



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Stad Muiden - Weesperstraat 82

Gemeente Gooise Meren

Datum: 10 juni 2020

Projectnummer: 180241

ID: NL.IMRO.1942.BP2016B001002-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Het plangebied - huidige situatie	5
2.1	Omgeving	5
2.2	Het plangebied - huidige situatie	6
3	Vigerend bestemmingsplan	7
4	Het plan	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Ontwerp	11
5	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Inventarisatie huidige beleidskaders	18
5.3	Milieu	31
5.4	Water	41
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	44
5.6	Flora en fauna	45
5.7	Verkeer en parkeren	47
5.8	Economische uitvoerbaarheid	49
6	Wijze van bestemmen	50
6.1	Algemeen	50
6.2	Dit bestemmingsplan	52
7	Procedure	55
7.1	Inspraak	55
7.2	Overleg	56
7.3	Zienswijzen	56

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Weesperstraat 82 te Muiden; Klijn; projectnummer 18kl434; 5 november 2018
2. Akoestisch Onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen op het perceel aan de Weesperstraat 82 1398 XZ MUIDEN, het Geluidburo, 3 juli 2018
3. Muiden; De Klensput, een bureauonderzoek; rapport 576, ADC ArcheoProjecten, maart 2006 (toelichting: bodemonderzoek betreft 2 locaties, waar onder de Singelstraat)
4. Jansen&Jansen groenadviesbureau (2017). Quick scan flora & fauna. Weesperstraat 82 I Muiden. 27 februari 2017
5. Jansen&Jansen groenadviesbureau (2018). Aeries-berekening. Weesperstraat 82 I Muiden. 30 mei 2018
6. Akoestisch onderzoek V1.0 naar de geluidsluitstraling van het te bestemmen terras aan de Weesperstraat 82, 1398 XZ Muiden; d.d.8 januari 2019
7. Advies akoestisch onderzoek Weesperstraat 82 in Muiden, Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek; d.d.23 januari 2019
8. Brief gemeente Muiden, d.d. 25 februari 2003, Bouwplannen Weesperstraat en Amsterdamsestraat
9. Verslag informatiebijeenkomst, Gieling, Zes huizen in Muiden Vesting, 19 maart 2019
10. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Stad Muiden - Weesperstraat 82. 10 maart 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen de Weesperstraat en de Singelstraat in Muiden staat het oude stadscafé “Gieling”. Een historisch pand aan de Weesperstraat 82 met meer recentere uitbreidingen aan de achterzijde met terras aan de zijkant en parkeerruimte aan de achterzijde (Singelstraatzijde). Vanaf 2001 is voor het gehele perceel een bouwplan ontwikkeld dat aanvankelijk bestond uit 13 woningen. Na heroverwegingen in 2005 is een nieuw uitgangspunt geformuleerd. Voor dit plan is in 2016 is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld waarbij het aantal woningen naar 6 was bijgesteld. Het hiervoor opgestelde stedenbouwkundige plan is in 2018 wat betreft de situering van de woningen enigszins gewijzigd. Het aantal woningen is hetzelfde gebleven als het eerdere ontwerp bestemmingsplan. Het nieuwe stedenbouwkundige plan wordt juridisch-planologisch vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

Het café-restaurant met het openbare terras blijft als functie gehandhaafd. Wat betreft de bebouwing van het café-restaurant geldt dat het plan bestaat uit interne verbouw van het hoofdgebouw en sloop van de toegevoegde zalen en aanbouwen. Hiervoor is in het verleden een afzonderlijke sloop- en bouwvergunning aangevraagd en afgegeven op basis van het thans vigerende bestemmingsplan. Aan de zijde van de Singelstraat ontstaat door de sloop van de zalen ruimte voor woningen.

Het bouwen van woningen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om planologisch medewerking te kunnen verlenen is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor deze locatie. Uiteindelijk is ervoor gekozen om 8 woningen, waarvan 2 bij functiewijziging van het horecagebouw, mogelijk te maken, zoals hieronder wordt toegelicht. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het plangebied betreft het gehele perceel, dus zowel het deel van de bebouwing dat gehandhaafd blijft (hoofdgebouw van café-restaurant Gieling aan de Weesperstraatzijde), als het deel waar de woningbouw (Singelstraatzijde) is beoogd.



Ligging en begrenzing van het plangebied (bron: google maps)

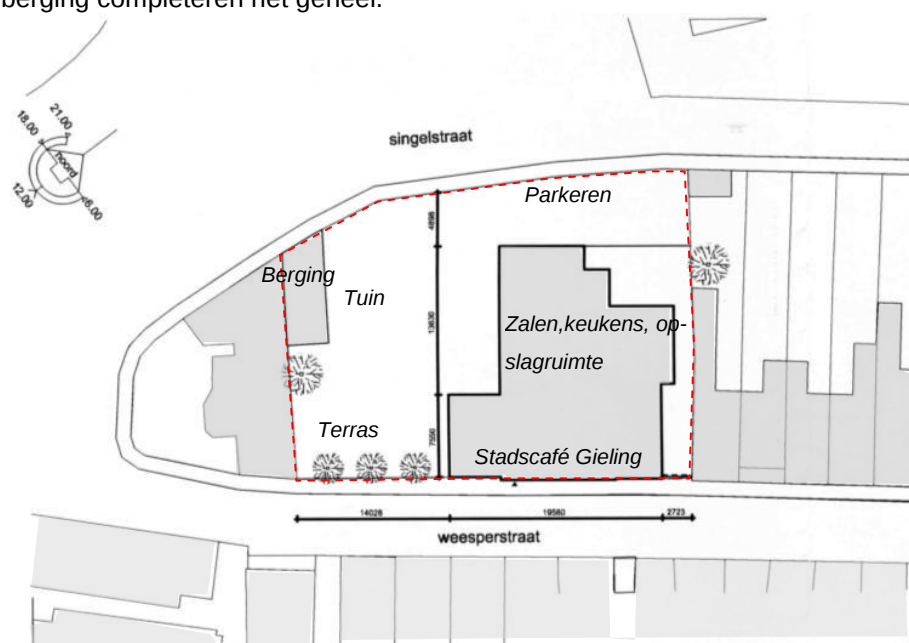
1.2 Opzet van het bestemmingsplan

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 een beschrijving van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het bouwplan. De haalbaarheid van het bestemmingsplan komt in het vijfde 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 zesde hoofdstuk gaat in op de wijze van bestemmen. Het zevende hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de bestemmingsplanprocedure.

woningen die met een hogere bouwhoogte en een nokrichting dwars op de straat accenten vormen. Deze lineaire kleinschalige bebouwing afgewisseld met accenten is een belangrijke karakteristiek in deze straten.

2.2 Het plangebied - huidige situatie

In de huidige situatie is in het plangebied het oude stadscafé Gieling gevestigd. Een historisch pand aan de Weesperstraat 82 dat in de vorige eeuw is uitgebreid met zalen, keukens en opslagruimten. De open ruimte rond het pand is verder ingericht met een terras en wat losse parkeerplaatsen. Een fraaie boom en een afzonderlijke stenen berging completeren het geheel.



Weesperstraat 82: Stadscafé Gieling



Terras en tuin in het plangebied



Zicht op het plangebied vanaf de Singelstraat



3 Vigerend bestemmingsplan

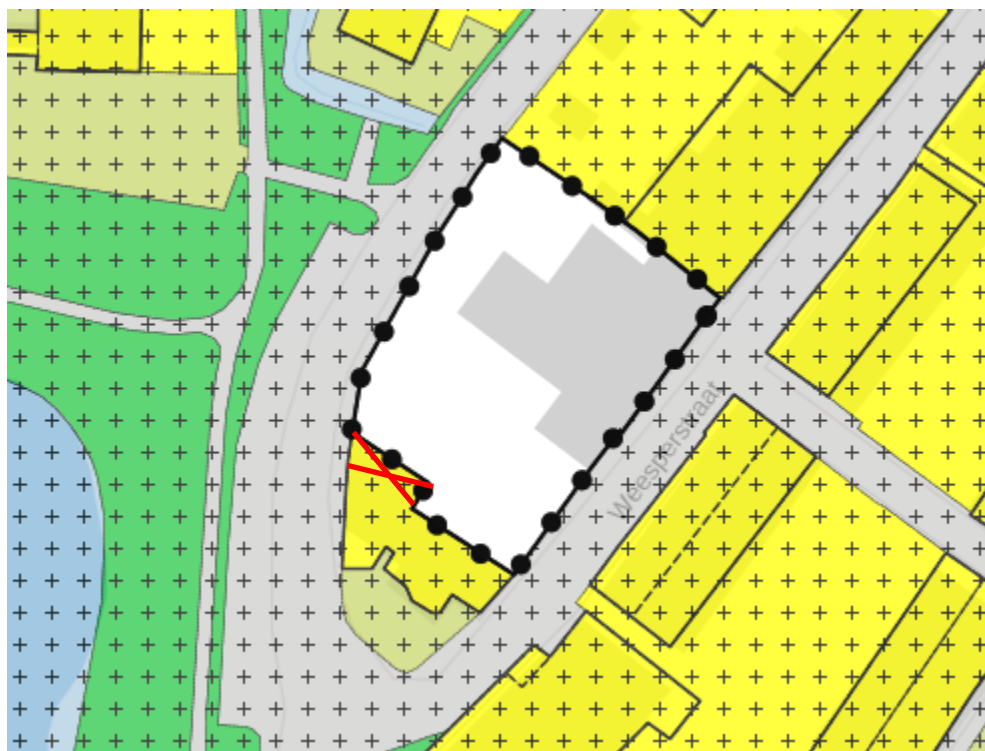
Binnen het plangebied gelden twee bestemmingsplannen. Beide bestemmingsplannen zijn navolgend kort beschreven. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een toetsing aan de vigerende regelingen.

Stad Muiden

Voor een klein deel in het zuidwesten van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Stad Muiden", vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2010. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de plankaart bij dit bestemmingsplan.

Het perceel heeft de bestemming "Wonen – beschermd stadsgezicht". Tevens gelden de dubbelbestemmingen "Waarde – archeologie" en "Waarde – beschermd stadsgezicht". Hieronder zijn op basis van de genoemde bestemmingen kort de gebruiks- en bouw mogelijkheden op het perceel beschreven.

Uitsluitend het bestaande aantal woningen met de daarbij behorende tuinen en erven zijn toegestaan. Het perceel maakt onderdeel uit van een bouwvlak waarbinnen de goothoogte maximaal 4 m mag bedragen. Gezien de eigendomssituatie maakt het perceel echter geen onderdeel uit van het bouwperceel van de naastgelegen woning. Op het perceel is derhalve geen sprake van een hoofdgebouw. Uitsluitend de bestaande garage is toegestaan op grond van de algemene bouwregels van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Stad Muiden. Het deel dat valt binnen het plangebied is met een rood kruis aangegeven. Het gebied binnen de bolletjeslijn valt overigens in het bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985 dat hierna zal worden beschreven.

Vesting Muiden, herziening 1985

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985 zoals vastgesteld door de raad van Muiden op 16 oktober 1986. Het plangebied heeft op basis van dat bestemmingsplan de bestemmingen “Horecadoeleinden (H)” en “Erven (E)”. De huidige bebouwing van café Gieling aan de Weesperstraatzijde heeft de aanduiding “gesloten straatwand”.

