingsbesluit opgenomen. Bij de Keetpoortsluis, waar de buitengracht gedempt is, is de westelijke berm van de weg gevolgd. Binnen het aan te wijzen gebied zijn de belangen waarop de beschermde maatregel gericht is, niet overal gelijk. In de volgende paragrafen⁶ wordt daarop nader ingegaan.

Stratenpatroon in de Vesting, beloop van de Vecht:

In de gehele stad binnen de vesting is het stratenpatroon en het beloop van de Vecht in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. Voor een aantal gebieden blijft het aanwijzingsbelang beperkt tot deze voor het gehele stadsgezicht aangegeven belangen. Dit is met name het geval voor die gebieden waar sprake is van tamelijk recente woningbouw, die qua situering en hoogte goed aansluit op de historische structuur en daardoor ter plaatse weinig afbreuk doet aan het historische karakter van de stad.

⁶ bron: tekst afkomstig uit de toelichting op voorstel tot aanwijzing van Muiden, tot beschermde stadsgezicht d.d. november 1985.

Omgeving van de Vecht – zuidelijk van de sluis:

De westzijde van de Vecht, ten zuiden van de sluis bestaat uit de laaggelegen achtererven van de bebouwing langs de Weesperstraat. De overgang naar het water is over het algemeen voorzien van een lage beschoeiing.

Bestemmingsplanregels

Voor wat betreft het beschermde stadsgezicht geldt hetgeen hierover in het bestemmingsplan Stad Muiden is uiteengezet. Omdat het voorliggende bestemmingsplan eveneens onderdeel is van het beschermde stadsgezicht, wordt dit volledigheidshalve in voorliggend bestemmingsplan overgenomen:

De vesting Muiden is bij besluit van 15 oktober 1986 van de ministers van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen als beschermd stadsgezicht. Ter effectuering van de aanwijzing van een beschermd stadsgezicht moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Een bestemmingsplan regelt het toegestane gebruik van gronden en opstallen en de bouwmogelijkheden op die gronden. Ook bestaat de mogelijkheid op ter bescherming van bepaalde “waarden” (bijvoorbeeld archeologie of cultuurhistorie) regels op te nemen ten aanzien van bepaalde werkzaamheden, bijvoorbeeld een aanleg- of sloopvergunning. Op grond van het aanwijzingsbesluit ten aanzien van het beschermde stadsgezicht Vesting Muiden dienen in het bestemmingsplan regelingen te worden opgenomen die toezien op het behoud van de hetgeen is weergegeven in de toelichting op het aanwijzingsbesluit. Deze toelichting is weergegeven in paragraaf 3.2.5. Navolgend betreft de uitleg van de beschermende regeling.

Beschermende regeling dubbelbestemming “Waarde - beschermd stadsgezicht”

De gronden die zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht Vesting Muiden worden naast de eigenlijke functie(s), tevens bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende, structuur en ruimtelijke kwaliteit. De karakteristieken zijn beschreven in paragraaf 3.2.5 van deze toelichting en weergegeven op de geveltekening en kappentekening die een bijlage zijn bij de planregels.

Met de dubbelbestemming “Waarde - beschermd stadsgezicht” wordt geregeld dat de betreffende gevels niet breder mogen zijn dan op de geveltekening is weergegeven en dat de goothoogten de op de geveltekeningen aangegeven minimale en maximale goothoogten niet mogen overschrijden. De kapvormen en nokrichting van de bebouwing in Muiden, die destijds bij de aanwijzing van het beschermde stadsgezicht bepalend zijn bevonden voor het stadsgezicht, zijn weergegeven op de kappenkaart en in de planregels van de dubbelbestemming, als bindend voorgeschreven.

In navolging van het aanwijzingsbesluit heeft de bescherming niet tot doel de bestaande situatie te bevriezen of elke verandering tegen te houden. Nagestreefd wordt dat de hoofdstructuur van het gebied in stand blijft en ontwikkelingen blijven aansluiten op het historische karakter. Daarnaast maakt het bestemmingsplan het mogelijk

eventuele veranderingen aan gebouwen en ruimtelijke inrichting te toetsen aan de aanwezige historische karakteristieken. Hiervoor zijn afwijkingsbevoegdheden van de bouwregels opgenomen.

Binnen het beschermd stadsgezicht is het verboden bouwwerken te beschadigen of te vernielen. Daarnaast is sprake van een vergunningenregime inzake wijziging of sloop van bouwwerken⁷. Dit geldt voor alle bouwwerken, dus niet alleen voor beschermde monumenten.

