

Ruimtelijke onderbouwing

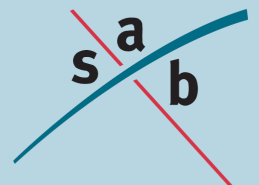
Googweg 1, Muiderberg

**4 hotelkamers en bergruimte, hotel-restuarant het Recht-
huis,**

Gemeente Muiden

Datum: 4 december 2014

Projectnummer: 140389



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie en planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Het project	8
2.3	Toets aan bestemmingsplan	12
3	Uitvoerbaarheid van het project	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Beleid	15
3.3	Milieuaspecten	20
3.4	Flora en Fauna	26
3.5	Water	27
3.6	Archeologie	28
3.7	Cultuurhistorie	29
3.8	Verkeer en parkeren	29
3.9	Economische uitvoerbaarheid	31
3.10	Overleg en Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
4	Samenvatting, afweging en conclusie	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

Aan de Googweg 1 in Muiderberg bevindt zich het hotel het Rechthuis. Het originele pand werd in de 17^e eeuw gebouwd als een van de landhuizen aan de Brink en werd omstreeks 1795 ingericht als hotel. Het pand kreeg in de 19e eeuw een eclectisch uiterlijk met voornamelijk neoclassicistische elementen. Het hotel is daarna grondig gerenoveerd en om hedendaags comfort te kunnen combineren met de sfeer van vroeger. In dit kader is nu het initiatief genomen voor de sloop van een bestaand bijgebouw op het perceel van het hotel om deze te vervangen door een gebouw met extra overnachtingsgelegenheid (hotelkamers) en bergruimte.



Locatie Googweg 1 Muiderberg

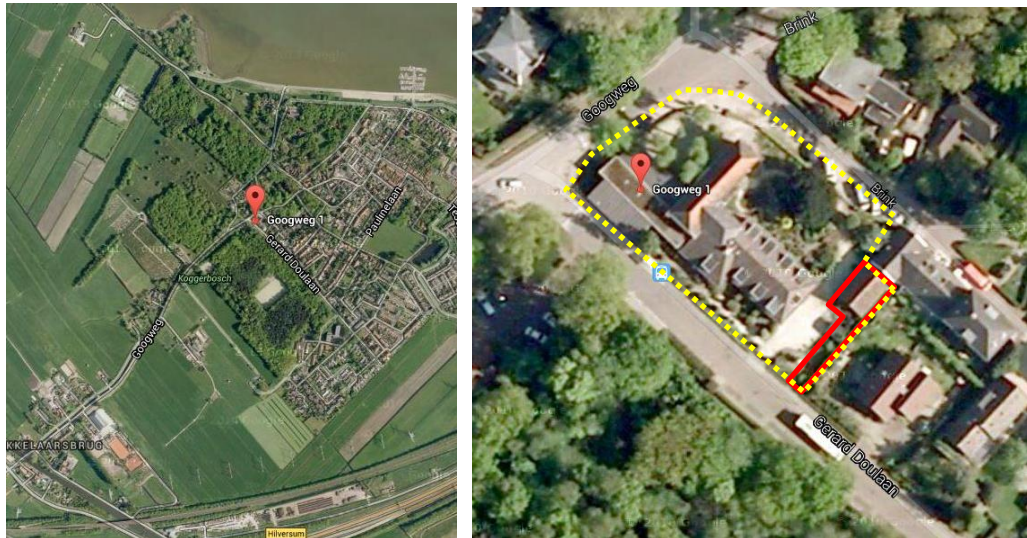
Doelstelling

Het bestaande bijgebouw van het hotel is in het huidige bestemmingsplan abusievelijk bestemd als bijgebouw van een woning. Binnen deze toebedeelde woonbestemming is het gebruik van het gebouw als onderdeel van het hotel (horeca-functie) niet toegestaan. Voorts is het nieuwe bijgebouw wat omvang betreft groter dan hetgeen hier op grond van het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Om aan het initiatief uitvoering te kunnen geven, dient afgeweken te worden van de regels van het huidige bestemmingsplan.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing. Hierin wordt inzicht gegeven in de aard en omvang van het project, de ruimtelijke effecten en de beleidsmatige motivering.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied betreft het zuidoostelijk deel van het perceel Googweg 1 te Muiderberg waar het initiatief voor sloop-nieuwbouw is voorzien. Dit deel van het perceel Googweg 1 grenst aan woonpercelen (Brink 20 en Gerard Doulaan 1) en het weggebied van de Gerard Doulaan. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het besluitgebied indicatief weergegeven.



Links: situering in Muiderberg. Rechts: Besluitgebied, (globaal) rood omkaderd; gelegen op het perceel Googweg 1 (globaal) geel omkaderd (bron: Google Earth)

1.3 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd; na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan ruimtelijk relevant beleid van de diverse overheden en aan milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 betreft een samenvatting, afweging en conclusie.

2 Huidige situatie en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Ruimtelijke visie Muiderberg

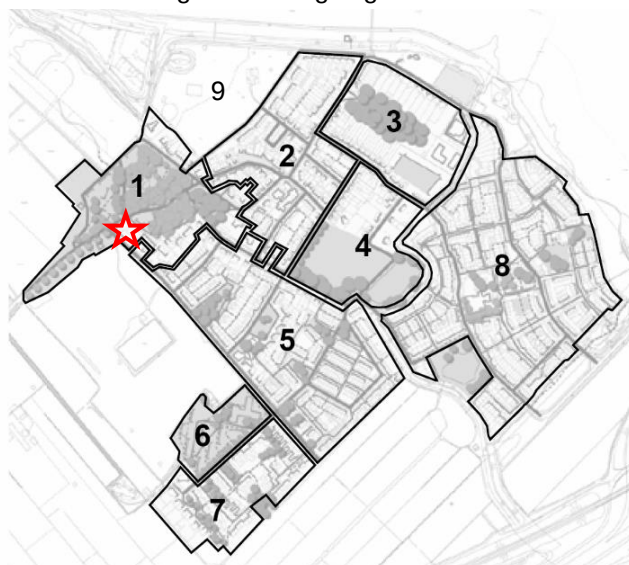
In 2008 heeft de gemeente de ruimtelijke visie Muiderberg op laten stellen om een beeld te geven van de op dat moment aan de orde zijnde ontwikkelingen en toekomstige ontwikkelingen in het dorp. De visie biedt onder meer inzicht in de ruimtelijke structuur en biedt een strategische ruimtelijk gerelateerde benadering op de toekomst van het dorp. Voor het besluitgebied relevante onderdelen zijn hieronder uiteengezet en nader belicht:

Historie

Muiderberg is ontstaan op een hogere zandrug in een laag gelegen veengebied aan de rand van de Zuiderzee, het huidige IJmeer. Deze hogere zandrug vormde een veilige basis om te wonen, met als hoogste punt de zogenaamde „Kavelberg“. De ligging aan de Zuiderzee heeft veel invloed gehad op de ontwikkeling van Muiderberg. Er vonden geregeld dijkdoorbanken plaats waarbij de delen het dichtstbij de zee verdwenen in de golven. Hierdoor staat de kerk nu niet meer midden in het dorp maar aan de noordwest zijde.

Tijdens de zandafgravingen in de 17^e eeuw vestigden een aantal welgestelde personen zich in Muiderberg die daar 10 buitenplaatsen of buitens realiseren, waaronder Hofrust, dat later werd uitgebreid met het huidige Kocherbos (ligt ten zuidwesten van het besluitgebied) en Berghuize (gelegen bij de huidige Brink). Na tal van jaren zijn de buitens als op zich zelf staande landgoederen verdwenen, maar door de aanplant van het vele groen, zijn deze buitens bepalend geworden voor het huidige groene beeld van Muiderberg.

De opkomst van Muiderberg als badplaats heeft het agrarische karakter van het dorp grotendeels verdrongen. Muiderberg is vooral in de 19^e eeuw uitgegroeid tot badplaats: er worden dan onder andere hotels, cafés, badhuizen en wandelbossen aangelegd. Door de aanleg van de tram in 1881 (die inmiddels is verdwenen) is deze ontwikkeling verstrekt. Het voorliggend besluitgebied is hierin een onderdeel (zie hierna onder “Besluitgebied Googweg 1”.