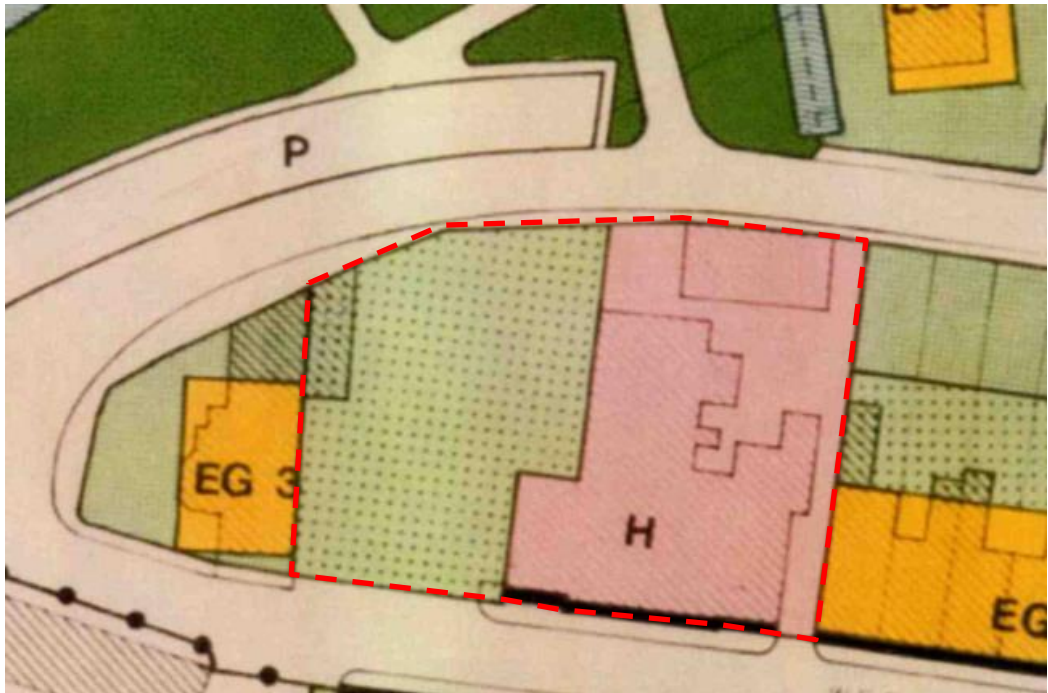
Volgens de kappenkaart is een groot deel van de kapvormen bindend voorgeschreven. Een gebouw mag uitsluitend op de voorgeschreven wijze worden afgedekt. Centraal op het perceel en langs de Singelstraat is de kapvorm flexibel. Dit betekent dat, naast de goothoogte, een minimale en maximale dakhelling van respectievelijk 45 graden en 60 graden voor schilddaken, afgeplatte schilddaken en zadeldaken is voorgeschreven (Voor mansarde respectievelijk 20 graden en 80 graden). Binnen de voorgeschreven kapvormen is het gezien de omvang van het bouwvlak mogelijk om meerdere bouwlagen te creëren.

Geen aanvullende werking bouwverordening i.v.m. bouwhoogte: per 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening, als aanvulling op het bestemmingsplan vervallen¹. Uitgaande van en worst-case insteek, geldt er géén maximale bouwhoogte, maar moet worden uitgegaan van de bouwhoogte die mogelijk is op basis van de voorgeschreven dakvorm en dakhelling in combinatie met de omvang van het bouwvlak.

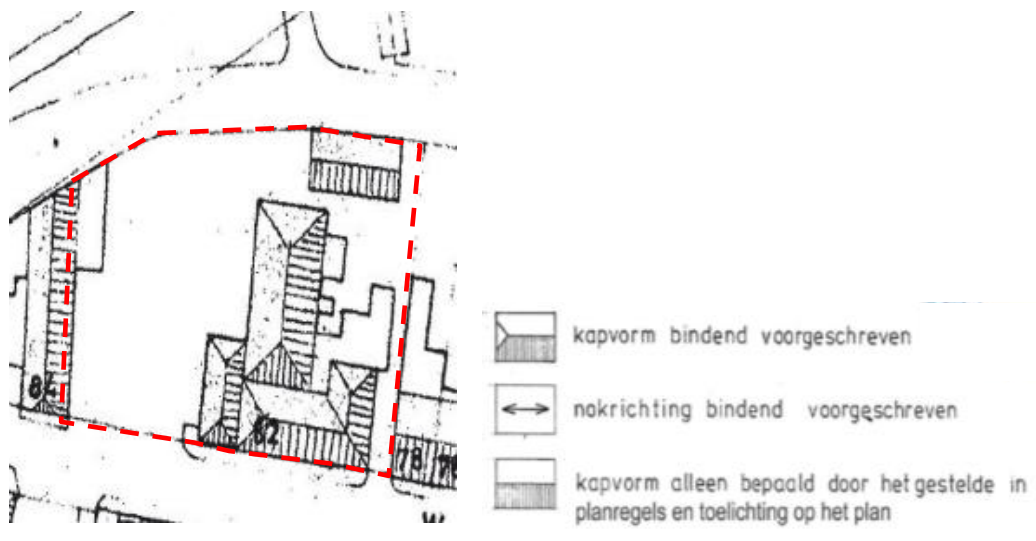
Voor de maximale bouwhoogte wordt uitgegaan van 15 m, maar niet is uit te sluiten dat deze op sommige locatie in het bouwvlak (vooral het centrale deel) nog hoger kan zijn. De bouwhoogte van 15 m zal gezien de voorgeschreven kapvormen en dakhellingen zeker niet over het gehele bouwvlak mogelijk zijn, maar wel voor een groot deel van dus voornamelijk het centrale deel van dit bouwvlak.

De gronden bestemd tot horecadoeleinden mogen worden gebruikt ten behoeve van horecabedrijven, restaurantbedrijven, hotelbedrijven, lunchrooms, coffeeshops en woondoeleinden. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde doeleinden worden gebouwd.

¹ Ingevolge de Reparatiwet BZK 2014 welke wet op 29 november 2014 in werking trad.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985



Uitsnede kappenkaart vigerend bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985

De gronden bestemd tot erven mogen worden gebruikt voor tuinen, alsmede voor het bouwen van kleine gebouwtjes ten dienste van het hoofdgebouw. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 2,50 m en voorzover het erfscheidingen betreft 2 m. Bij elk hoofdgebouw mag één bijgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 16 m². De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m en deze dienen te worden afgedekt met een kap met een dakhelling van niet minder dan 45 en niet meer dan 60 graden.

Toetsing aan de vigerende regelingen

De situering van de bebouwing van de zes woningen aan de Singelstraatzijde (zie planbeschrijving in navolgend hoofdstuk 4) en het mogelijk maken van maximaal 2 wooneenheden in het horecagebouw is niet in overeenstemming met de bouw mogelijkheden zoals vastgelegd in beide vigerende bestemmingsplannen. Voor wat betreft het toegestane gebruik geldt verder dat de woondoeleinden niet zijn toegestaan (bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985) of dat woondoeleinden wel zijn toegestaan, maar dat ter plaatse geen woning mag worden gerealiseerd, omdat geen sprake is van een bestaande woning (bestemmingsplan Stad Muiden). Om het plan op deze locatie juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor het horecadeel aan de Weesperstraatzijde geldt dat de bestaande situatie v.w.b. bebouwing en functie (horeca) niet verandert. In voorliggend bestemmingsplan worden daarom de bestaande gebruiks- en bouwrechten uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen, met dien verstande dat het bestaande terras ook als zodanig wordt geregeld. Omdat de trend in Muiden is dat de horeca zich rond de Groote Zeesluis en de hoofdstraten concentreert, wordt in het bestemmingsplan geregeld dat ook andere, minder overlast gevende functies, mogelijk worden in het horecagedeelte (atelier, detailhandel, kantoor etc). Hiermee kan een herbestemming aan dit pand worden gegeven mocht de horecafunctie beëindigd worden. De woonfunctie wordt overgenomen, waarbij het maximum aantal is bepaald op twee.

4 Het plan

4.1 Inleiding

Vanaf 2001 is voor het hele gebied een bouwplan ontwikkeld bestaande uit 13 woningen waarvan 4 aan de Weesperstraat en 9 aan de Singelstraat, toegankelijk vanuit een binnenhof. In overleg met gemeente en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is in 2003 met de gemeente overeenstemming bereikt over de uitgangspunten en is een bouwaanvraag ingediend. Na een heroverweging in 2005 is een nieuw uitgangspunt geformuleerd. Het café-restaurant met het openbare terras bleef in dit voorstel gehandhaafd, met dien verstande dat de toegevoegde zalen e.d. aan de achterzijde worden gesloopt. Aan de zijde van de Singelstraat ontstond door de sloop van de zalen c.a. ruimte voor een achttal woningen (appartementen). Een voorontwerpbestemmingsplan voor dit plan heeft eind 2011 / begin 2012 een inspraakprocedure gevolgd. In 2015 heeft opnieuw een heroverweging plaatsgevonden, mede naar aanleiding van de reacties op de inspraakprocedure over het voorontwerp.

Het plan is gewijzigd naar een plan voor 6 grondgebonden woningen en de mogelijkheid om het bestaande horecapand om te zetten naar maximaal 2 wooneenheden. Dit komt tegemoet aan de inspraakreacties en nieuwe inzichten.

Overleg

De verschillende bouwplanstadia zijn veelvuldig besproken met de voormalige gemeente Muiden, alle fasen zijn op hoofdlijnen getoetst door de Welstand- en Monumentencommissie.

Ook over parkeren heeft in een eerder stadium overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en gemeente. Het parkeren is opgelost in de openbare ruimte, waarbij de kosten die dit onderdeel van het woningbouwplan met zich meebrengt, voor een deel voor rekening zijn van de gemeente en voor een deel voor rekening van de initiatiefnemer. Dit aspect wordt nader uiteengezet in paragraaf 5.7.

4.2 Ontwerp

Het plan

Het plan bestaat uit de bouw van 6 woningen aan de zijde van de Singelstraat; 4 rijwoningen en een twee onder één kap woning. De vier rijwoningen hebben elk een figuratief thema, variërend van atelier, winkel tot woonpanden. De twee onder één kap woning heeft het karakter van een werkplaats. Hierbij zal de bestaande berging aan de Singelstraat worden gesloopt, maar de bebouwing ten zuiden hiervan, buiten het plangebied, blijft behouden. De bebouwing zal aansluiten op deze rooilijn. Verder ontstaat door de discontinuïteit van de bebouwing een zichtrelatie met de Weesperstraat.



Nieuwe inrichting: Nieuwbouw aan de Singelstraat en bestaande bebouwing Weesperstraatzijde (bron: Tekton Architecten)

De Weesperstraat en Singelstraat komen samen in een punt. Hiertoe heeft de Singelstraat een sterke kromming. De nieuwbouw volgt en accentueert daarmee de rooilijn van de Singelstraat met lichte verspringen. Een steeg onderbreekt het bebouwingsvoorstel. Deze maakt het achtererf toegankelijk. Door de positie achter het terras van het restaurant is er een zichtlijn vanuit de Weesperstraat naar de stadswal.

Het hoogteverschil tussen de Weesperstraat en Singelstraat is ingezet om de woningen die voor de parkeerplekken aan de Singelstraat liggen een hoger gelegen woonkamer mee te geven zodat de bewoners daar over geparkeerde auto's heen kunnen kijken. Bij de woningen die daar vrij van zijn is de woonkamer hoger.