Verder geldt een vergunningenregime voor het wijzigen van onroerende zaken, geen bouwwerken zijnde, waaronder begrepen straten, wegen, wateren en groen.

Door de aanwijzing is in veel gevallen een vergunning vereist. Hiermee wordt op een adequate wijze het cultuurhistorisch erfgoed voor de toekomst bewaard.

Samenspel van regels

Dit bestemmingsplan ziet toe op het behoud van de gebieden met cultuurhistorische waarden door een uitgekiend “samenspel” van regels. Naast de op cultuurhistorische waardebescherming gerichte regeling van het beschermde stadsgezicht, zijn de bouwvlakken per bestemming, in “strak” om de gebouwen in de gebieden met cultuurhistorische waarden gelegd, zijn de goot-, bouwhoogten, dakhellingen en kapvormen op de verbeelding afgestemd op het bestaande beheergerichte beschermende regime, zijn er beperkende bouwregels opgenomen voor karakteristieke, beeldbepalende bouwwerken die niet binnen het beschermde stadsgezicht vallen, is het uitvoeren van werkzaamheden in het archeologisch waardevol gebied gekoppeld aan een omgevingsvergunningstelsel en is ondergronds bouwen zonder omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels, niet toegestaan.

Beoordeling plangebied

Het plan betreft het mogelijk maken van een woning in een bestaand historisch gebouw, het in een bestemmingsplan formaliseren van een in het verleden verleende vrijstelling voor een woning. Aan de achterzijde van het pand aan de Sluisstraat 1 wordt een uitbouw gerealiseerd. De huidige bebouwingsoppervlakte wordt in vergelijking met de huidige situatie, op een kleine uitbouw aan de achterzijde van het pand op nummer 1, niet vergroot en er wordt uitgegaan van de bouwregels van het vigerend bestemmingsplan (onder meer voor wat betreft de goothoogte en kappenregeling). Omdat de uitbouw aan de achterzijde van de woning wordt mogelijk gemaakt en beperkt van omvang is, blijft bovendien het gevelaanzicht behouden.

Het bouwplan voor de uitbouw is op 24-03-2014 en 22-04-2014 voor preadvies voorgelegd aan voorgelegd aan de Welstandscommissie Muiden. Naar aanleiding van de bevindingen van de commissie is het bouwplan aangepast. Het resultaat en de overweging met betrekking tot de ruimtelijke (en architectonische) inpassing op deze locatie is beschreven in paragraaf 2.2.3. Verwezen wordt naar die paragraaf. Voor de beoordeling van de cultuurhistorische waarde wordt tevens verwezen naar paragraaf 3.2.5 onder “Nota Cultuurhistorie en Landschap (2013)”. Uit deze beoordeling is gebleken dat het plan geen cultuurhistorische waarden in en nabij het plangebied aan-

⁷ tot 1-10-2010 ‘sloopvergunning’, per 1-10-2010 ‘omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken’.

tast en dat het aspect cultuurhistorie derhalve geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.6 Archeologie

Inleiding

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

Situatie plangebied (bron: bestemmingsplan Stad Muiden)

In de kern Muiden zijn ten aanzien van archeologie een tweetal gebieden te onderscheiden, namelijk een gebied dat op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart wordt aangemerkt als “archeologisch monument” en een gebied met een hoge trefkans op archeologische waarde. In navolging hiervan zijn in het bestemmingsplan Stad Muiden twee beschermingsregimes opgenomen:

- 1 “Waarde - archeologie” voor het gebied dat is aangemerkt als archeologisch monument;
- 2 “Waarde - archeologische verwachting” voor het gebied waar archeologische resten worden verwacht.

Het voorliggende plangebied ligt in gebied dat is aangemerkt als archeologisch monument. Hierover is het volgende uiteengezet in het geldende bestemmingsplan:

Gebieden die zijn aangemerkt als archeologisch monument:

De wetgeving biedt de mogelijkheid om in gebieden met archeologische waarden, voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten, waardoor het mogelijk is dat onderzoek plaats vindt vlak voor en/of gedurende de bouwwerkzaamheden. Voor gebieden waar nu reeds bebouwing aanwezig is, die eerst gesloopt zouden moeten worden om archeologisch onderzoek te kunnen uitvoeren, is dit een mogelijkheid om de archeologische belangen in te bedden in het (ver)bouwproces. De wijze waarop dit onderzoek wordt ingebed in de bestemmingsplanprocedure vindt zijn grondslag in artikel 40 lid 1 en lid 2 van de Monumentenwet. In artikel 40 lid 1 is bepaald dat bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg bepaald kan worden dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. In artikel 40 lid 2 is vervolgens bepaald dat, in het belang van de archeologische monumentenzorg, aan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, voorschriften kunnen worden verbonden. Als voorschriften worden artikel 5.2 van de Wet algemene bepalingen in ieder geval genoemd:

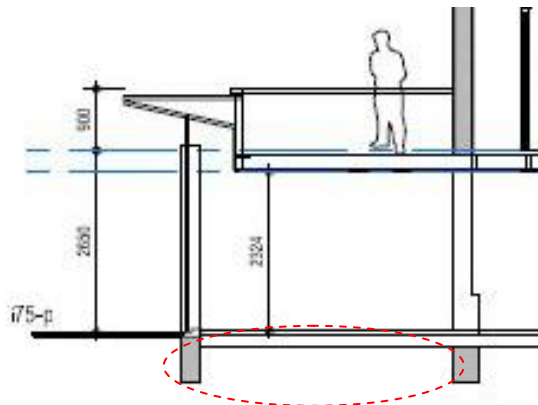
- 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- 2 de verplichting tot het doen van opgravingen; of

- 3 de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

In dit bestemmingsplan is een dergelijk regime met de dubbelbestemming "Waarde - archeologie", overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Stad Muiden, opgenomen. Het gevolg is dat de gemeente de bevoegdheid heeft om aan de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit van de uitbouw, voorwaarden te verbinden.

Beoordeling uitvoerbaarheid

Het plan betreft het mogelijk maken van een woning in een bestaand historisch gebouw, het in een bestemmingsplan formaliseren van een in het verleden verleende vrijstelling voor een woning en de realisatie van een uitbouw van circa 30 m². Voor de fundering van de uitbouw is een relatief kleine ontgraving nodig (circa 70 cm) met een oppervlakte van circa 30 m². De kans dat bij het aanbrengen van de fundering vlak onder het huidige maaiveld (zie ook navolgende afbeelding) archeologische resten



Doorsnede - fundering

worden aangetroffen wordt gezien de relatieve omvang van de bodemroerende werkzaamheden nihil geacht.

Conclusie

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

3.7 Flora en fauna

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 vernie-

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

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied (Markermeer & IJmeer) ligt op een afstand van circa 800 meter (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van circa 450 meter (hemelsbreed gemeten). Gezien de binnenstedelijke ligging, het ontbreken van verbindingen en het ontbreken van overeenkomstig habitat zijn negatieve effecten op beschermde gebieden zijn aanwezig. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. In dit geval maakt het bestemmingsplan een woonfunctie mogelijk binnen de bestaande panden aan de Sluisstraat te Muiden. Daartoe hoeven nagenoeg geen inpandige werkzaamheden plaats te vinden. Aan de achterzijde van het pand op nummer 1 wordt daarnaast een kleine uitbouw gerealiseerd. Deze uitbouw heeft een beperkte omvang (circa 30 m²) en een hoogte van circa 2,5 meter. Omdat het pand geheel gepleisterd is en er daardoor geen open stootvoegen aanwezig zijn, is de kans op vleermuizen klein. Daarnaast blijft het dak in de huidige staat behouden, waardoor eventueel aanwezige huismus en gierzwaluw niet verstoord worden. Overige beschermde soorten worden in het plangebied niet verwacht. Mochten deze wel aanwezig zijn, dan is de verstoring slechts zeer beperkt door de geringe omvang van de uitbouw en daarmee van de werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plan betreft het toestaan van een woonfunctie binnen de bestaande bebouwing aan de Sluisstraat 1 en 1a in de kern van Muiden. Naast de reeds toegestane functies, wordt ook de woonfunctie mogelijk gemaakt. De verwachting is dat het toestaan van deze woonfunctie niet zal leiden tot een significant toenemende verkeersaantrekkende werking. Op grond van de CROW-richtlijnen⁸ geldt voor een vrijstaande woning in het centrum van een matig stedelijk gebied een verkeersgeneratie van gemiddeld 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Een dergelijke toename is relatief gezien nihil voor straat als de Sluisstraat. Dit verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Sluisstraat. De verkeerssituatie wordt niet (negatief) beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