Stedenbouwkundige eenheden Muiderberg en ligging besluitgebied

Ruimtelijke structuur

Binnen Muiderberg is een aantal ruimtelijke stedenbouwkundige eenheden te onderscheiden. Deze zijn weergegeven op de voorgaande afbeelding. Het besluitgebied ligt in het gebied dat op voorgaande afbeelding is aangegeven met “1”. Dit betreft het gebied “Brink”. De Brink is een belangrijk structurerend element binnen de ruimtelijke opbouw van Muiderberg en vormt de entree van het dorp. De Brink heeft een groen karakter met bomen en hagen en enkele bijzondere elementen zoals ‘t Rechthuis (Googweg 1), het dorpsmonument en de boskapel. Deze elementen geven deze plek een statige uitstraling.

Rondom de Brink ligt karakteristieke cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze bebouwing is met de voorzijde georiënteerd op de Brink. De tuinen van deze bebouwing lopen door de aanwezigheid van hagen, geleidelijk over in het groen van de Brink en maken daardoor als het ware deel uit van de Brinkruimte.

De Googweg is de belangrijkste entree van Muiderberg. Deze weg loopt over de Brink. Vanuit de Brink ontspringen diverse wegen: de Dorpsstraat, het Kerkpad en de Flevolaan in de richting van de kust en de Gerard Doulaan en de Eikenlaan evenwijdig aan de kustlijn.

Strategische benadering – stedenbouwkundige eenheden

In de ruimtelijke visie Muiderberg is onder meer bepaald dat ontwikkelingen binnen de verschillende stedenbouwkundige eenheden (buurten) aan moeten sluiten bij de ruimtelijke identiteit van de eenheden. Hierbij moeten het ruimtelijk beeld en de structuur van de buurt behouden blijven of worden versterkt. Voor het besluitgebied is voorts van belang dat het lommerrijke karakter van de Brink, de buitens en de begraafplaatsen beeldbepalend zijn voor Muiderberg en dat deze in hun huidige ruimtelijke opbouw behouden moet worden.

Besluitgebied Googweg 1

Het besluitgebied zelf is onderdeel van het perceel waarop hotel-restaurant het Rechthuis staat. Het besluitgebied betreft het achtererf van het pand.



Locatie Googweg 1 Muiderberg met rood omcirkeld het huidige bijgebouw

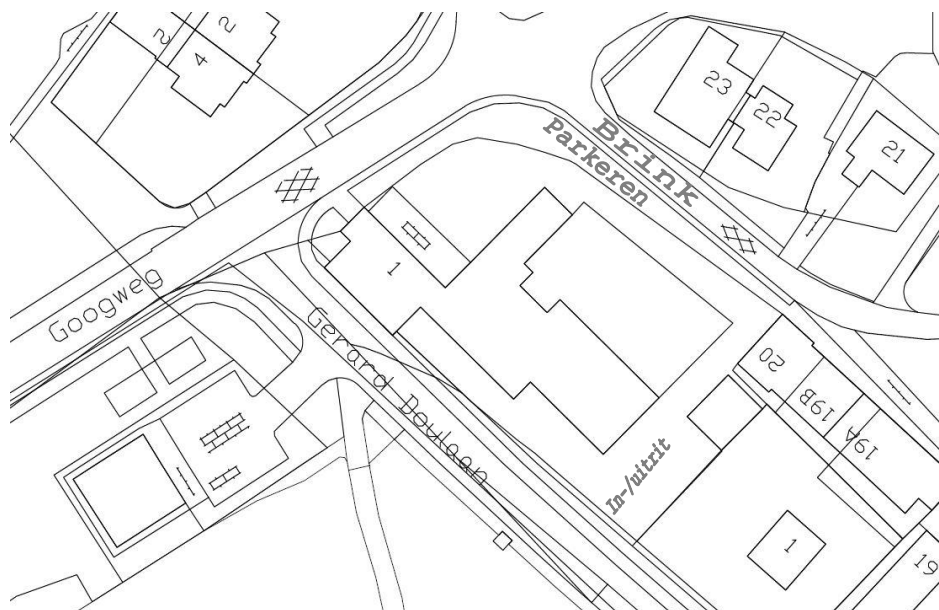
Het Rechthuis, aan de entree van het dorp Muiderberg, was anderhalve eeuw geleden een hulpkantongerecht waar plaatselijke geschillen werden berecht. Het eigenlijke rechtsgebouw stond in Naarden. Het pand werd in de gouden eeuw gebouwd als een van de landhuizen aan de Brink en werd omstreeks 1795 ingericht tot hotel. Het pand kreeg in de 19e eeuw een eclectisch uiterlijk met voornamelijk neoclassicistische elementen.



Zicht op het Rechthuis vanaf de Brink

Het Rechthuis werd in 1881 uitgebreid met een stationshalte en deed tot 1924 dienst als station en wachtkamer van de Gooische Stoomtram. De lage dwarsvleugel tegen de voorgevel met een open houten galerij was het stationsgedeelte.

Het vrijstaande horecapand wordt omring door een tuin. In deze tuin bevindt zich in het zuidoostelijke deel van het perceel een bijgebouw dat wordt gebruikt ten dienste van het hotel-restaurant. Dit bijgebouw heeft één laag en een kap. De oppervlakte bedraagt circa 53 m². De zuidoostgevel van het bijgebouw staat op de erfgrans van het woonperceel Gerard Doulaan 1. De noordoostgevel staat op circa 0,8 m van de erfgrans met het woonperceel Brink 20 en op circa 2 m van de achtergevel van de woning op dat perceel. De grond aan de zuidwestzijde betreft tuin, parkeerruimte en de in- en uitrit die het perceel heeft op de Gerard Doulaan.



Inrichting – huidige situatie



Aanzicht bijgebouw (rood) en tuin bij hotel (links), gezien vanaf de Gerard Doulaan



Aanzicht tuin in de richting van het huidige bijgebouw (gaat schuil achter bestaand groen en bebouwing), gezien vanaf Brink

2.2 Het project

Functies en situering

Het bouwplan voorziet in slopen van het huidige bijgebouw en de bouw van een nieuw bijgebouw. Het bijgebouw herbergt vier hotelkamers verdeeld over twee verdiepingen

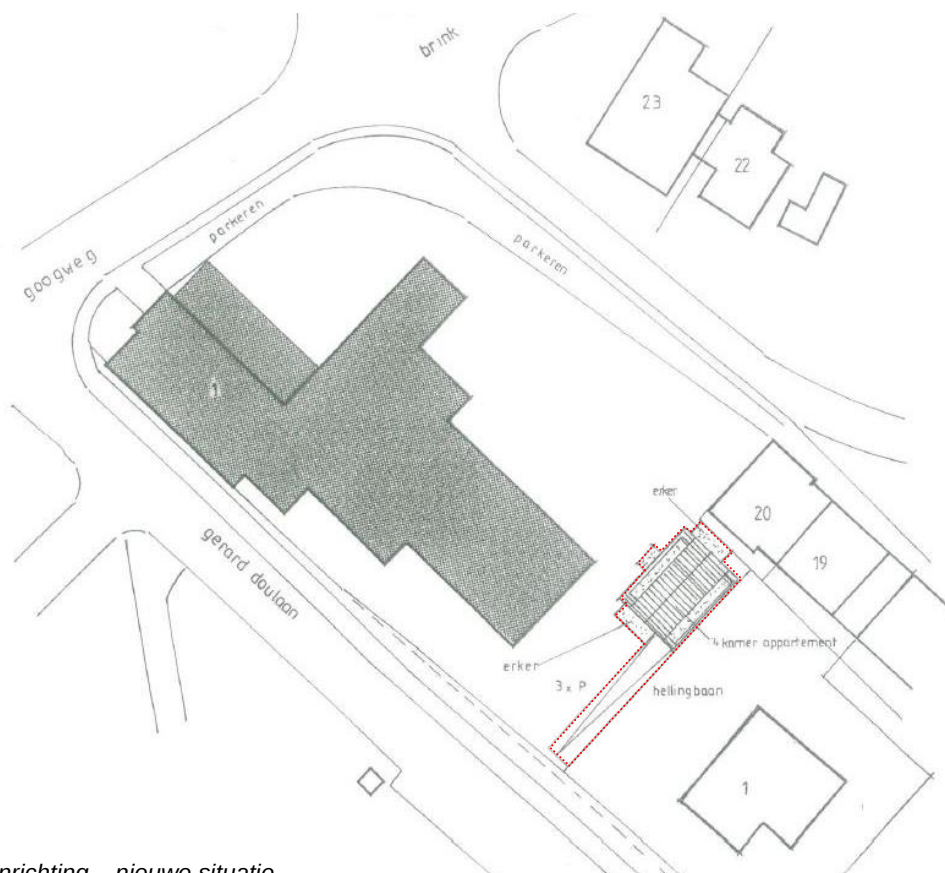


en een kelder met daarin een stallingsruimte voor e-bikes en scooters, tuinmeubilair en een diepvriesruimte.