De 4 woningen volgen de rooilijn met lichte verspringen. Dit versterkt de individuele uitstraling per pand. De entrees van de hoekwoningen liggen aan de zijkanten. De tussenwoningen hebben de entree aan de straat.

Navolgend is een impressie van de nieuwe gevels weergegeven.



Impressie inrichting: Overzicht vanaf stadswal (bron: Tekton Architecten)



Impressie inrichting: Kop Weesperstraat (bron: Tekton Architecten)



Impressie inrichting: Komend uit Weesperstraat (bron: Tekton Architecten)

Wat betreft het bestaande horecapand wordt de mogelijkheid geboden om dit gebouw om te zetten naar maximaal 2 wooneenheden. Tevens kan het horecapand, na het eventueel beëindigen van haar activiteiten, herbestemd worden naar een functie met minder ruimtelijke impact. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel, dienstverlening, kantoor, ateliers en maatschappelijke functies.

In de nieuwe stedenbouwkundige configuratie wordt het café-restaurant met het terras aan de Weesperstraat afgescheiden van het binnenhof van de woningen aan de Singelstraat door middel van beplanting.

De bestaande bomen langs het terras blijven gehandhaafd. Voor het horecadeel van het plan (interne verbouw en sloop van de zalen aan de achterzijde) geldt dat in het verleden een afzonderlijke sloop- en bouwvergunning is aangevraagd en is afgegeven op basis van het thans vigerende bestemmingsplan.

Om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien, zijn reeds nieuwe parkeerplaatsen aangelegd ter plaatse van de hoek bij de Vechtkade, nabij het Fermanplantsoen op de vestingwal. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.7.

Inpassing in beschermd stadsgezicht Vesting Muiden

De inpassing in het beschermd stadsgezicht is op deze locatie uiteraard van groot belang. Hieronder wordt toegelicht hoe dit gebied zich historisch heeft ontwikkeld (op basis van de beschrijving van het beschermd stadsgezicht, de Nota Cultuurhistorie en Landschap en de Welstandsnota) en vervolgens hoe dit zich vertaalt naar het bouwplan.

Analyse gebied

Van oudsher is in de vesting bewoning aan de weerskanten van de Vecht. Op de kaart uit 1560 is duidelijk te zien dat de westelijke Vechtdijk eenzijdig is bebouwd en dat aan de oostzijde al tweezijdige bebouwing ter hoogte van de sluis is. In de 16e eeuw bestond het gedeelte tussen de Weesperstraat en de Vecht uit onbebouwbaar rietland. Dit land was voorerf van de eigenaren van de woningen aan de westelijke zijde van de Weesperstraat (rechterkant vanaf de Sluisstraat gezien). Aan deze zijde is daarom ook de oudste bebouwing van de Weesperstraat te vinden. Met de verschuiving van de oude burgwal in westelijke richting ontstaat de Amsterdamsestraat, die vanaf halverwege de 17e eeuw wordt bebouwd. Voor het nieuwe land tussen de Weesperstraat/Hellingstraat en de vestingwal is geen belangstelling en deze zone zal nog lange tijd voor (volks)tuinen worden gebruikt.

In 1923 worden de westelijke wallen vrijgegeven voor bebouwing. Door particuliere projectontwikkelaars en aannemers wordt in de jaren daarna de Singelstraat, Zee-straat, Schoolstraat en Burgemeester de Raadsingel (zuidelijk deel) gebouwd.

Aan beide zijden van de Vecht zijn de straatwanden pandsgewijs opgebouwd met individuele en afwisselende woningen langs smalle straten. Ze staan in een rooilijn met kleine verspringingen met de vaak representatieve top- of langsgewel naar de weg. Voortuinen komen weinig voor. De meest statige panden staan aan de hoofdroutes en langs de Vecht, panden aan achterliggende straten zijn veelal meer bescheiden in massa. Klassieke panden hebben vaak een symmetrische gevel en een plint.



Individuele woningen aan de oudste kant van de Weesperstraat.

Arbeiderswoningen staan in korte rijtjes, zoals aan de Weesperstraat en de Singelstraat. De panden zijn in de regel opgebouwd uit één of twee lagen met variërende kappen. Naast de overwegend pandsgewijze straatwanden zijn er ook meerdere woonensembles uit diverse tijdperiodes. Deze woningen hebben samenhang en staan in rijen. Enkele ensembles, zoals aan de Burgemeester de Raadsingel, hebben het karakter van een tuindorp met onder meer nadrukkelijke kappen en massaaccenten op de hoeken.

Aan het einde van de Weesperstraat is in 1983 appartementencomplex gebouwd tegenover het plangebied.



Burgemeester De Raadsingel.



Einde Weesperstraat

De locatie ligt nabij de vestingwerken aan de zuidwestkant van Muiden. Deze bestaan uit een vestingwal met bastion (Bastion X is nu een parkeerplaats aan het eind van de Weesperstraat) en een ravelijn in de vestinggracht. Toen de vestingwerken aan deze zijde werden vrijgegeven, heeft de gemeente de vestingwal veranderd in een stadspark. Het gemeentelijk streefbeeld voor dit deel van de vesting, op basis van het Ontwikkelplan Verder met de Vesting Muiden, gaat uit van het respecteren van de historisch gegroeide situatie in de periode na 1926. Hierbij is herkenbaarheid van de contouren en het karakter van de vestingwal van belang en wordt een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit nagestreefd. De gemeente zet sterk in op het herstel en de ontwikkeling van de vestingwerken. Zo zijn de voormalige vestingwallen nabij de Singelstraat ontdaan van opgeschoten beplanting en is de entree naar deze hoek van de vesting heringericht. Deze entree van de vesting zou baat hebben bij een kwalitatief betere invulling.

Op locatie van het bouwplan heeft, behalve de huidige bebouwing, hoogstwaarschijnlijk nooit bebouwing gestaan. In de waarderingskaart bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht (1986) is dit gedeelte van de Singelstraat beoordeeld als een niet-historische ruimtebegrenzing.

Vertaling naar voorwaarden voor het bouwplan

Het bouwplan voorziet in zes grondgebonden woningen die zijn gericht op de Singelstraat. Het gedeelte van het horecapand langs de Weesperstraat blijft behouden. Hierdoor blijft de historische rooilijn en bebouwingskarakteristiek van de Weesperstraat in stand. Het past in de bebouwingsgeschiedenis van de vesting en de ontwikkeling van dit deel dat er verdichting plaatsvindt op een locatie als deze. Kwalitatief hoogstaande bebouwing op dit erf kan er voor zorgen dat de Singelstraat hier een meer representatief beeld krijgt. Er worden verder mogelijkheden opgenomen om het karakteristieke pand aan de Weesperstraat een nieuwe functie te geven als de horecafunctie wordt beëindigd.

Om aan te sluiten bij het algemene bebouwingsbeeld van de vesting is gekozen voor een pandsgewijze uitstraling van de woningen. De goothoogte van individuele panden in de Weesperstraat en Singelstraat varieert blijkens het bestemmingsplan Stad Muiden tussen de 3 en 6,5 meter. In het vigerende bestemmingsplan uit 1985 voor dit perceel is op het horecagedeelte een goothoogte van maximaal 5,5 meter toegestaan. Er grenst één woning aan het plangebied, Weesperstraat 84, waar een toegestane goothoogte van 4 meter voor geldt (dit erf ligt wel circa 0,5 meter hoger). Aan de noordzijde van het plangebied staan woningen langs de Weesperstraat met achtertuinten aan de Singelstraat.



Woning Weesperstraat met achtertuin.



Weesperstraat 84

Voor de 4 rijwoningen wordt aansluiting gezocht bij de toegestane bouwhoogte op de bestaande horecabestemming en wordt maximaal 2 bouwlagen toegestaan, waarbij de kap onderdeel uit maakt van de 2^e bouwlaag. De dakhellingen van de puntkappen variëren van 50° - 55°. De goothoogte wordt, in het licht van de gewijzigde bouwrichtlijnen sinds 1985, op maximaal 6 m vastgesteld (in plaats van 5,5 m). De gootlijn loopt vanaf 1,5 - 1,8 m op naar de nok. Door de kromming in de straat zal vanzelf een verspringende voorgevelrooilijn ontstaan, wat de pandsgewijze uitstraling bevordert.

Om trapsgewijs aan te sluiten bij de woning Weesperstraat 84 krijgen de zuidelijk gelegen twee onder één kap woningen een maximale bouwhoogte van 9 meter. Door de mansarde kap van 23° - 60° verschilt de hoogte van de goot beperkt met die van de van de zuidelijk gelegen schuur.

In de kappenkaart bij het vigerend bestemmingsplan en het bestemmingsplan Stad Muiden is voor de bestaande grote zaal een schilddak voorgeschreven. In de rest van de Singelstraat geldt alleen de verplichting om de gebouwen met een kap af te dekken. Voor de woningen wordt dan ook slechts een verplichte kap opgenomen.

Op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' wordt specifiek getoetst aan behoud van de waarde van het beschermde gezicht. Ook is een regeling opgenomen die behoud van het gedeelte van bestaande horecapand aan de Weesperstraat regelt.

Het bouwplan wordt getoetst aan de welstandsnota van de gemeente Gooise Meren, waarin het actuele beleid van de voormalige gemeente Muiden is verwerkt, bijvoorbeeld op het gebied van historiserend bouwen in de vesting. In het kader van de beoordeling op grond van de welstandsnota zal de pandsgewijze uitstraling, historiserend beeld en kwalitatieve infrastructuur ook moeten worden onderbouwd.

5 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

5.1 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 hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

5.2 Inventarisatie huidige beleidskaders

5.2.1 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 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.

Situatie plangebied - Ladder voor duurzame verstedelijking

De bouw van 6 woningen en het mogelijk herbestemmen van een horecafunctie naar maximaal 2 nieuwe wooneenheden of een andere functie met minder ruimtelijke impact, op een herstructureringslocatie in de kern van Muiden is aan te merken als kleinschalig initiatief. Dergelijke initiatieven zijn geen stedelijke ontwikkeling als be-

doeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening². Verdere beoordeling is wat het bepaalde in de artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening betreft, derhalve niet noodzakelijk. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. De actuele regionale behoefte aan woningen is onder andere onderzocht in het kader van de provinciale woonvisie en woonagenda zoals uiteengezet in paragraaf 5.2.2, alsmede het Regionaal Actieprogramma Wonen zoals uiteengezet in paragraaf 5.2.3. Daaruit is op te maken dat er een woningbouwopgave is voor dit deel van de provincie Noord-Holland, dat het plan is opgenomen in de plancapaciteit die gericht is op het voorzien in de desbetreffende woningbouwopgave.

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 erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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.