⁸ CROW. (2012). Publicatie 317, Kencijfersparkeren en verkeersgeneratie.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is eveneens gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is, in het geval dat beide gebouwen worden bewoond, uitgegaan van de normen voor vrijstaande koopwoningen in het centrum van matig stedelijk gebied. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van minimaal 1,4 en maximaal 2,2 parkeerplaatsen per woning. Voor het plangebied geldt dus in totaal een norm van minimaal 2,8 en maximaal 4,4 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om 3 parkeerplaatsen te realiseren. Op dit moment wordt namelijk ook aan de achterzijde van het pand aan de Sluisstraat 1 geparkeerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen. Het achterterrein is bereikbaar via een aansluiting op de Sluisstraat. Voor deze aansluiting geldt een recht van overpad.

3.9 Economische haalbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. Voor de gemeente zijn geen kosten te verwachten. Wel verzocht de gemeente de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. Deze ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke plan-schade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

4 Wijze van bestemmen

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Het maakt het toevoegen van een woonfunctie mogelijk binnen bestaande bebouwing en betreft de realisatie van een kleine uitbouw aan de achterzijde van een van de panden mogelijk.

Gemengd

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden van het pand Sluisstraat 1 de bestemming 'Gemengd'. Behoudens de bepaling waarmee een woonfunctie wordt toegelaten, worden de huidige gebruiks- en bouwmogelijkheden zoals bepaald in het vastgestelde bestemmingsplan 'Stad Muiden' overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De wijziging die wordt doorgevoerd betreft het toestaan van de gebruiksfunctie 'wonen'. Voorts wordt met een specifieke regeling opgenomen voor de uitbouw. Hiervoor wordt met de 'specifieke bouwaanduiding -1' geregeld dat de uitbouw ter plaatse van het aanduidingsvlak is toegestaan en dat de uitbouw daar een plat dak mag hebben. Dit betreft een wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan Stad Muiden waarin is bepaald dat aan- en uitbouwen dienen te worden voorzien van een kap en dat de oppervlakte maximaal 30% van het bestemmingsvlak exclusief bouwvlak mag zijn.

Tuin

De gebruiks- en bouwmogelijkheden zoals bepaald in het vastgestelde bestemmingsplan 'Stad Muiden' worden één op één overgenomen in de bestemming 'Tuin' horende bij dit bestemmingsplan. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan vindt een aanpassing op de verbeelding plaats ter plaatse van het pand Sluisstraat 1a. Dat pand krijgt de bestemming Wonen – Beschermd stadsgezicht (zie hierna).

Wonen - Beschermd stadsgezicht

Het pand Sluisstraat 1a krijgt in navolging van de in het verleden verleende vrijstelling een bestemming voor wonen. Daartoe wordt aan het gebouw de bestemming 'Wonen - Beschermd stadsgezicht' toegekend. Dit in aansluiting op de woonbestemmingen die in het geldende bestemmingsplan Stad Muiden (vastgesteld 16 december 2010) aan de omliggende woningen is toegekend. Daartoe wordt op de verbeelding een bouwvlak ingetekend ter plaatse van het hoofdgebouw van Sluisstraat 1a. De bestaande aanbouw krijgt de bestemming 'Wonen - Beschermd stadsgezicht' zonder bouwvlak. In de regels is een bepaling opgenomen voor deze uitbouw.

Onderdeel van het initiatief is de optie om het pand te gebruiken voor stalling van een boot of auto ten dienste van Sluisstraat 1. Ter voorkoming van misverstanden wordt deze bepaling voor het medegebruik ten dienste van de woning van Sluisstraat 1, voor dit bestemmingsplan, toegevoegd aan de regels van de bestemming 'Wonen - Beschermd stadsgezicht'.

Waarde - Archeologie

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

Waarde - Beschermd stadsgezicht

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

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

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

Waterstaat - Waterkering

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

5 Procedure

5.1 Overleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. De Omgevingsdienst Flevoland & Gooi- en Vechtstreek (OFGV) heeft aangegeven, akkoord te zijn. Vraag over uitvoerbaarheid in relatie tot de belangen van het waterschap AGV / Waternet is uitgezet bij Waternet. Waternet heeft in juni/juli 2015 laten weten dat er geen belemmeringen zijn (zie ook paragraaf 3.4).

Welstandcommissie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.5 onder “beoordeling plangebied” en 2.2.3 onder “overweging ruimtelijke (en architectonische) inpassing”.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. De resultaten van de ter inzage legging worden in deze paragraaf of in een separate bijlagen opgenomen.

[P.M.]