Om de stallingsruimte te bereiken wordt een hellingbaan aangelegd, deze loopt vanaf de Gerard Doulaan naar het bijgebouw.

In de tuin komt parkeergelegenheid ten behoeve van de hotelkamers waarbij wat aantal betreft, ruim voldaan wordt aan de CROW-richtlijnen (zie ook paragraaf 3.8).

De noordoostzijde van het gebouw komt op de erfgrens van het woonperceel Brink 20 te staan, de zuidwestzijde van het gebouw en de hellingbaan op de grens van het woonperceel Gerard Doulaan 1.



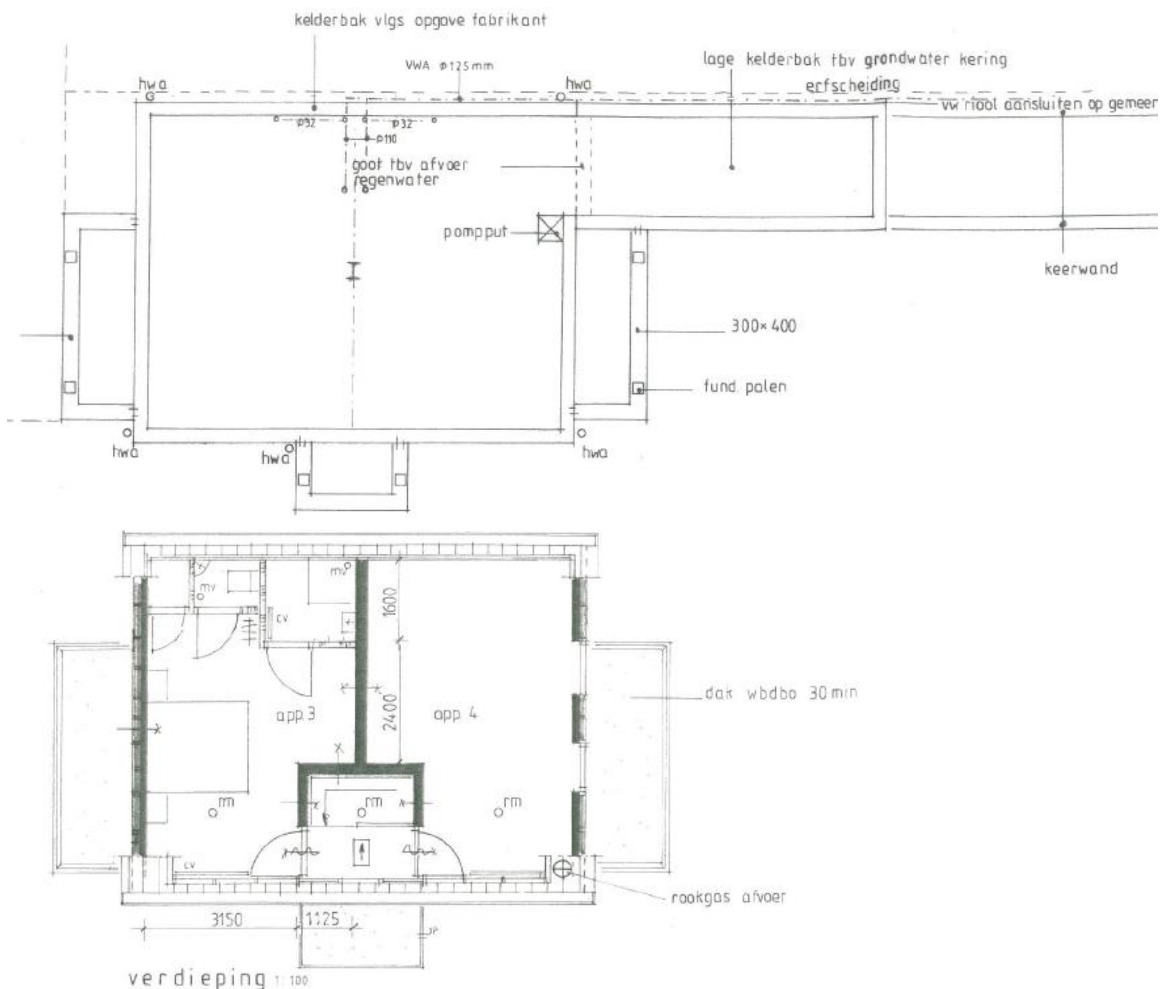
Inrichting – nieuwe situatie

Inpassing in de omgeving

Net als in de bestaande situatie is het gebouw, vanuit de openbare ruimte nauwelijks waarneembaar en weinig in het oog springend. Aan de zijde van de Brink gaat het gebouw schuil achter de woning Brink 20 en opgaand groen, aan de zijde van de Googweg gaat het gebouw schuil achter het hoofdgebouw van het hotel-restaurant. Aan de zijde van de Gerard Doulaan is het gebouw teruggelegen ten opzichte van de rooilijn van de hoofdgebouwen in deze straat. Voorts is bouwhoogte nagenoeg gelijk aan de bestaande bouwhoogte. Het voor Muiderberg ruimtelijk van belang zijnde huidige (groene) karakter van de Brink en het aanzien van de entree van Muiderberg (Googweg) zal door het initiatief niet veranderen.

Oppervlakte(n)

De oppervlakte van de nieuwbouw bedraagt 79,4 m². De oppervlakte van de hellingbaan bedraagt 36,4 m². De totale oppervlakte van het gebouw inclusief hellingbaan bedraagt 115,8m². De kelder onder het gebouw heeft een oppervlakte van 64,4 m².



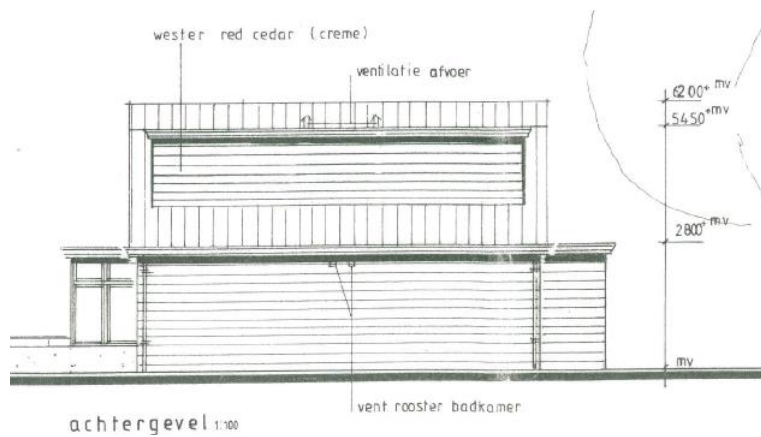
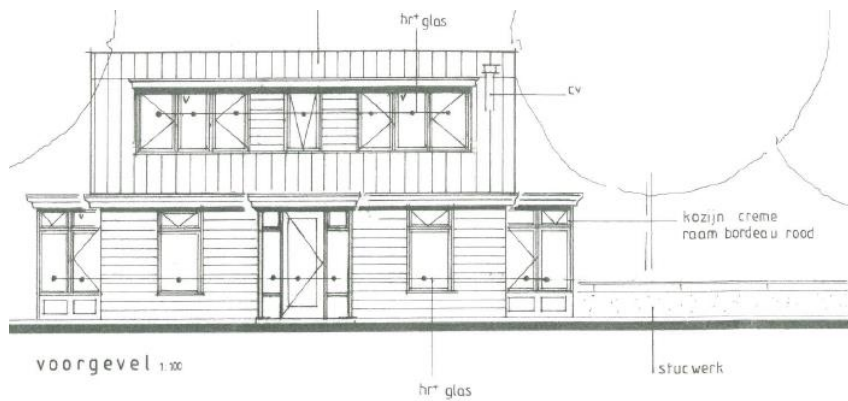
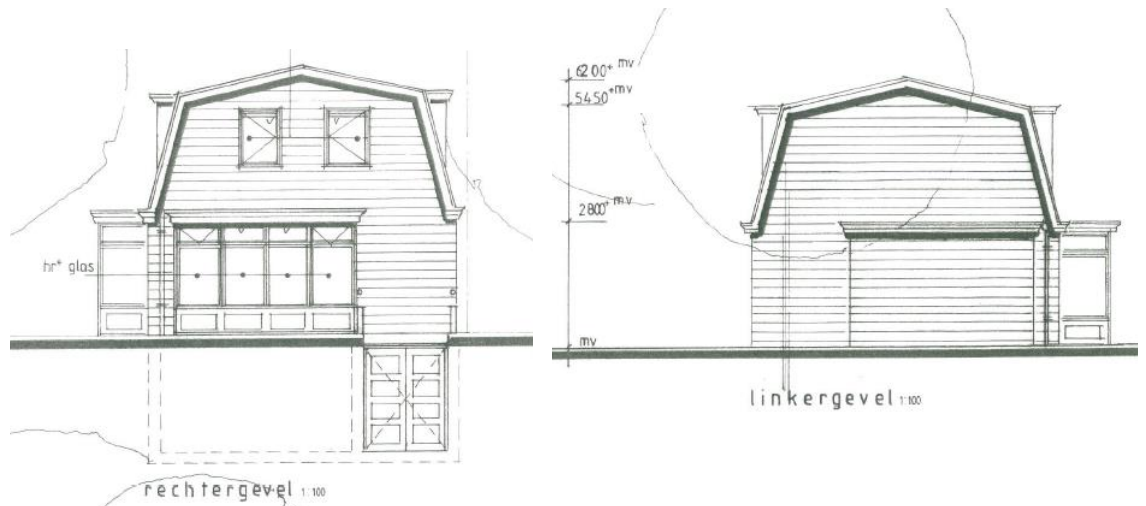
Plattegrond kelder, verdieping