Situatie plangebied - erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een voormalige militaire verdedigingslinie die zich uitstrekt van de voormalige Zuiderzee bij Muiden tot aan de Biesbosch. Deze linie bestaat onder andere uit forten en vestingsteden. Muiden is één van de vestingsteden. Daarnaast waren verspreid in het landschap kazematten (vergelijkbaar met bunkers) in gebruik ter bescherming. Ten westen van de hoofdverdedigingslijn lag het meer verdichte en bewoonde gebied dat werd verdedigd. Ten oosten van de lijn lag het lage, weidse gebied dat onder water kon worden gezet. Door het in 1999 opgericht Projectbureau Nieuwe Hollandse Waterlinie is een ruimtelijke inrichtingsopgave opgesteld: het Linieperspectief, ook wel "Panorama Krayenhoff" genoemd. De doelstelling van deze ruimtelijke visie is om van de waterlinie een herkenbare ruimtelijke eenheid te maken. Hierbij moet de waterlinie een "robuuste ecologische verbinding" vormen en zich ontwikkelen als toeristisch-recreatief product. Recreatie wordt geclusterd rond drie polen, aan de beide uiteinden van de Linie en nabij Utrecht. In de noordelijke pool worden Naarden, Muiden en Weesp verbonden in één meerdaagse attractie. Intensieve, direct aan de Linie gerelateerde recreatie is mogelijk rond de vestingen.

De Stelling van Amsterdam is een militair verdedigingswerk dat tussen 1870 en 1915 is aangelegd ter bescherming van Amsterdam. De verdedigingsring is 135 kilometer lang en bestaat uit dijken met dammen en sluizen, terreinen die onder water konden worden gezet (inundatie) en niet minder dan 42 forten.

² zie onder meer de uitspraken met kenmerk 201302867/1/R4, 201401119/1/R1 en 201405237/1/R2 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Stelling van Amsterdam is ontworpen in samenhang met het landschap. Het verdedigingswerk is nog te herkennen in het landschap. Naast de fysieke aanwezigheid van historische vestigingsstructuren, forten en dijken zijn ook inundatiegebieden en schootsvelden, kenmerkend door eenheid en openheid, nog herkenbaar in het landschap.

Beoordeling plangebied - 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:

- 1 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;
- 2 Relatief grote openheid;
- 3 Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Beoordeling: 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

Beoordeling: Het plangebied ligt in de vesting en is niet gelegen ter plaatse van vestingwerken of in militair relevante zichtlijnen. 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.

Conclusie - Erfgoed van universele waarde

Het initiatief betreft de realisatie van een 6-tal nieuwe woningen en het mogelijk herbestemmen van een horecafunctie naar maximaal 2 nieuwe wooneenheden of een andere functie met minder ruimtelijke impact. Gezien de binnenstedelijke ligging, het feit dat met de inrichting van het perceel aansluiting wordt gezocht bij de te beschermen waarden van het beschermde stadsgezicht, onder meer door behoud van de bestaande gevelwand in de Weesperstraat en het volgen van het stratenpatroon aan de Singelstraatzijde, beoogt het plan de bestaande cultuurhistorische waarden van het stellingstelsel niet aan te tasten. De historische vestingstructuur wordt door dit plan niet gewijzigd. Geconcludeerd wordt dan ook dat de kernkwaliteiten van De Nieuwe Hollandse Waterlinie niet aangetast worden door dit initiatief.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt.

5.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2040

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. De provincie heeft drie hoofdbelangen, die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen 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 aspecten die van toepassing zijn voor voorliggend plan worden hieronder kort toegelicht.

Duurzaam Ruimtegebruik - Algemeen

De provincie verstaat hieronder het plaatsen van de juiste functie op de juiste plek. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten. Door demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en krimp, is in

dorpen sprake van grote ruimtelijke, economische en sociale dynamiek, waardoor de identiteit van de dorpen onder druk komt te staan. De provincie wil een bijdrage leveren aan het versterken van de identiteit van de dorpen vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd gebied zijn pas mogelijk indien er binnen Bestaand stedelijk gebied geen ruimte meer is en de noodzaak van de ontwikkeling is aangetoond.

Duurzaam Ruimtegebruik - Milieukwaliteit

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

Duurzaam Ruimtegebruik - Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Hiervoor wordt door de provincie een provinciale woonvisie opgesteld welke het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Om andere ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden betekent deze opgave dat woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen. De woningbouw moet zowel binnen als buiten bestaand stedelijk gebied bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van de nationale landschappen en de bufferzones moet worden afgestemd met de ontwikkeling van de nabijgelegen metropool. Die landschappen zijn belangrijk voor recreatie, natuur, waterberging en landbouw in de metropool.

Bouwen binnen bestaand stedelijk 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 stedelijk gebied vraagt om een gezamenlijke oplossing en inzet van de juiste organisatorische en financiële middelen.

Beoordeling plangebied

Het plan betreft de bouw van 6 woningen en het mogelijk herbestemmen van een horecafunctie naar maximaal 2 nieuwe wooneenheden of een andere functie met minder ruimtelijke impact op een binnenstedelijke locatie. Hiervoor wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt (uitbouwen aan achterzijde huidige café Gieling) zodat ruimte ontstaat voor de nieuwbouw. Dit sluit aan bij de provinciale beleidsdoelstellingen voor duurzaam ruimtegebruik.

Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)

Op 23 april 2018 is de meest recente Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld, waarbij deze op 1 mei 2018 in werking is getreden.

In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. 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 v.w.b. de PRV

Op het plangebied aan Singelstraat-Weesperstraat zijn de volgende regels van de PRV toepassing:

Titel 2 UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden:

Het plangebied valt onder de UNESCO-werelderfgoederen van uitzonderlijke universele waarden Nieuwe Hollandse Waterlinie en 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, verboden kring of militair object en/of open gebied met groen en overwegend rustig karakter. Het initiatief betreft de realisatie van een 6 -tal nieuwe woningen en het mogelijk herbestemmen van een horecafunctie naar maximaal 2 nieuwe woon-eenheden of een andere functie met minder ruimtelijke impact. Gezien de binnenstedelijke ligging, het feit dat met de inrichting van het perceel aansluiting wordt gezocht bij de te beschermen waarden van het beschermde stadsgezicht, onder meer door behoud van de bestaande gevelwand in de Weesperstraat en het volgen van het stratenpatroon aan de Singelstraatzijde, beoogt het plan de bestaande cultuurhistorische waarden van het stellingstelsel niet aan te tasten. De historische vestingstructuur wordt door dit plan 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.

Artikel 33 - Energie en duurzaam bouwen

In dit artikel is o.a. bepaald dat bestemmingsplannen voor woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-

energie, biomassa. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient daarbij aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen voor duurzaamheid. Er bestaat echter geen wettelijke verplichting om duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Op grond van het Bouwbesluit 2012 wordt geen gasaansluiting bij nieuwbouw van woningen toegestaan en is nieuwbouw bijna energie neutraal op basis van de regels over de energieprestatiecoëfficiënt.

Conclusie

Het gebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en het plan is een typisch voorbeeld van duurzaam ruimtegebruik. Het plan past binnen de doelstellingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Zoals hierboven uiteen is gezet, voldoet dit bestemmingsplan aan de regels van de PRV.

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

In september 2010 is de Provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. Met deze visie kiest de provincie – waar het gaat om woningbouw – voor een nadruk op de kwaliteit, naast de aantallen woningen. De doelstelling van de visie is dat in 2020 'de inwoners van Noord-Holland [beschikken] over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu'. Uitgangspunt vormt de gebiedsagenda Noordwest-Nederland 2010-2020.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland 2010-2020 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. De Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van deze woonvisie in Regionale actieprogramma's (RAP's).

Noord-Holland Zuid bestaat uit de (WGR)-regio's Zuid-Kennemerland, IJmond, Gooien Vechtstreek en de Stadsregio Amsterdam. De Metropoolregio bestaat uit de regio's in Noord-Holland Zuid, aangevuld met het zuidelijk deel van Flevoland (tot en met Lelystad). Muiden ligt in het gebied Noord-Holland Zuid.

Voor de Metropoolregio is vastgelegd dat netto 100.000 woningen in de periode 2010-2020 worden toegevoegd, waarvan ongeveer 75.000 voor Noord-Holland Zuid. Daarnaast is de opgave om circa 44.000 woningen te vervangen. Geconstateerd is dat de plancapaciteit kwantitatief voldoende is om te voldoen aan deze opgave. De opgaven moeten door de provincie en de regio's worden vertaald in afspraken in de Regionale Actie Programma's (zie paragraaf 5.2.3).

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie en beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. Provinciale Staten willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen waar nut en noodzaak van zijn onderbouwd. Het betreft ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijfsontwikkeling, natuur- en recreatie-

projecten, infrastructuur etc. Of veranderingen wel of niet plaatsvinden is eigenlijk geen discussiepunt, het gaat om de wijze waarop, de mate waarin en de vormgeving ervan. De provincie gebruikt deze leidraad bij de ontwikkeling van eigen ruimtelijke plannen en bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van gemeentelijke plannen.

De Provincie Noord-Holland wordt gekenmerkt door een rijk bodemarchief, waarvan de bewaarcondities over het algemeen gunstig zijn. Dat maakt dat bijna de gehele provincie een potentiële archeologische verwachting heeft. In het licht van de structuurvisie, waarbij de provincie haar eigen belang formuleert, is een aantal gebieden in Noord-Holland aan te wijzen die een bovenregionale archeologische waarde vertegenwoordigen. Deze gebieden bevatten waardevolle archeologische vindplaatsen en vertegenwoordigen in het algemeen een of enkele periodes en daarmee de kenmerkende bewoningsgeschiedenis van het gebied. Samen vormen deze gebieden een staalkaart van de vroege bewoningsgeschiedenis van Noord-Holland. Deze geschiedenis is ook vandaag de dag vaak nog af te lezen in het huidige landschap. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen voldoende rekening te houden met de te verwachte archeologische waarden en de bekende archeologische waarden.

Voor de beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes van het deel van Muiden waar het plangebied onderdeel van is, wordt verwezen naar paragraaf 4.2 en paragraaf 5.2.4 onder “Cultuurhistorie - Beschermd Stadsgezicht” en onder “Nota Cultuurhistorie en landschap”. Tevens is hierin uiteengezet in welke mate rekening is gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving.

5.2.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030

De regionale woonvisie is door de gemeenten uit de regio, professionals en belanghebbenden op interactieve wijze gezamenlijk gemaakt en op 15 februari 2017 vastgesteld. Woningcorporaties, marktpartijen, zorgorganisaties, burgers, belangenbehartigers en de betrokken gemeenten worden opgeroepen om ieder op zijn eigen wijze en eigen terrein invulling te geven aan deze regionale woonvisie. Einddoel is om de regio mooier, completer en duurzamer te maken. Dit einddoel wil de regio bereiken door drie sleutel ambities na te streven:

- 1 Beweging op de woningmarkt: door het wegnemen van belemmeringen en het stimuleren van doorstroming zorgt de Regio voor meer beweging op de regionale woningmarkt. Hierdoor krijgen meer mensen meer keuzes en meer kansen.
- 2 Identiteit en diversiteit: Gooi en Vechtstreek is een regio met een sterke eigen identiteit. Deze identiteit wil de Regio Gooi en Vechtstreek behouden en versterken. Dit wordt onder andere gepoogd door te zorgen voor meer diversiteit aan woningen en woonmilieus in de regio.
- 3 Samenwerking: Omdat men samen sterker staat, werken de gemeenten nauw samen met alle woonpartners in de regio om de missie te verwezenlijken. Via het voeren van een continue dialoog en via het monitoren en evalueren van de gezamenlijke inspanning.

Thema's

Bij het bereiken van de drie sleutel ambities zijn vijf thema's opgesteld:

- 1 De inclusieve regio: een woonregio voor iedereen. Dit thema richt zich op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor minder kansrijke groepen op de woningmarkt.
- 2 De bouwende regio: bouwopgave en transformatie. Dit thema geeft aan dat uitbreiding van de woningvoorraad nodig blijft. De ambitie is om minimaal 20 procent van de woningtoevoegingen door middel van transformaties te laten plaatsvinden.
- 3 De vernieuwende regio: vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. Dit thema richt zich zowel op de fysieke als de sociale aspecten van de bestaande woningvoorraad. Het gaat hierbij om aspecten als onderhoud, verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
- 4 De zorgzame regio: wonen met zorg. Dit thema richt zich op passende woonvormen met aandacht voor ondersteuning en begeleiding van mensen met fysieke, mentale of sociale beperkingen.
- 5 De duurzame regio: naar een duurzame toekomst. Dit thema richt zich op het terugdringen van het energieverbruik in de bebouwde omgeving, onder andere door het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en aandacht voor duurzaamheid bij nieuwbouw.

Toetsing

De nieuwbouw wordt zorgvuldig ingepast en zal aansluiten bij de karakteristieken van de omliggende bebouwing. Hiermee levert voorliggend plan een bijdrage aan de tweede sleutel ambitie die zich richt op het behouden en versterken van de identiteit en diversiteit van de regio. Ook past de ontwikkeling binnen het thema van de bouwende regio aangezien het de mogelijkheid tot transformatie van de horecafunctie biedt. Daarmee past voorliggend plan binnen het beleid uit de regionale woonvisie.

Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020

Het maken van woningbouwafspraken is in de provincie Noord-Holland geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (art. 5a). Hierin is vastgelegd, dat bestemmingsplannen enkel een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk kunnen maken indien over de gewenste ontwikkeling binnen de regio schriftelijke afspraken zijn gemaakt. Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP's). De gemeenten binnen een regio moeten het dan ook gezamenlijk eens worden over de gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing

Muiden valt onder de RAP Regio Gooi en Vechtstreek. Voor de periode 2016-2020 geldt dat een nieuwe RAP wordt opgesteld. Momenteel ligt een conceptversie ter consultatie bij de diverse stakeholders. In voorliggend plan is dit concept als uitgangspunt genomen zodat rekening wordt gehouden met de meest recente marktomstandigheden en de daarbij behorende vraag-aanbodssituatie.

De komende jaren vindt de woningbouw in de regio voor een groot deel plaats op een beperkt aantal grote nieuwbouwlocaties. De geplande woningbouwproductie tot 2020 en zelfs die tot 2030 kan gerealiseerd worden binnen de nu al bekende planvoorraad.

Voor de lange termijn zal de regio de mogelijkheden en wenselijkheid van verdere (grootschalige) nieuwbouw onderzoeken.

Volgens de Monitor Woningbouw 2015 (provincie Noord-Holland) ligt de nieuwbouw-productie in de Gooi en Vechtstreek sinds 2010 rond de 500 nieuwbouwwoningen per jaar. De productie blijft licht achter bij de RAP-afspraken en woningbehoefte. De druk op de woningmarkt is in Gooi en Vechtstreek al groot en neemt hierdoor enigszins toe. De behoefte aan voldoende en kwalitatief goede woningen blijft in deze regio. Het nieuwe RAP streeft dan ook naar de toevoeging van 750 nieuwbouwwoningen per jaar, waarvan 175 woningen gerealiseerd moeten worden via transformatie. Aangezien er in de regio de komende jaren behoefte is aan de toevoeging van extra nieuwbouwplannen bovenop de harde plancapaciteit en voorliggend plan binnen stedelijk gebied plaatsvindt, past dit plan binnen het Regionaal Actieprogramma Wonen.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 6 woningen en het mogelijk herbestemmen van een horecafunctie naar maximaal 2 nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied. Een mogelijkheid voor nieuwbouw wordt hiermee benut.

5.2.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Gooise Meren 2017-2025

De gemeente Gooise Meren heeft op 12 juli 2017 de gemeentelijke woonvisie vastgesteld met als titel 'Wonen in Gooise Meren 2017-2025. Divers, Dynamisch en Duurzaam'.

De woonvisie zet in op een vijftal prioriteiten:

- Voldoende en gedifferentieerd woningaanbod.
- Doorstroming stimuleren.
- Vergroten van kansen voor starters op de woningmarkt.
- Een toekomstbestendige woningvoorraad.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.

De gemeente streeft naar een goede spreiding van de betaalbare woningvoorraad over wijken en buurten. Hierbij wordt tevens gestreefd naar het voorkomen (of compenseren) van grote verschuivingen in de verdeling in de segmenten goedkoop-middel-duur per kern. Hierbij is een compensatieregeling ingevoerd voor de realisatie van sociale woningbouw, waarbij wordt uitgegaan van een verdeling van 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur.

Toetsing

Voor de gemeente Gooise Meren geldt de prognose dat er in 2040 circa 3.000 extra mensen zullen wonen. De planvoorraad bestaat uit alle, nu bekende, woningbouwplannen tot 2025. Er zijn totaal 36 plannen met in totaal een kleine 3.000 nieuwbouwwoningen. Dit betreft zowel de harde als de zachte plancapaciteit. Bussum heeft hierbinnen de komende jaren 1.576 geplande woningen. Voorliggend plan behoort tot de zachte plancapaciteit.

Wat betreft de bouw van het type woningen (prijsklasse) wordt geconstateerd dat bij aanvang van de planvorming (in 2003) kaders zijn meegegeven voor de ontwikkeling van woningen in de vrije sector en in de goedkope prijsklasse. Ten aanzien van de in-

vulling van "goedkoop", zouden destijds de omliggende woningprijzen richting zouden moet geven. Destijds is er bij kaderstelling een bewuste keuze gemaakt om geen kaders mee te geven voor sociale woningbouw. Dit bestemmingsplan voldoet aan de gegeven kaders.

De planlocatie leent zich daarbij ook minder goed voor de ontwikkeling van sociale woningbouw. De omgeving van het plangebied (De Weesperstraat en de Singelstraat) kenmerkt zich door een typologie van grondgebonden woningen en een karakteristieke architectuur in een beschermd stadsgezicht. Ruimtelijk gezien is het wenselijk om deze typologie op deze plek te continueren. Een differentiatie aanbrengen in het aanbod door de 1/3-regeling hier toe te passen is mogelijk, maar dat is niet realistisch met het in stand houden van de typologie van grondgebonden woningen. En gezien de locatie en ligging is in deze situatie het doorzetten van de typologie belangrijker dan het toepassen van de 1/3-regeling.

Cultuurhistorie - Beschermd Stadsgezicht

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

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

Het beschermd stadsgezicht omvat de historische kern van Muiden, de daar omheen gelegen vesting of restanten daarvan en de monding van de Vecht in het IJmeer met het ronde torenfort, 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 Hollandse Waterlinie, wordt daarmee ook in de omgrenzing tot uitdrukking gebracht. Ook de overgang van de stad naar het open weidegebied aan de noordoostzijde is zeker van belang, maar dit is niet in het aanwijzingsbesluit opgenomen, omdat het in feite de openheid van een zeer uitgestrekt gebied betreft. Een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht werd bij de besluitvorming, vanwege die uitgestrektheid, niet het meest adequate instrument ter bescherming van dat belang geacht te zijn.

De grens van het aanwijzingsbesluit volgt de buitenoever van de vestinggracht en de binnenzijde van de zeedijk langs de Vecht en ligt op enige afstand van de kust in het IJmeer. Aan de noordoostzijde is tevens de lage kade met de smalle sloot aan de voet daarvan, die langs de vestinggracht en de brede gracht bij het Muiderslot ligt, bij het aanwijzingsbesluit opgenomen. Bij de Keetpoortsluis, waar de buitengracht gedempt is, is de westelijke berm van de weg gevolgd. Binnen het aan te wijzen gebied zijn de belangen waarop de beschermde maatregel gericht is, niet overal gelijk. In de volgende paragraaf wordt daarop nader ingegaan. Het betreft de nadere typering van de te beschermen waarden zoals beschreven is in de toelichting op het voorstel tot aanwijzing van Muiden tot beschermd stadsgezicht (1982).

Bijzonderheden die van toepassing zijn op de directe omgeving van dit plangebied

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 de voor 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 bij het historische karakter van de stad. De indeling van het dwarsprofiel van de meeste straten is eenvoudig en niet van bijzonder belang. De grootste waarde is gelegen in de tamelijk strakke belijning van de in het profiel aanwezige verschillende gebruikszones. Baksteen is het gangbare bestratingsmateriaal. In de Weesperstraat is de verhoging van de vestingwal in het oplopen van de zijstegen nog herkenbaar. Verder is over de Weesperstraat nog aangegeven dat de historische vormgeving en detaillering van de bebouwing en de openbare ruimte van betekenis is.

Beoordeling plangebied

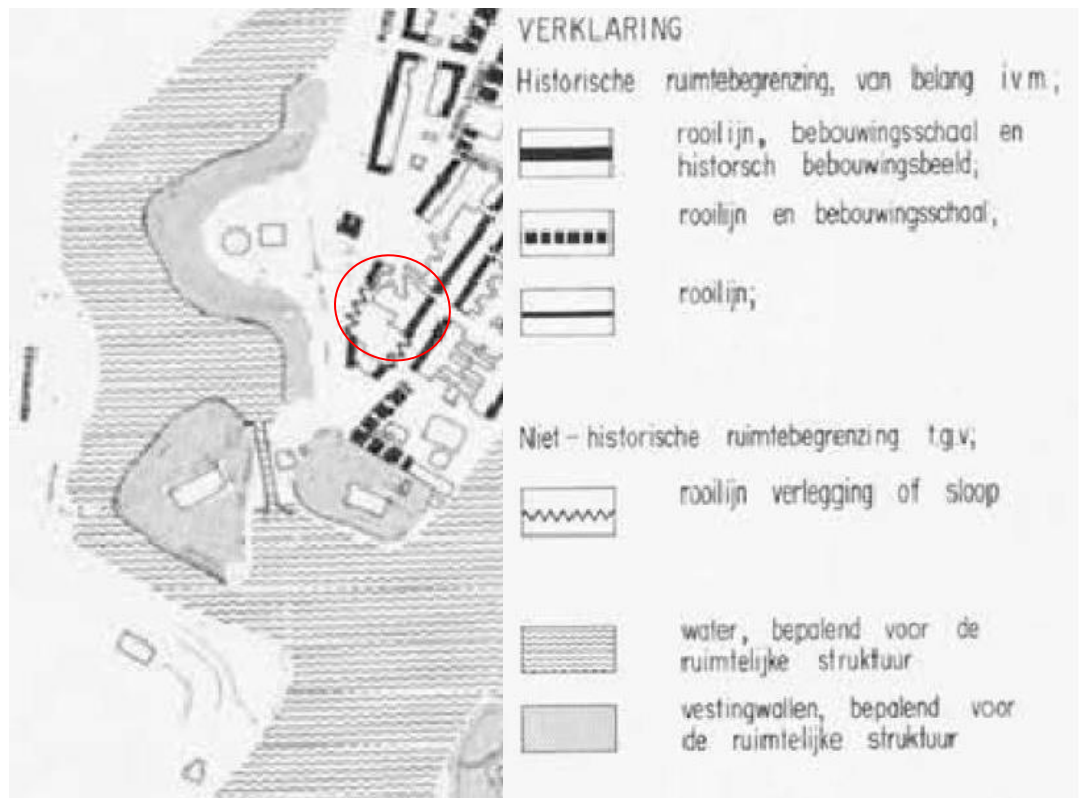
In de planvorming voor de Singelstraat-Weesperstraat is rekening gehouden met het beschermde stadsgezicht. Het bebouwingsbeeld van de Weesperstraat verandert niet doordat bestaande bebouwing in dit deel van het plangebied behouden blijft. Verder is de Singelstraat in de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht niet specifiek benoemd. Voor de inpassing van het plan in dit gebied wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

Nota Cultuurhistorie en landschap

De Nota Cultuurhistorie en Landschap vormt de toekomstvisie en het beleidskader van de gemeente Muiden (nu Gooise Meren) 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 cultuur-historisch beleid voor een bestemmingsplan, als toetsingskader dienen bij (aanvragen om) aanwijzing van monumenten of karakteristieke panden of als aanwijzing van gemeentelijke monumenten.