Hoogte(n) – diepte(n)

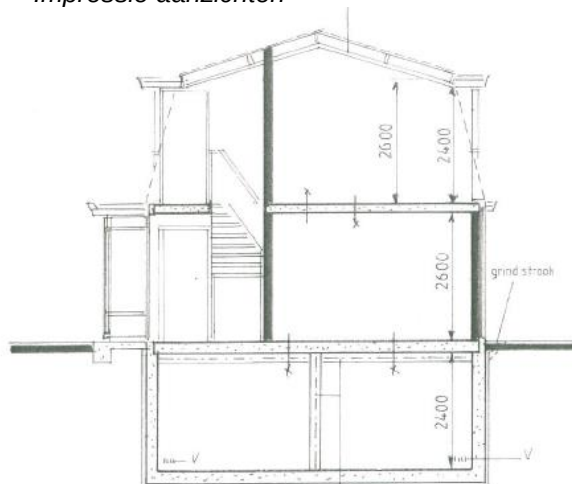
Het nieuwe gebouw krijgt een bouwhoogte van 6,2 meter.

De kap wordt een mansardekap waarbij de zijden zeer stijl worden om daarna vrijwel plat af te dekken. De langs zijden worden voorzien van dakkapellen. Hiermee wordt ruimte gewonnen voor de 2 kamers op de verdieping. De goothoogte van mansardekap bedraagt 2,8 m, de goothoogte van de 2 dakkapellen bedraagt circa 5,5 m.

De kelder wordt, inclusief constructievloer, circa 3 meter diep (gemeten ten opzichte van maaiveld).



Impressie aanzichten

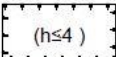
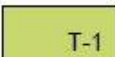
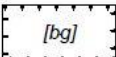
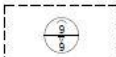


Doorsnede

2.3 Toets aan bestemmingsplan

Bestemmingsplanregels

In het geldende bestemmingsplan 'Muiderberg' (vastgesteld door de gemeenteraad van Muiden op 16 december 2010) heeft het gebouw van het hotel-restaurant Het Rechthuis aan de Googweg 1 de bestemming 'Gemengd' gekregen met bouwvlak en aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' voor de hotel-restaurant functie.

	Gemengd		Waarde - Archeologie
	Groen		horeca tot en met horecacategorie 4
	Tuin - 1		bijgebouwen
	Verkeer		maximale goot- en bouwhoogte
	Wonen		



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met rood omljnd het besluitgebied en wit gestreept de kadastrale begrenzing van het perceel Googweg 1

De gronden rondom het hotel hebben de bestemming Tuin-1 gekregen. Voorts geldt voor het gehele perceel Googweg 1 de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Gebouwen groter dan 100 m² mogen op deze gronden niet worden gebouwd. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken als kan worden aangetoond dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden van het gebied.

Op de gronden met de bestemming Tuin-1 zijn erkers of uitbouw van het hoofdbouw, onder voorwaarden toegestaan. Ook zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Vrijstaande (bij)gebouwen zijn binnen de bestemming Tuin-1 niet toegestaan.

De gronden van het besluitgebied, waar het initiatief voor sloop-nieuwbouw is voorzien, hebben de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'bijgebouw' en de bestemming 'Tuin-1' gekregen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 3 meter en 6 meter. De toegestane oppervlakte van het bijgebouw bedraagt op deze locatie maximaal de bestaande oppervlakte, in dit geval 53 m².

De aan het bijgebouw toegekende bestemming 'Wonen' met aanduiding 'bijgebouw' betreft een omissie in het thans geldende bestemmingsplan. Dit deel van het perceel behoorde ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan reeds tot de hotellocatie en had derhalve geen woonbestemming moeten krijgen, maar een aan het hotel gekoppelde bestemming.

Toetsing - Initiatief voor afwijking(en) van de bestemmingsplanregels

Deze ruimtelijke onderbouwing ziet toe op de afwijkingen van het huidige bestemmingsplan voor het project zoals beschreven in paragraaf 2.2.

Gebruiksregels (bestemmingsomschrijving)

De gronden ter plaatse van de nieuwbouw mogen worden gebruikt voor realisatie / aanwezigheid van een bijgebouw bij een woning en tuin. Het beoogde gebruik van de nieuwbouw voor horecadoeleinden (4 kamers met hotelfunctie en bergruimte ten behoeve van de hotelfunctie) voldoet daar niet aan.

Bouwregels

De oppervlakte, goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw overschrijdt de maximaal toegestane afmetingen, als volgt:

	Toegestaan	Initiatief	Afwijking bouwregels
Goothoogte	3 m	5,5 m	1,5 m
Bouwhoogte	6 m	6,2 m	0,2 m
Oppervlakte gebouw	Bestaande oppervlakte (53 m ²)	79,4 m ²	26,4 m ²
Oppervlakte bouwwerken, geen gebouw zijnde: hellingbaan	Niet begrensd	36,4 m ²	Geen afwijking
Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: hellingbaan	2 m	0,9 m	Geen afwijking
Ondergronds bouwen	Niet toegestaan	- Diepte 3 m; - Oppervlakte, inclusief hellingbaan: 101 m ²	- Diepte 3 m; - Oppervlakte, inclusief hellingbaan: 101 m ²

Afwijkingsregels van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bevat de volgende afwijkingsmogelijkheden:

- een algemene afwijkingsbevoegdheid om de in het bestemmingsplan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen te overschrijding tot maximaal 10%.

- Een afwijkingsbevoegdheid voor ondergronds bouwen voor bouwwerken die wat situering, horizontale diepte, oppervlakte en bebouwingspercentage betreft voldoen aan de bouwregels, tot een diepte van maximaal 5 m.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken (waaronder ook het bouwen wordt verstaan) van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Uit bovenstaande toetsing volgt dat afwijking van de regels van het bestemmingsplan aan de orde is voor de volgende aspecten:

- het *gebruik* van alle gronden en bebouwing in het besluitgebied:
 - 4 kamers met bergruimte als onderdeel van de hotelfunctie in afwijking van het toegestane gebruik van de gronden voor woondoeleinden (bijgebouw) en tuinen;
- Het *bouwen*:
 - Goothoogte: 5,5 m in plaats van de toegestane 3 m;
 - Bouwhoogte: 6,2 m in plaats van de toegestane 6 m;
 - Oppervlakte gebouw: 79,4 m² in plaats van de bestaande omvang van 53 m²;
 - Oppervlakte bouwwerk, geen gebouwen zijnde: 36,4 m²;
 - Oppervlakte ondergronds bouwwerk: 101 m² (kelder + hellingbaan)
 - Diepte ondergronds bouwwerk: 3 m.

3 Uitvoerbaarheid van het project

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of het initiatief ook daadwerkelijk mogelijk is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. In dit hoofdstuk wordt getoetst aan beleid en haalbaarheidsaspecten.