De algemene beleidslijn is gericht op het behouden, versterken en benutten van de kernkwaliteiten van de bebouwingskarakteristieken en bepalende elementen. Hiervoor geldt dat het ruimtelijke karakter van Muiden nog altijd bepaald wordt 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).

Kernkwaliteiten zijn het bijzondere karakter van de vestingplaats aan de monding van de Vecht, de 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 en schoonheid en karakter van het beeld van de vesting.



Ruimtelijke waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht Vesting Muiden (Bron: Nota Cultuurhistorie en landschap)

Bepalende elementen van de Vesting Muiden zijn de verdedigingswerken (zie voorgaande afbeelding v.w.b. vestingwallen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur), de Vecht en vestinggracht, de sluizen en bruggetjes, hoofdstructuur van de vesting, waardevolle bebouwing, het historische bebouwingsbeeld, de ligging aan de monding van de Vecht en de loodsen aan de noordwestelijke oever van de Vecht. In de Nota is tevens opgenomen dat panden die niet per sé een bijzondere functie of oorsprong hebben, maar toch bepalend kunnen zijn voor het beeld van de omgeving. Zij geven structuur aan een gebied door een bijzondere architectuur of vormgeving en dragen bij aan de instandhouding van een historisch stads- of dorpsbeeld en de beleving daarvan. Voor de Vesting Muiden geldt dit met name voor de oudste straten, de Herengracht en de Naarder-, Sluis-, Amsterdamse- en Weesperstraat. Aan deze straten is ook de oudste en meest karakteristieke bebouwing gesitueerd. Zo staat in de Weesperstraat nog een aantal panden uit de eerste helft van de 17e eeuw. In de bijlage van de Nota is een lijst met waardevolle objecten opgenomen, waar onder andere de Weesperstraat 84 en de Singelstraat 26, 19, 28, 30, 32 en 33.

Voor het plangebied relevante beleidslijnen in de Nota zijn:

- Behouden, versterken en benutten van de hoofdstructuur van de Vesting Muiden;
- Het voorschrijven van een kap met een dakhelling van 45-60 graden (20-80 graden bij een mansardekap voor hoofdgebouwen); Vast houden aan de bestemmingsplankaart met voorgeschreven kapvormen;
- Het voorschrijven van 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 aanbouwen deel zijn van het architectonisch ontwerp.

- Het aanleggen van parkeergelegenheden buiten de vesting, bij nieuwbouwplannen of verandering van functies uitgaan van de maximum CROW-parkeernorm en indien mogelijk de vesting autoluw(er) maken.
- 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.

Beoordeling plangebied

De kaders voor het bouwplan voldoen aan bovengenoemde beleidsregels. In de toelichting van het bouwplan, onder 4.2, is ingegaan op de beeldkwaliteit en het karakter van het bouwplan.

5.3 Milieu

Inleiding

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Toetsing

Het project voorziet in de ontwikkeling van 6 woningen en het herbestemmen van een horecafunctie naar maximaal 2 nieuwe wooneenheden of een andere functie met minder ruimtelijke impact. Hiermee is het project qua aard en omvang zeer kleinschalig te noemen.

Gelet op de geringe omvang van het project, ruim onder de drempelwaarden (> 2.000 woningen), en de ligging van het project worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in deze ruimtelijke onderbouwing in navolgende paragrafen in voldoende mate afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat er significante gevolgen als gevolg van dit project plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig waardoor het project om die reden geen m.e.r.-plicht heeft. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

5.3.1 Bodem

Inleiding

Bij functiewijzigingen of een ander gebruik is de bodemkwaliteit van belang. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Het doen van bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit het Besluit Indieningsvereisten bij het realiseren van nieuwe functies waarin mensen langdurig (langer dan drie uur) verblijven. Aangezien het in onderhavige bouwplan gaat om woningen is het doen van bodemonderzoek noodzakelijk.

Verkennd onderzoek

In juni 2006 is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Weesperstraat 82³. Uit dit onderzoek komt naar voren dat zowel in de boven- als ondergrond concentraties zijn aangetroffen die de streefwaarde overschrijden. Het betreft hier de metalen kwik, lood, zink en PAK's in de bovengrond. In de ondergrond overschrijden de concentraties van de metalen koper en kwik de streefwaarde en lood de tussenwaarde. De herkomst van de loodverontreiniging is niet direct aan te geven. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aangetroffen van arseen, chroom en koper. Het onderzoek is beoordeeld door het bevoegd gezag. In de gemeentelijke brief d.d. 28 juli 2006 wordt op basis van het rapport van het verkennd bodemonderzoek geconstateerd dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Er is geen reden om aan te nemen dat er sinds 2006 een negatieve verandering in de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. Het in 2006 bestaande gebruik is voortgezet en er hebben geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsgevonden.

Actualiserend bodemonderzoek

Gezien de leeftijd van het eerdere verkennd bodemonderzoek is in november 2018 een nieuw verkennd bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd⁴. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. In het bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM1 (0,0-0,5 m-mv) licht verhoogde gehalten aan cadmium, kwik, lood, zink en PAK geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM2 (0,5-2,0 m-mv) licht verhoogde gehalten aan koper, lood, zink en PAK geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium en nikkel geconstateerd.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

³ Verkennd bodemonderzoek Weesperstraat 82 Muiden; Elementair; documentnummer 060131; d.d. juli 2006.

⁴ Verkennd bodemonderzoek Weesperstraat 82 te Muiden; Klijn Bodemonderzoek B.V.; rapport 18KL434; d.d. 5 november 2018.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Conclusie

Het aspect “bodem” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.2 Geluid

Inleiding

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Onderzoek

Door Het GeluidBuro is een akoestisch onderzoek⁵ verricht om inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de woningen in onderhavig project. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Het plangebied ligt in de akoestische aandachtszone van de Weesperweg en de Rijksweg A1. Daarnaast ligt het plangebied tevens in de nabijheid van de Singelstraat en Weesperstraat waar een snelheidsregime geldt van maximaal 30 km/uur. Gezoneerde industrieterreinen en spoorwegen zijn in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig. Navolgend worden de bevindingen uit het geluidsrapport samengevat weergegeven.

Uit de rekenresultaten volgt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Weesperweg ten hoogste 44 dB bedraagt ter plaatse van de voorgevel van de op het perceel meest zuidelijk te realiseren woning. De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Rijksweg A1 bedraagt ten hoogste 45 dB ter plaatste van hetzelfde rekenpunt.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden.

Een gedetailleerdere opbouw van het rekenmodel ten aanzien van de Rijksweg A1 zal leiden tot een lagere geluidbelasting. Omdat de geluidbelasting lager is dan 48 dB is nader onderzoek niet nodig.

De gecumuleerde geluidbelasting (excl. aftrek) bedraagt ten hoogste 51 dB. Op basis van de in het Bouwbesluit 2012 voor nieuwbouw gestelde minimale gevelweringseis van 20 dB is de eis van 33 dB voor de binnenwaarde gewaarborgd. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels kan hiermee achterwege blijven.

⁵ Akoestisch onderzoek V1.1 naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen op het perceel aan de Weesperstraat 82, 1398 XZ Muiden; d.d. 3 juli 2018.

Conclusie

Het aspect “geluid” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3.3 Luchtkwaliteit

Inleiding

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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 betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. 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 als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Goede ruimtelijke ordening

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 betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiertoe is de monitoringstool uit het NSL geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen.

Weg	Jaar	Concentratie NO ₂ (grenswaarde 40 µg/m ³)	Concentratie PM ₁₀ (grenswaarde 40 µg/m ³)	Overschrijdingsdagen PM ₁₀ (grenswaarde 35 dagen /jaar)	Concentratie PM _{2,5} (grenswaarde 25 µg/m ³)
Amsterdamsestraat	2015	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
	2020	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
	2030	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
Weesperweg	2015	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
	2020	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
	2030	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
Toekomstige weg over Spieringbrug	2015	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
	2020	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
	2030	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
A1	2020	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
	2030	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³

De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 bij de drukste wegen rond het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. In deze peiljaren bedraagt de concentratie NO₂ en PM₁₀ op de omringende wegen minder dan 35 µg/m³ en bedraagt de concentratie PM_{2,5} minder dan 20 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen voor PM₁₀ is minder dan 35 dagen per jaar. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} worden dan ook niet overschreden. Ook niet als daar de bijdrage (zie voorgaande berekening / tabel van de NIBM-tool) van het plan bij op worden geteld. De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt, grenswaarden worden niet overschreden en een onaanvaardbare luchtkwaliteit situatie in en nabij het plangebied wordt dan ook niet verwacht. Daarmee kan worden gesteld dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect 'luchtkwaliteit' zijn te verwachten.

5.3.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gasen. Er gelden verschillende kaders:

- De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI).
- Voor buisleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb). Het Bevb is van toepassing op buisleidingen voor aardgas (vanaf 16 bar en met een uitwendige diameter groter dan 50 mm);
- De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

Soorten risico's - Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Soorten Risico's - Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Verantwoording groepsrisico

In het Bevt, het Bevi en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten.

Situatie plangebied

Omdat er sprake is van een nieuw ruimtelijk besluit, is het in het kader van de externe veiligheidswetgeving verplicht om de voor externe veiligheid relevante risicobronnen in en rond het plangebied te beschouwen.

Inventarisatie risicobronnen

Aan de hand van de provinciale risicokaart zijn de risicobronnen in de omgeving van het plangebied verkend. In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende risicobronnen:

- Rijksweg A1 -nieuw tracé;
- Hogedruk-aardgastransportleiding W-533-15;
- Spoorlijn Amsterdam - Amersfoort

Beschouwing risicobronnen

Rijksweg A1

- Plaatsgebonden risico: Het vervoer van gevaarlijke stoffen via de A1 is bepaald in de Regeling Basisnet. Hierin staat dat er ter hoogte van het plangebied sprake is van een veiligheidszone van 0 meter, gemeten vanaf het midden van de Rijksweg. Deze zone, waarbinnen de PR 10-6-contour moet liggen, reikt daardoor niet buiten de Rijksweg. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen beperkingen op voor het plangebied.
- Groepsrisico: Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de A1 (500 meter). Een verantwoording van het Groepsrisico is niet aan de orde.

Hogedruk-aardgastransportleiding

Op meer dan 350 meter van het plangebied bevindt zich een hogedruk-aardgastransportleiding van de Gasunie (W-533-15). Het invloedsgebied van deze buisleiding (circa 60 meter) reikt niet tot het plangebied. De hogedruk-aardgastransportleiding is geen relevante risicobron voor het plangebied en behoeft daarmee geen nadere beschouwing.

Spoorlijn Amsterdam - Amersfoort

De spoorlijn Amsterdam - Amersfoort (route 30 in de Regeling Basisnet) is op meer dan 2.300 meter ten zuiden van het plangebied gelegen. In de Regeling Basisnet zijn risicoplafonds vastgelegd per spoortraject. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van stofcategorie D4 (invloedsgebied groter dan 4.000 meter). Voor het PR en GR geldt het volgende:

- Plaatsgebonden risico: In de Regeling Basisnet zijn de vaste PR 10-6-contouren vastgelegd. Uit de Regeling Basisnet volgt een PR 10-6-contour van maximaal 7 meter ter hoogte van het plangebied. Deze contour reikt niet tot de ontwikkelingslocatie. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen knelpunt.
- Groepsrisico: Het groepsrisico van de spoorlijn Amsterdam - Amersfoort ligt ter hoogte van het plangebied onder de oriëntatiewaarde, volgens de berekeningen die zijn gemaakt ten behoeve van het Basisnet. De hoogte van het groepsrisico van de spoorlijn ter hoogte van het plangebied zal door de ontwikkeling een theoretische toename kennen welke rekenkundig niet te herleiden zal zijn. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn is gelegen, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt van toepassing.

Conclusie quick scan

De beperkte verantwoording ziet toe op de vraag in hoeverre de bouw van 6 nieuwe woningen en het mogelijk herbestemmen van een horecafunctie naar maximaal 2 nieuwe wooneenheden of een andere functie met minder ruimtelijke impact in de kern van Muiden leidt tot andere inzichten ten opzichte van de vigerende situatie (Basisnet Spoor) ten aanzien van de bestrijding van (de effecten van) het maatgevend scenario.

Maatgevend scenario

De maatgevende ongeval scenario's voor de planlocatie zijn aldus:

- Toxische wolk ten gevolge van het falen van een tankwagon met toxische vloeistoffen of gasen. Risicobronnen: spoorlijn Amsterdam - Amersfoort.

Personendichtheid in het invloedsgebied van de betrokken risicobron

De aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de betrokken risicobron zal als gevolg van de bouw van 6 woningen in de bestaande kern van Muiden niet zichtbaar veranderen. Vanwege de ontwikkeling zal het groepsrisico theoretisch toenemen. De rekenkundige toename is evenwel zeer beperkt vanwege de relatief grote afstand en het relatief geringe aandeel van de nieuwe woningen in het totale aantal bestaande woningen in het invloedsgebied.

Afweging - Bronmaatregelen

Het afdwingen van maatregelen aan het Basisnet Spoor als het beperken van transport gevaarlijke stoffen, is in het kader van deze ruimtelijke procedure niet mogelijk.

Afweging - Mogelijke maatregelen ter beperking van het groepsrisico in het ruimtelijke besluit

In algemene zin bestaan er een aantal mogelijkheden om door een goede ruimtelijke ordening de nadelige gevolgen van incidenten met bepaalde gevaarlijke stoffen zoveel mogelijk te voorkomen en/of te beperken. Deze mogelijkheden bestaan uit:

- 1 het scheiden van risicobronnen en ontvangers;
- 2 de omvang van de ontwikkeling beperken (en daarmee het aantal personen).

Het groepsrisico is in positieve zin te beïnvloeden door de hoogste dichtheden op grotere afstand van de risicobron te realiseren. Gezien de relatief grote afstand en het relatief geringe aantal woningen, is het schuiven met woningen in het gebied niet effectief.

Afweging - Mogelijkheden tot voorbereiding, bestrijding en beperking van een ramp

De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op het bestrijden van een ramp bij de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort.

Afweging - Mogelijkheden van personen zichzelf in veiligheid te brengen

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het maatgevende rampscenario.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario: Het bestemmingsplan kent geen bestemmingen die speciaal bedoeld of geschikt zijn voor doelgroepen die verminderd zelfredzaam zijn. Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Indien er een ongeval plaats vindt met toxische stoffen zal het plangebied hierdoor beïnvloed kunnen worden. Een toxisch scenario kan een invloedsgebied hebben van wel 4 kilometer. Moderne bouweisen resulteren in gebouwen die een zeer goede kierdichtheid hebben. Hierdoor kunnen de gebouwen een goede bescherming bieden tegen toxische gassen. Hiervoor is het wel van belang dat bewoners en gebruikers er tijdig gealarmeerd worden. De methode van NL-alert heeft hierbij de voorkeur boven de WAS-sirenes. Middels NL-alert is het mogelijk meer informatie te verstrekken waardoor personen in het gebied handelingsperspectief wordt geboden. Het verdient aanbeveling om de mechanische ventilatie in gebouwen zodanig uit te voeren dat deze eenvoudig uitschakelbaar is in het geval van een calamiteit met toxische stoffen.

Conclusie

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

5.3.5 Milieuzonering

Inleiding

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen, scholen en ziekenhuizen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstellings tussen belastende en gevoelige functies. Daarnaast beschikken bedrijven op grond van de Wet milieubeheer over milieuvergunningen waarin bepaald is in welke mate bedrijven milieubelastend mogen zijn voor de omgeving.

Beoordeling plangebied

Het plangebied ligt in een woonomgeving. In het plangebied zelf bevindt zich een bestaand café-restaurant. Conform de VNG-publicatie geldt voor nieuwe situaties een aan te houden richtafstand van 10 meter (categorie 1). Het betreft evenwel een bestaande voorziening die passend wordt bevonden op deze locatie. De nieuwe woningen komen op circa 7 tot 4,5 meter van de horecalocatie. De woningen vallen dus binnen de indicatieve richtafstand van de VNG-publicatie. Woningbouw wordt hier evenwel passend gevonden om de volgende reden:

Het huidige bestemmingsplan laat op deze locatie zowel horeca direct toe naast woningen. Daarmee is in het verleden al bepaald dat zowel wonen als horeca niet alleen passende functies zijn in deze omgeving, en tevens binnen de indicatieve richtafstand van de horecagelegenheid. Tenslotte is het een bestaande voorziening en zijn toekomstige bewoners zich bewust van de aanwezigheid van de horecagelegenheid. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect milieuzonering.

Onderzoek

Door Het GeluidBuro is een akoestisch onderzoek⁶ verricht in verband met mogelijke geluidhinder vanwege het terras. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van gemengd gebied voor de beoordeling van de geluidbelasting. Het bevoegd gezag is van oordeel dat geen sprake is van een gemengd gebied en heet de berekening getoetst aan de waarden voor een 'rustige woonwijk'⁷. Navolgend zijn kort de bevindingen beschreven.

Gemengd gebied of woongebied

Omdat het terras bij het café hoort, de A1 niet in de directe omgeving van het terras ligt (afstand 540 meter) en verder geen horecagelegenheden of andere bedrijfsmatige activiteiten in de buurt aanwezig zijn, is de omgeving beschouwd als 'rustige woonwijk'. Daarom zijn de grenswaarden behorende bij stap 3 van de VNG-brochure waaraan voor een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst voor wat betreft de etmaalwaarde 50 dB(A) (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau: 50/45/40). Voor wat betreft de maximale geluidbelasting (LA_{max}) is dit 70/65/60 dB(A).

Goede ruimtelijke ordening vanwege terras

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de richtwaarde voor wat betreft de etmaalwaarde bij de dichtstbijzijnde bestaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen wordt overschreden. Voor wat betreft de maximale geluidbelasting wordt aan de richtwaarde voldaan. Ook met toepassing van een absorberend scherm zoals dat in het akoestisch onderzoek is gedimensioneerd wordt de richtwaarde voor wat betreft de etmaalwaarde overschreden.

Motivatie goede ruimtelijke ordening bestaande woningen vanwege terras

Hieraan voorafgaande is geconcludeerd dat de richtwaarde voor wat betreft de etmaalwaarde bij de dichtstbijzijnde bestaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen wordt overschreden. Toch kan worden gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de beoordeling is namelijk de avondperiode maatgevend. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode op de bestaande woningen bedraagt ten hoogste 47 dB(A) op zowel de begane grond als op de 1e verdieping. Het buitengebied behorend bij die woningen bevindt zich aan de achterzijde van de woningen. Aan de terraszijde van die woningen bevindt zich geen buitengebied. Bij de beoordeling is dus alleen de geluidbelasting in de woning relevant. Uitgaande van de geluidbelasting op de gevel van de bestaande woningen aan de terraszijde is de verwachting dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de woningen niet hoger zal zijn dan 30 dB(A). Dit is een geluidniveau welke volgens de vigerende wetgeving (Activiteitenbesluit) in de avondperiode in een woning als acceptabel kan worden aangemerkt.

⁶ Akoestisch onderzoek V1.0 naar de geluidsluitstraling van het te bestemmen terras aan de Weesperstraat 82, 1398 XZ Muiden; d.d.8 januari 2019 (nb. in het rapport is 2018 als jaartal genoemd, maar dit is een verschrijving).

⁷ Advies akoestisch onderzoek Weesperstraat 82 in Muiden, Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek; d.d.23 januari 2019.

Motivatatie goede ruimtelijke ordening te projecteren woningen vanwege terras

Als wordt voorzien in het absorberend scherm zoals gedimensioneerd in het akoestisch onderzoek bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode op de begane grond op de twee onder één kap woningen ten hoogste 41 dB(A). Deze woningen hebben de buitenruimte aan de terraszijde. Bij de beoordeling is dus naast het geluidniveau in de woningen ook de geluidbelasting op de woningen relevant. Met het geluidscherm wordt op de begane grond (en in de tuin) voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A). Op de 1e en 2e verdieping bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau 47 dB(A). Net als bij de bestaande woningen is de verwachting dat het equivalent geluidniveau in de woningen niet hoger zal zijn dan 30 dB(A) en als acceptabel kan worden aangemerkt.

Het verwachte piekgeluid van 'een luid roepend persoon' voldoet aan de richtwaarden.

Conclusie

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van de geluiduitstraling van het beoogde terras. Als voorwaarde geldt hierbij dat het terras wordt voorzien van een aaneengesloten geluidscherm zoals gedimensioneerd in het akoestisch onderzoek (bouwhoogte 2,2 m langs gehele aanduidingsgrens) met een massa van ten minste 10 kg/m². Dit is als verplichting opgenomen in de planregels. Tevens is in de bouwregels een dergelijk terrasscherm bij recht toegestaan.

5.4 Water

5.4.1 Inleiding

Watervisie Noord-Holland en uitvoeringsprogramma

Op 16 november 2015 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Watervisie 2021 vastgesteld. De Watervisie biedt een doorkijk voor het regionale waterbeleid tot 2040 en geeft aan waar in de periode 2016-2021 de prioriteiten liggen voor waterveiligheid en schoon en voldoende water. De Watervisie 2021 is op 23 december 2015 in werking getreden en vervangt het Waterplan 2010-2015. Voor de Watervisie is een Uitvoeringsprogramma 2016-2021 opgesteld, waarin staat wat de provincie concreet gaat doen.