3.2 Beleid

3.2.1 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 rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Analyse nationale belangen en consequenties voor het bestemmingsplan

Het besluitgebied ligt in een omgeving waarin geen opgaven van nationaal belang spelen. Nationale belangen zijn niet in het geding. Wel is de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, een procesvereiste. De SER-ladder is gericht op een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Een en ander betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren voor wat betreft "Nut en noodzaak" en de mogelijkheden om hierin binnen bestaand stedelijk gebied te voorzien. Voor deze motivering wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3 onder "Toekomstvisie Gemeente Muiden 2013-2023" en "Economische visie Muiden 2013-2023".

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De regels waarmee in de planvorming en in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Analyse consequenties inhoud Barro voor het bestemmingsplan

Het Barro bevat geen regels met consequenties voor voorliggend initiatief.

Conclusie Rijksbeleid

Het Rijksbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.2.2 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.

Provinciale belangen omgeving plangebied

In de Structuurvisie behoort het gehele projectgebied tot het gebied dat is aangemerkt als:

- Bestaand Bebouwd Gebied: Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid. Bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied is kostbaar door bijvoorbeeld bodemsanering, funderingsherstel, archeologie, parkeren en bouwplaats- en sloopkosten. De financiering van deze zogenaamde 'onrendabele toppen' die kenmerkend zijn voor bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied vraagt om een gezamenlijke oplossing en inzet van de juiste organisatorische en financiële middelen.

Beoordeling en conclusie: het besluitgebied valt binnen Bestaand Bebouwd gebied. Het belang duurzaam ruimtegebruik is relevant voor de ruimtelijke onderbouwing. De spaarzame ruimte in Muiden wordt met dit plan optimaal benut door het realiseren van vier hotelkamers in een bij een hotel horend gebouw. Daarmee levert het een bijdrage aan het belang van duurzaam ruimtegebruik uit de provinciale structuurvisie.

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. Voor bestemmingsplannen die in Bestaand Bebouwd Gebied vallen en waarmee geen provinciaal belang is gemoeid, stelt de PRV met uitzondering van de hierna genoemde bepaling, geen regels. In het kader van de 1e herziening is in de PRV een bepaling toegevoegd, te weten artikel 33.

Lid 1 van artikel 33 bepaalt dat bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparingen, inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa. Lid 2 van dit artikel bepaalt dat nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking aan eisen van duurzaam bouwen dient te voldoen.

Anders dan hiervoor genoemd, zijn er verder geen provinciale belangen uit de PRV in het geding. Het plan zal voorts in overeenstemming zijn met de PRV.

Beoordeling en conclusie: Het besluitgebied valt binnen Bestaand Bebouwd gebied en betreft een bestaande horeca-accommodatie (hotel-restaurant). Het belang duurzaam ruimtegebruik is relevant voor het plan. De spaarzame ruimte in het dorp Muiderberg wordt met dit plan optimaal benut door het verbeteren van de mogelijkheden op het perceel van de bestaande horeca-accommodatie. Daarmee levert het een bijdrage aan het belang van duurzaam ruimtegebruik uit de provinciale structuurvisie.

Conclusie Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke visie Muiderberg

De Ruimtelijke Visie Muiderberg is opgesteld om een beeld te geven van de huidige en toekomstige ontwikkelingen in Muiderberg. In de visie is de ruimtelijke structuur van Muiderberg weergegeven met als doel de verschillende ontwikkelingen in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht in te zetten voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van Muiderberg.

Afweging en beoordeling: In de planvorming is met bovenstaande rekening gehouden. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.1 en paragraaf 2.2 onder "inpassing in de omgeving".

Nota cultuurhistorie en landschap

De Nota Cultuurhistorie en Landschap 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 deze nota. Zo kan de nota worden gebruikt bij het inventariseren en het formuleren van cultuurhistorisch beleid voor een bestemmingsplan, als toetsingskader dienen bij (aanvragen om) aanwijzing van monumenten of karakteristieke panden of als aanwijzing van gemeentelijke monumenten. In de nota zijn de volgende kernkwaliteiten van Muiderberg benoemd:

- Groene karakter van het dorp;
- Bijzonder contrast tussen open weidegrond en het bosrijke dorp;

Bepalende elementen die zijn benoemd, zijn:

- De bodemopbouw (zichtbaar door de overgang van de zandrug naar weidegrond);
- Zandafgraving (zichtbaar door overgang van lage polder naar hoge zandgrond);
- Ligging aan de voormalige Zuiderzee;
- De oude Zeedijk;
- De Brink, de voormalige buitens en groenstructuren;
- De Algemene begraafplaats en de Joodse Begraafplaats;
- De entree van Muiderberg.

De beleidslijnen die zijn geformuleerd zijn:

- Behouden, versterken en benutten Ecologische Hoofdstructuur;
- Bij ruimtelijke plannen aansluiting zoeken bij de ruimtelijke visie Muiderberg.

Afweging en beoordeling: Voorliggend initiatief verstoort bestaande kernkwaliteiten en bepalende elementen niet. Voorts heeft afweging plaats gevonden aan de hand van de ruimtelijke visie Muiderberg (zie voorgaande paragraaf).

Toekomstvisie Gemeente Muiden 2013-2023

In de toekomstvisie 2013-2023 is aan de hand van een analyse van de historie van Muiden, de huidige situatie en ontwikkelingen een visie op de toekomst van Muiden uiteengezet. Dit door aandachtsgebieden te formuleren die een agenda vormen voor de toekomst. Ze worden als leidraad beschouwd voor besluitvorming over tal van onderwerpen. De strategische agenda bestaat uit:

1. Bloeiende economie door focus op toeristische en recreatieve kwaliteiten;
2. Aantrekkelijk leven, wonen, werken en recreëren met passend voorzieningenniveau dat aansluit bij de vraag;
3. Investeren in een gezonde bevolkingsopbouw;
4. Kwaliteit van de omgeving behouden en waar mogelijk versterken;
5. Gemeente als regisseur;
6. Door fusie en of samenwerkingsverbanden de bestuurlijke en ambtelijke positie van de gemeente Muiden verbeteren.

Afwegingen en beoordeling: Voor het voorliggend initiatief is aansluiting gezocht bij het beleid zoals uiteengezet in de Toekomstvisie. De gemeente Muiden, met de Vesting Muiden, de haven, de rijke cultuurhistorie, de landschappelijke kwaliteiten, het groene Brinkdorp Muiderberg en het (surf)strand bieden veel recreatieve en toeristische mogelijkheden die beter benut moeten worden. Door het verhogen van recreatieve en toeristische aantrekkelijkheid van de gemeente wil de gemeente meer bezoekers trekken, die langer blijven, meer uitgeven en vaker terugkomen. Voor de toekomstige situatie van Muiden beoogd de gemeente onder meer een situatie waarin toeristen en recreanten kunnen overnachten in hotel(s) of bed en breakfast voorzieningen voor meerdaagse bezoeken aan Muiden. In aansluiting hierop is voorliggend

initiatief genomen voor het uitbreiden van een bestaande hotelfunctie in Muiderberg waarvoor geldt dat de locatie, functie en bebouwing in cultuurhistorisch opzicht, een rol heeft gespeeld in het ontstaan van de huidige ruimtelijke kwaliteiten en toeristisch-recreatieve potentie van Muiderberg.

Economische visie Muiden 2013-2023

Economie gaat over werkgelegenheid, een gezond woon-werk balans, innovatie, het culturele en maatschappelijke klimaat, het voorkomen van leegstand, kortom een gezond woon- en ondernemersklimaat. Met de Economische visie Muiden 2013-2023 kiest de gemeente voor economische vitaliteit, maar waarbij overlast van bezoekers zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Dit vergt een goede balans tussen het woon-, bezoekers- en vestigingsklimaat.

Binnen de gemeente Muiden is een drietal verschillende economische kernen te onderscheiden, namelijk Muiden, Muiderberg en het Maxisterrein. Deze economische kernen hebben ieder een eigenheid in functies, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en zijn onderling verbonden door polders waarin de agrarische bedrijvigheid plaatsvindt. Kenmerkend voor de kern Muiden zijn onder andere het beschermd stadsgezicht met landelijk bekende monumenten, de zeesluis en de haven. De kern Muiderberg kenmerkt zich door het (brink)dorpse karakter met kleinschalige winkelvoorzieningen, horecavestiging, de haven en het strand met paviljoen. De kern Maxisterrein kenmerkt zich als grootschalige perifere winkelvoorziening voor de hele regio. Deze kenmerken hebben een bepaalde aantrekkingskracht op toeristen en bezoekers. De aantrekkingskracht zit in functies en kenmerken die zich laten onderscheiden en duiden met kernbegrippen als:

1. Haven & Watersport,
2. Monumenten & Natuur,
3. Horeca & Evenementen,
4. Detailhandel & Publieke Dienstverlening,
5. ZZP-ers, agrarische bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening.

De economische ontwikkeling van Muiden vertoont een negatieve spiraal; bezoekers-aantallen vertonen een afnemende trend, de horeca inkomsten dalen sterker dan elders, de detailhandelsactiviteiten nemen af, behalve op het Maxisterrein. Vanwege het belang voor de leefbaarheid van de gemeente, heeft de gemeente in haar economische beleid het stimuleren van de economie als doelstelling opgenomen. Voor de samenleving is de economie van cruciaal belang als bron voor de werkgelegenheid en inkomen, innovatie en vitaliteit, ontwikkeling en ontplooiing en dus voor de welvaart van de mensen. Uiteindelijk is de welvaart een van de belangrijkste bouwstenen voor het welzijn van mensen. Vanuit de optiek die gericht is op het benutten van de (potentiele) kwalitatieve kenmerken van de verschillende economische kernen, is het uitgangspunt geformuleerd dat de economische groei onder andere gericht moet zijn op groei van toeristische activiteiten gerelateerd aan water, natuur en monumenten. Wat dat betreft is doelstelling van de gemeente: meer bezoekers, die langer blijven, meer besteden en vaker terugkomen. De gemeente Muiden heeft wat dat betreft veel te bieden en die potentie kan nog veel beter worden benut. Verdere vitalisering zal echter alleen lukken als de kwaliteiten van de gemeente – de centrale ligging, ligging aan het IJmeer en aan de monding van de Vecht, de karakteristieke en cultuurhistorische sfeer, de lokale natuur en het landschap met de agrarische bedrijvigheid – optimaal

benut en gekoesterd blijven. Economische ontwikkeling moet daarom wel passend blijven binnen dit karakter (waarden en identiteit) van de gemeente.

Afweging en beoordeling: Het monumentale van de vesting, het natuurlijke van Muiderberg, de grootschalige opzet van het Maxisterrein en de weidse polders, agrarische gebieden en natuur ertussen, zullen de leidraad zijn voor verdere ontwikkelingen. De eigenheid en de samenhang van de kernen en de tussenliggende gebieden zullen dus in de economische ontwikkeling gerespecteerd moeten worden. Verbinden van bestaande kernen zonder het creëren van nieuwe kleinschalige specialistische detailhandel en strandactiviteiten in Muiderberg, watertoerisme en monumentenbezoek in Muiden, biologische en agrarische bedrijfsactiviteiten in het landelijk gebied en hoogbouw, grootschalige vestigingen (hotel, fastfood) in de nabijheid van het Maxisterrein of van de snelweg. De uitbreiding van de bestaande hotelfunctie sluit aan op deze beleidslijn.

3.3 Milieuaspecten

3.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot hinderaspecten zoals geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

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”*¹.

Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Het besluitgebied maakt deel uit van een bestaande horeca-accommodatie. Het gebruik van de gronden van deze locatie wijzigt dan ook niet. Abusievelijk is in het geldende aan het deel van de horecalocatie waar een bijgebouw staat, een woonbestemming toegekend. Nu het initiatief genomen is om het bestaande gebouw dat onderdeel uit maakt van de horecavoorzieningen op deze locatie, te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw, wordt volledigheidshalve gekeken in hoeverre horeca op deze locatie een in (milieu-)planologisch opzicht passende functie is. Het besluitgebied ligt in de directe omgeving van de Brink in het dorp Muiderberg dat gekenmerkt wordt door de verschillende functies. In de omgeving van het plangebied bevinden zich overwegend woningen, maar ook maatschappelijke, bedrijfs- en gemengde functies en sportvoorzieningen. Het betreft dan ook een gemengd gebied.

¹ *Bedrijven en milieuzonering; VNG 2009; Sdu Uitgevers*

Uitbreiding van de bestaande horecafunctie in de vorm van 4 extra overnachtingsmogelijkheden is in een gemengd gebied en op een perceel dat reeds een gemengde bestemming heeft, een uitbreiding van een passende, bestaande functie.

Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

De omgeving van het besluitgebied 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 rondom het besluitgebied bevinden zich enkele woningen, een fysiotherapiepraktijk, een hotel-restaurant en sportvoorzieningen. Volgens de VNG-publicatie vallen horeca en dienstverlening in en naast het plangebied onder categorie A. Dergelijke categorieën zijn aanpandig aan woningen toelaatbaar in gebieden met functiemenging. Concreet betekent dit dat deze functie in milieu-planologisch opzicht toelaatbaar is op deze locatie.

Conclusie: het aspect "bedrijven en milieuzonering" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (de Wgh). De Wgh is bedoeld voor nieuwe situaties (het projecteren van nieuwe geluidgevoelige functies of het verrichten van fysieke aanpassingen

aan een weg). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige functies niet hoger mag zijn dan de maximale waarde, dan wel een nader bepaalde hogere waarde. Het opnemen van geluidzones langs wegen en spoor in een bestemmingsplan is niet wettelijk verplicht. De Wgh bepaalt immers reeds de geluidzone. Geluidszones rond een bedrijventerrein moeten wel in een bestemmingsplan opgenomen worden als gebiedsaanduiding (art. 40 Wgh).

Het initiatief betreft 4 nieuwe hotelkamers. Dit zijn geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie: Het aspect “geluid” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die ‘in betekenende mate’ (IBM) en ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die ‘niet in betekenende mate’ leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde. De grens van ‘niet in betekenende mate’ ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen of 10 hectare bruto vloeroppervlak kantoren. Daarnaast worden bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		14
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Situatie besluitgebied

Ministeriele regeling NIBM

De functie (hotelkamers) is niet gekwantificeerd in de ministeriele regeling NIBM. Dit maakt dat een beoordeling van de luchtkwaliteit ter plaatse noodzakelijk is. Omdat het aantal motorvoertuigen nihil is, leert de ervaring dat uit een berekening met de saneringstool zal blijken dat de maximale bijdrage van extra verkeer ten behoeve van de fotostudio als NIBM kan worden aangemerkt. De berekening is volledigheidshalve uitgevoerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NIBM-rekentool (versie mei 2014) zoals voor eenieder beschikbaar is gesteld op de website² van Infomil.

Dit maakt dat een beoordeling van de luchtkwaliteit ter plaatse noodzakelijk is. Omdat het aantal motorvoertuigen nihil is (uitgaande van een worst-case situatie³: CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie", kencijfers 5*hotel, "niet-stedelijk", "rest bebouwde kom": maximaal 34,3 mvt/etmaal per 10 kamers = 13,7 mvt/etmaal per 4 kamers), is navolgend het resultaat van de berekening weergegeven:

Uit de berekening volgt dat de bijdrage NO₂ en PM₁₀ ver onder de NIBM-grens ligt (respectievelijk 0,02 µg/m³ en 0,00 µg/m³). Dit betekent dat het initiatief geen onacceptabel effect heeft op de luchtkwaliteit in deze omgeving.

Goede ruimtelijke ordening en AMvB Gevoelige bestemmingen

Binnen onderhavig besluitgebied worden geen bestemmingen mogelijk gemaakt die op grond van de "AMvB Gevoelige bestemmingen" extra gevoelig zijn voor luchtkwaliteit. Voorts is in het kader van de goede ruimtelijke ordening onderzocht of ter plaatse kan worden aan een goed leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om

² <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>

³ Worst case: gekeken wordt naar de denkbeeldige situatie die op grond van de CROW-publicatie het meeste verkeer zal genereren. Dit indachtig het principe van "als het meerdere kan, dan kan het mindere ook". In dit geval een 5 sterren hotel in een gebiedsomgeving "rest bebouwde kom". In de praktijk betreft het een hotel met minder sterren. Het aantal motorvoertuigen zal naar verwachting lager zijn.

dit te onderzoeken is gebruik gemaakt van de monitoringstool⁴ van de rijksoverheid. In deze monitoringstool zijn kaarten opgenomen van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) voor zowel het verleden als de toekomst. Hieruit blijkt dat de concentraties van de maatgevende stoffen (fijn stof PM₁₀ en stikstofdioxide NO₂), zowel in peiljaren voor de huidige situatie als in de toekomstige situatie (2012, 2015 en 2020) onder de grenswaarden van 40 µg/m³ liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's

Conclusie

Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

3.3.4 Milieu hygiënische bodemkwaliteit

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

Het voorliggende plan betreft het realiseren van vier hotelkamers op gronden met een woon- en tuinbestemming. De gronden zijn evenwel onderdeel van een bestaande herocalocatie en worden daarvoor feitelijk al langere tijd gebruikt. Het initiatief betreft dan ook geen nieuw gebruik. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen functie. Formeel gezien is voor de omgevingsvergun-

Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

Home Naar de kaart Veel gestelde vragen Bevoegd gezag

Home > Kaart

Kaart

Postcode of adres Zoek

Achtergrondkaart

☒ Voortgang bodemonderzoek

Beschikbaarheid gegevens

☐ Eigen website beschikbaar
☐ Geen gegevens in Bodemloket

Voortgang

☒ Bodemkwaliteitskaarten

- Gesaneerd
- Onderzoek uitgevoerd, geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering
- Onderzoek uitgevoerd, verder onderzoek kan noodzakelijk zijn
- Historische activiteit bekend

Bodemgegevens omgeving (www.bodemloket.nl)

⁴ www.nsl-monitoring.nl

ning voor de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”, geen bodemonderzoek nodig. Volledigheidshalve ter indicatie gekeken naar de informatie die beschikbaar is in het bodemloket. Er zijn geen locaties in de omgeving bekend waar een saneringsnoodzaak aan de orde is. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, is een rapportage over de bodemkwaliteit een indieningsvereiste. De grondkwaliteit van de vrijkomende grond bij de ontgraving voor de kelder, wordt in dat kader onderzocht.

Conclusie

Het aspect “milieu hygiënische bodemkwaliteit” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.5 Externe veiligheid

Kader

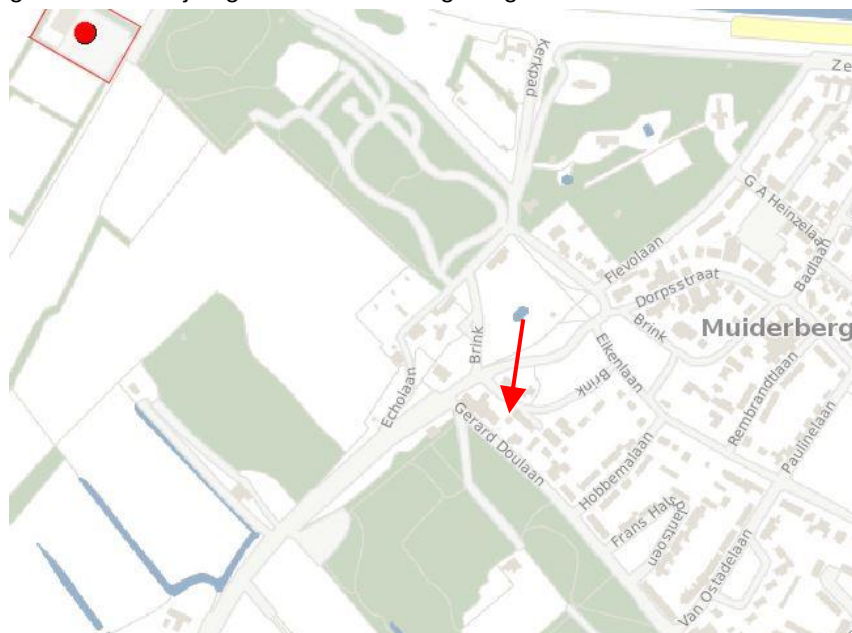
Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen waarin opslag/verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit EV Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm tot gevolg heeft.



Uitsnede risicokaart.nl, besluitgebied bij de pijl

Situatie besluitgebied

In het besluitgebied en de directe omgeving bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting betreft een sportvereniging welke op ongeveer 570 meter afstand ligt. Ook vindt er in de directe omgeving geen gevaarlijke stoffentransport plaats over het spoor, het water of per buisleiding. Over de A1 en A6 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het besluitgebied ligt echter op meer dan 500 meter van deze wegen en ligt daardoor buiten het invloedsgebied. Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen van de risicokaart waarop de dichtstbijzijnde Bevi-inrichting zijn aangegeven.

Conclusie

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

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

Situatie besluitgebied

Het plan betreft het slopen van een bestaand bijgebouw en het realiseren van een nieuw gebouw met toerit in een bestaande tuin. De tuin is een sterk in cultuur gebracht stuk land wat intensief wordt beheerd. Het is gezien de omvang en aard van het initiatief aannemelijk dat met sloop en herinrichten van het terrein geen beschermde soorten worden verstoord en dat soortbescherming niet in het geding is.

Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep en de afstand tot beschermde natuurgebieden niet in het geding. Door de ontwikkeling treedt geen verstoring of vernietiging van beschermde soorten op. Een vergunningaanvraag in het kader van de NB-wet is niet noodzakelijk.

Conclusie

het aspect “flora en fauna” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.5 Water

3.5.1 Beleid

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

Hoogheemraadschap

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

Beleid m.b.t. Waterkering

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

Beleid m.b.t. Waterpeil

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

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

Bij een toename van het oppervlakte verharding van 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging.

Gemeente – bestemmingsplan

Ondergronds bouwen

In het geldende bestemmingsplan is het bepaald dat ondergrondse bouwwerken niet zijn toegestaan. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, met dien verstande dat:

- het bepaalde in de regels omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, op overeenkomstige wijze van toepassing is op ondergronds bouwen,
- de verticale bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m.
- vooraf een advies wordt gevraagd aan de waterbeheerder.

3.5.2 Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het waterspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke or-

dening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Situatie plangebied

In en nabij het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone van een waterkering. De nieuwbouw zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in Muiderberg. Momenteel ligt hier een gemengd stelsel. Het initiatief betreft de sloop van een bestaand gebouw met omvang van 53 m². Deze wordt vervangen door een nieuw gebouw met toerit een totale omvang van circa 115 m². De toename van het verharde oppervlak blijft derhalve ruim binnen de als grens gestelde 1.000 m². Met deze omvang van de toename van het verharde oppervlak zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Onderdeel van het initiatief is de aanleg van een nieuwe kelder met een omvang van 101 m² (kelder van 64,4 m² + hellingbaan van 36,4 m²) en een diepte (onderkant vloer) van 3 m ten opzichte van het maaiveld. Op grond van het geldende bestemmingsplan is deze kelder alleen toegestaan als:

- De kelder met hellingbaan / toerit gesitueerd wordt op een locatie waar volgens het bestemmingsplan bebouwing is toegestaan. Het initiatief voldoet hier ten dele aan. Dit omdat de beoogde nieuwbouw wat omvang betreft groter is dan volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is om die reden niet toepasbaar. De motivering voor het met voorliggende ruimtelijke onderbouwing afwijken van de regels van het bestemmingsplan, is ruimtelijk van aard. Door ondergronds te bouwen, kan de omvang van het bovengrondse bouwwerk beperkt blijven tot alleen de verblijfsruimten. De beoogde kelder wordt onder meer gebruikt als bergruimte en stalling voor fietsen. Het inpandig stallen van fietsen draagt bij aan een nettere uitstraling van deze locatie.
- De verticale diepte bedraagt minder dan 5 m.

Conclusie

Het aspect “water” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.6 Archeologie

Kader

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (Valetta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1998 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie.

In het geldende bestemmingsplan is aan het deel van Muiderberg waarin ook voorliggend besluitgebied ligt, een beschermende regeling opgenomen. Het vergroten van bestaande gebouwen met een oppervlakte van meer dan 100 m² is in beginsel niet toegestaan. Wel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreiding bebouwing met meer dan 100 m².

Situatie besluitgebied

Het huidige gebouw heeft een oppervlakte van 53 m². In de nieuwe situatie bedraagt

de oppervlakte 79,4 m². De uitbreiding van de bebouwing is minder dan 100 m². De omvang is van dien aard dat deze past binnen de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het archeologische aspect. Nader archeologisch onderzoek is in dit geval niet vereist.

Conclusie

Het aspect “archeologie” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.7 Cultuurhistorie

Kader

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen

Situatie besluitgebied

De cultuurhistorische ontwikkeling van de locatie is uiteengezet in paragraaf 2.1.

Afweging

Het originele pand werd in de 17^e eeuw gebouwd als een van de landhuizen aan de Brink en werd omstreeks 1795 ingericht als hotel. Het pand kreeg in de 19e eeuw een eclectisch uiterlijk met voornamelijk neoclassicistische elementen. Het hotel is daarna grondig gerenoveerd en om hedendaags comfort te kunnen combineren met de sfeer van vroeger. In dit kader is nu het initiatief genomen voor de sloop van een bestaand bijgebouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw om deze te vervangen nieuwbouw van grotere omvang. Het nieuwe gebouw is wat zichtbaarheid betreft weinig opvallend. Daarbij bestaat het hoofdgebouw uit meerdere bouwstijlen. Cultuurhistorische waarden worden op deze locatie niet verstoord.

Conclusie

Het aspect “cultuurhistorie” vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief geen belemmering.

3.8 Verkeer en parkeren

Verkeersbewegingen en verkeersveiligheid

Het initiatief betreft de sloop van een bestaand bijgebouw bij een bestaand hotel om deze te vervangen door een nieuw gebouw op het erf van het hotel met daarin een 4-tal nieuwe hotelkamers. Het bestaande hotel heeft in de bestaande situatie parkeer-ruimte aan de zijde van de Brink. Recentelijk is het aantal parkeerplaatsen hier uitgebreid (zie navolgende afbeelding). Dit om te kunnen voorzien in extra parkeerbehoefte. Mede in verband en vooruitlopend op het voorliggende initiatief tot uitbreiding van het bestaande hotel met een 4-tal nieuwe hotelkamers. Aanvullend wordt op eigen perceel met voorliggend initiatief voorzien in een 3-tal of 4-tal extra parkeerplaatsen op eigen perceel. Deze zijn ontsloten via de bestaande in-/uitrit aan de Gerard Doulaan. Wat dat betreft is er geen verandering van de bestaande situatie. In verkeers-technisch brengt het initiatief geen veranderingen met zich mee.

De Gerard Doulaan is een relatief rustige woonstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur. Zoals in paragraaf 3.3.3 is berekend, bedraagt het aantal motorvoertuigbewegingen dat samenhangt met het initiatief, naar verwachting in de worst-case-situatie, maximaal 14 motorvoertuig bewegingen per etmaal. De huidige inrichting en het functioneren van de Gerard Doulaan is van dien aard, dat verkeersproblemen als gevolg van 14 extra motorvoertuigbewegingen niet worden verwacht.

Bestaande situatie

Parkeren

Recentelijk is de parkeergelegenheid bij het hotel-restaurant vergroot door aankoop van een grondstrook aan de zijde van de Googweg-Brink (geel in de tekening) en het toevoegen van een gedeelte van de tuin (rose in de tekening) in combinatie met het aanbrengen van straatwerk met schuine vakken heeft totaal geresulteerd in 8 meer parkeerplaatsen dan er waren (van ongeveer 14 naar 22 plaatsen). Voor het hotel bevinden zich nu 18 eigen parkeerplaatsen (nr 1 t/m 18 in de tekening) en 4 openbare parkeerplaatsen (nr 19 t/m 22 op de tekening). De aanlegwerkzaamheden hiervoor zijn inmiddels afgerond. Op navolgende afbeelding is aangegeven waar deze parkeervoorzieningen zich bevinden.



Parkeren – principe schets bestaande situatie

De vier hotelkamers zullen extra parkeerbehoefte met zich mee brengen. Voor het voorzien in de parkeerbehoefte die hiermee samenhangt, is gebruik gemaakt van de landelijk veelvuldig gehanteerde kencijfers van de CROW-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317. Deze publicatie gaat bij een 3 sterren hotel uit van een parkeerbehoefte van maximaal 3,9 parkeerplaatsen per 10 hotelkamers (kencijfers “weinig stedelijk, schil centrum”). Voor vier kamers betekent dit een parkeerbehoefte van afgerond 2 parkeerplaatsen. Er worden op het eigen terrein drie of vier parkeerplaatsen gerealiseerd (zie afbeelding in paragraaf 2.2). Hiermee wordt op eigen terrein voldaan aan de parkeerbehoefte zodat parkeeroverlast als gevolg van het initiatief, in de omgeving niet wordt verwacht.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

Wettelijk kader

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

Situatie besluitgebied

Het initiatief betreft de sloop van een bestaand bijgebouw bij een bestaand hotel om deze te vervangen door een nieuw gebouw op het erf van het hotel met daarin een 4-tal nieuwe hotelkamers. Het initiatief is van dien aard (kleiner dan 1.500 m²) dat geen sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is in dit geval geen verplichting.

3.10 Overleg en Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vorbereiding

In de initiatieffase heeft in de voorbereiding van het bouwplan, overleg plaats gevonden tussen initiatiefnemer en de directe burens Brink 20 en Gerard Doulaan 1. In het kader van dat overleg is het bouwplan op onderdelen aangepast. Zo is de situering van de nieuwbouw op het perceel aangepast en zijn aan de zijde van de buurpercelen, om privacy redenen, geen ramen opgenomen in de betreffende gevels. Het resultaat is in paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht wordt voor de inhoud van het plan verwezen naar artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening jo artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit in de ontwerpbesluittekst inzicht wordt gegeven in de resultaten van het overleg met gemeentelijke overlegpartners. Daartoe wordt het initiatief voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbesluit, voorgelegd aan de gemeentelijke overlegpartners.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit en bijbehorende documenten worden voor zienswijzen ter inzage gelegd. In de definitieve besluittekst of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbesluit en de gemeentelijke reactie hierop, opgenomen.

4 Samenvatting, afweging en conclusie

Samenvatting

Aan de Googweg 1 in Muiderberg bevindt zich het hotel het Rechthuis. Het originele pand werd in de 17^e eeuw gebouwd als een van de landhuizen aan de Brink en werd omstreeks 1795 ingericht als hotel. Het pand kreeg in de 19e eeuw een eclectisch uiterlijk met voornamelijk neoclassicistische elementen. Het hotel is daarna grondig gerenoveerd en om hedendaags comfort te kunnen combineren met de sfeer van vroeger. In dit kader is nu het initiatief genomen voor de sloop van een bestaand bijgebouw op het perceel van het hotel om deze te vervangen door een gebouw met een 4-tal extra overnachtingsgelegenheid en bergruimte. Onder het nieuwe gebouw wordt stallingsruimte gerealiseerd voor onder meer e-bikes en scooters voor de bezoekers / gasten van het hotel. Hiervoor wordt de kelder toegankelijk gemaakt via een hellingbaan.

Het huidige bestemmingsplan laat het initiatief niet toe. Onder meer doordat in het huidige bestemmingsplan abusievelijk een woonbestemming is toegekend aan de gronden van het bestaande bijgebouw. In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken (waaronder ook het bouwen wordt verstaan) van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Afwijking van de regels van het bestemmingsplan aan de orde is voor de volgende aspecten:

- het *gebruik* van alle gronden en bebouwing in het besluitgebied:
 - 4 hotelkamers met bergruimte als onderdeel van de hotelfunctie in afwijking van het toegestane gebruik van de gronden voor woondoeleinden (bestemming Wonen met aanduiding bijgebouw) en tuinen (bestemming Tuin-1);
- Het *bouwen*:
 - Goothoogte: 5,5 m in plaats van de toegestane 3 m;
 - Bouwhoogte: 6,2 m in plaats van de toegestane 6 m;
 - Oppervlakte gebouw: 79,4 m² in plaats van de bestaande omvang van 53 m²;
 - Oppervlakte bouwwerk, geen gebouwen zijnde: 36,4 m²;
 - Oppervlakte ondergronds bouwwerk: 101 m² (kelder + hellingbaan)
 - Diepte ondergronds bouwwerk: 3 m.

Afweging en conclusie

Voor de ruimtelijke inpasbaarheid is gekeken naar de ligging van het pand op het perceel. Vanuit de openbare ruimte is het gebouw nauwelijks waarneembaar. Aan de zijde van de Brink gaat het gebouw schuil achter de woning Brink 20 en opgaand groen, aan de zijde van de Googweg ligt het gebouw achter het hoofdgebouw van het hotel. Aan de zijde van de Gerard Doulaan is het gebouw in ruime mate teruggelegen ten opzichte van de rooilijn van de hoofdgebouwen in deze straat. Voorts is de bouwhoogte nagenoeg gelijk aan de bestaand bouwhoogte (verschil van 20 cm).

Het voor Muiderberg ruimtelijk van belang zijnde huidige (groene) karakter van de Brink en het aanzien van de entree van Muiderberg (Googweg) zal door het initiatief niet veranderen

Doordat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving en er geen onevenredige nadelige effecten zijn voor de omgeving, wordt geconcludeerd dat het plan passend is

op deze locatie. Bovendien blijkt uit de verschillende analyses voor wat betreft milieu, water, ecologie, archeologie, cultuurhistorie en verkeer dat er geen bestaande functies en/of waarden in de omgeving zijn die, ten opzichte van de huidige situatie in het besluitgebied, worden benadeeld of/of aangetast.