Het Uitvoeringsprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021 en Keur 2017

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Hoofddoelstellingen daarbij zijn:

- voorkomen van overstromingen, wateroverlast en watertekort;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van het watersysteem;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021 en diverse beleidsnota's. Om de doelstellingen te kunnen realiseren beschikt het waterschap over een eigen verordening, de Keur. In de Keur AGV 2017 (met het daarbij behorende Keurbesluit vrijstellingen en de Beleidsregels) zijn verboden en geboden opgenomen

voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren.

In de legger van het waterschap zijn 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.

Met betrekking tot het aanleggen van verhard oppervlak hanteert AGV het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of glastuinbouwgebied of meer dan 5.000 m² in overig gebied er een compensatie moet plaatsvinden door de aanleg van water met een omvang van tussen 10-20% van het te verharden oppervlak. Deze compensatie moet voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door versneld afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg. Sportvelden en kunstgrasvelden worden niet als verharding beschouwd.

Visie

Door de gemeente Gooise Meren en AGV-Waternet wordt gestreefd naar maximaal, zo mogelijk volledig, duurzaam afkoppelen van de regenwaterafvoer van het afvalwaterriool. Na afkoppelen wordt het schone regenwater geïnfiltreerd in de bodem, benut in de eigen tuin of afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voldaan wordt onder meer aan de Wet Milieubeheer (basisinspanning, waterkwaliteitsspoor, aanpak ongezuiverde lozingen), de Wet bodembescherming (bodemkwaliteit), de Wet verontreiniging Oppervlaktewateren (lozing regenwater op oppervlaktewater) en de Europese grondwaterrichtlijn en KRW (ecologie, waterkwaliteit en -kwantiteit).

Waterkwantiteit

Gooise Meren en AGV-Waternet streven naar een veilig, ruim en robuust watersysteem. Dit watersysteem moet onder meer geschikt zijn voor aanvoer, afvoer en berging van (regen)water. Streven is om minimaal te voldoen aan de werknormen die voortvloeien uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Het watersysteem is in 2015 op orde voor de situatie in het jaar 2050. Voor waterkeringen gelden, afhankelijk van het type kering veiligheidsnormen. Streven is om overal minimaal te voldoen aan de geldende veiligheidsnormen voor waterkeringen. Omdat de bescherming van het gebied tegen hoog water en de veiligheid van boezemwaterkeringen door AGV binnen andere plannen wordt uitgewerkt, wordt dit thema verder buiten beschouwing gelaten in het waterplan.

Grondwater

Hoge grondwaterstanden kunnen leiden tot grondwateroverlast. Door Gooise Meren, Bussum en AGV-Waternet wordt gestreefd naar een grondwatersituatie waarbij geen

sprake is van grondwateroverlast. Gooise Meren streeft daarbij vooral bouwkundige maatregelen na waarbij voldaan moet worden aan de eisen die de Europese grondwaterrichtlijn stelt.

Waterbodem

Het op diepte houden van sloten, kanalen, vaarten en vijvers is essentieel voor het op peil houden van de afvoer van overtollig water. In sloten, kanalen en vaarten is sprake van stromingsweerstand langs de bodem en de oever. In ondiep water is de stromingsweerstand groter dan in diep water. AGV heeft in de Legger de dimensionering (breedte en diepte) van het oppervlaktewater vastgelegd. Gooise Meren en AGV de gemeenten Naarden en Bussum streven het op diepte houden van oppervlaktewateren conform de in de Legger vastgelegde dimensionering na.

Regenwater en afvalwaterketen

Afkoppelen van regenwater gevolgd door afvoer van regenwater naar oppervlaktewater vereist de aanleg van een apart regenwaterriool. Voldaan moet worden aan eisen welke zijn gesteld in Het Besluit lozen buiten inrichtingen (basisinspanning, waterkwaliteitsspoor, aanpak ongezuiverde lozingen). Bij infiltratie van regenwater in de bodem moet worden voldaan aan de geldende waterkwaliteitseisen. Infiltratie in de bodem mag niet leiden tot overlast door peilstijgingen van grond- en oppervlaktewater. Ook mag infiltratie van regenwater in bodem of het lozen van regenwater op oppervlaktewater niet leiden tot vervuiling.

Beheer en onderhoud

De gemeente Gooise Meren streven naar het waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische beleving van het gebied vanaf het water. Hierbij wordt ook gestreefd naar het waar mogelijk combineren van functies. Wijziging van de bestaande situatie kan kansrijk zijn voor het versterken van de functie of gebruiksvorm van het watersysteem in het algemeen en van specifieke oevers en watergangen in het bijzonder. Combinaties van verschillende gebruiksvormen kunnen daarbij in de praktijk soms kansrijk zijn.

5.4.2 Watertoets en wateroverleg

Beoordeling plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard. De eventuele toename aan verhard oppervlak blijft ruimschoots onder de door het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht vastgestelde minimale ondergrens van 1000 m² aan toename verhard oppervlak, die watercompensatie vereist. Consequenties voor de waterhuishouding worden als gevolg van het bouwplan niet verwacht.

Om zo veel mogelijk regenwater vast te houden op het eigen perceel in plaats van regenwater zo snel mogelijk af te voeren via het gemeentelijk rioolstelsel adviseert de gemeente bij verbouw- en nieuwbouwplannen het op eigen terrein gevallen regenwater op eigen terrein te verwerken. In sommige gevallen is dit niet mogelijk. Hiervoor hanteert de gemeente een voorkeursvolgorde. Deze is als volgt:

- Infiltreren in de bodem;
- Afvoeren naar oppervlaktewater;
- Afvoeren naar hemwaterriolering;
- Afvoeren naar gemengde riolering.

Om vervuiling van hemelwater te beperken, dient bij de bouw van de nieuwe woningen en bijgebouwen geen gebruik te worden gemaakt van uitlopende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's). De locatie zal verder worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het beschermd stadsgezicht van Muiden. Dit gebied is aangewezen als archeologisch monument. Het plangebied en omgeving zijn aangemerkt als gebied van grote archeologische waarde, gebied van grote historisch geografische waarde en gebied met grote bouwkundige waarden. In paragraaf 4.2 is aangegeven op welke wijze het plan ingepast wordt in het beschermde stadsgezicht zonder dat de te beschermen waarden worden geschaad. De regels borgen dat geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht.

5.5.2 Archeologie

Inleiding

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Onderzoeken

Verkennd bureauonderzoek

Voor het plangebied is in 2006 archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd⁸. Het doel van het bureauonderzoek was om informatie te verwerven over bekende of verwachte archeologische waarden wat resulteert in een verwachtingsmodel.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat in het plangebied aanwijzingen zijn voor archeologische waarden. In het plangebied kunnen erfsporen of een straattracté in de ondergrond aanwezig zijn, die gerelateerd kunnen worden aan de middeleeuwse woonkern van Muiden. Aangenomen wordt dat het bouwplan voor de 6 woningen de eventuele archeologische resten onherroepelijk verstoren. Eventueel kan bij het bouwplan rekening worden gehouden met de bescherming van de bodem. Hierbij kan gedacht worden aan het funderen op horizontale platen. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een inventariserend veldonderzoek te doen middels proefsleuven om zo de eventuele resten te kunnen waarderen.

Aanvullend veldonderzoek

De initiatiefnemer is voornemens om het aanvullend onderzoek in een later stadium van het planproces uit te laten voeren. Om de uitvoering van het onderzoek juridisch-

⁸ Muiden, De Klensput, een bureauonderzoek, rapport 576, ADC ArcheoProjecten, maart 2006.

planologisch te borgen, is in het plan een dubbelbestemming opgenomen die er op toe ziet dat zonder onderzoek, geen omgevingsvergunning kan worden afgegeven.

5.6 Flora en fauna

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Quick scan flora en fauna

Jansen&Jansen groenadviesbureau heeft een quick scan flora en fauna⁹ uitgevoerd. Op basis van de resultaten van deze quick scan en de te verwachten effecten van de ingreep, is in de quick scan een toetsing aan de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Hierdoor is duidelijk geworden voor welke soorten mogelijk een negatief effect optreedt en of hiervoor aanvullend onderzoek dan wel een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming vereist is. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies uit de quick scan weergegeven:

Vleermuizen

Het is niet aannemelijk dat de panden worden gebruikt als verblijfplaats, vliegroute of (essentieel) foerageergebied door vleermuizen. De werkzaamheden kunnen zonder aanvullend onderzoek en/of ontheffing worden uitgevoerd.

Vogels

Mogelijk wordt de bebouwing en beplanting in het plangebied gebruikt als rust- en verblijfplaats door algemene broedvogels. De voorgenomen werkzaamheden kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Derhalve wordt geadviseerd om de werkzaamheden (met name het verwijderen van beplanting en het slopen) uit te voeren buiten het broedseizoen (tussen half maart en half juli). Het verstoren van broedende vogels is te allen tijde verboden volgens de Wet natuurbescherming. De werkzaamheden kunnen het gehele jaar worden uitgevoerd mits de initiatiefnemer er zeker van is dat geen nesten van broedende vogels worden verstoord.

⁹ Jansen&Jansen groenadviesbureau (2017). Quick scan flora & fauna. Weesperstraat 82 I Muiden. 27 februari 2017.

Aerius-berekening

De ontwikkellocatie ligt binnen de invloedssfeer van Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer. Derhalve is een Aerius-berekening uitgevoerd¹⁰ waarin wordt nagegaan of de voorgenomen ontwikkeling van wezenlijke invloed is op gevoelige habitatstypen in het Natura 2000-gebied.

Uitgangspunten Aerius-berekening

Voor de AERIUS-berekening is uitgegaan van het volgende:

6 hoekwoningen;
extra verkeerslast door de nieuwe woningen.

In de berekening is voor hoekwoningen een uitstoot van 1,83 kg NO_x en 0,454 kg NH₃ per woning per jaar aangehouden. In werkelijkheid hebben de tussenwoningen een iets lagere uitstoot. Naast uitstoot door woningen is ook rekening gehouden met extra uitstoot door auto's; extra woningen hebben een verkeersaantrekkende werking. Per woning is in de berekening uitgegaan van 7 rijbewegingen per etmaal.

Conclusie Aerius-berekening

Uit de berekening komt naar voren dat er geen sprake is van verhoogde depositiewaardes op Natura 2000-gebieden. Zie de bijlage voor een volledig overzicht van de berekening.

Aangezien de depositiewaarden lager zijn dan 0,05 mol/N/ha/jaar is er geen sprake van een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het nemen van vervolgstappen (verklaring van geen bedenking) is in deze situatie dan ook niet nodig.

Aanbeveling voor groen en natuurvriendelijk bouwen

Gooise Meren is groen. Het is een kernkwaliteit die de gemeente wil behouden en het liefst versterken. De ambitie van de gemeente Gooise Meren is om als groene gemeente nog groener te worden vanwege de positieve effecten op de klimaatveranderingen. Dus voldoende groen is van belang bij de opgave die we hebben voor opvang van hemelwater bij langdurige regen en tijdens piekbuien. Bij de (her)inrichting wordt gelet op voldoende groen, waarbij kwaliteit voor kwantiteit gaat. De gemeente stemt de beplanting zoveel mogelijk af op wat aantrekkelijk is voor de natuur. Bijen, vlinders, kevers, vogels, egels enzovoort. Alle soorten zijn belangrijk voor de biodiversiteit, waarbij voldoende variatie in gebruikte soorten dit effect verstrekt. De gemeente gaat voor een gevarieerd, gezond, duurzaam en veilig boom/groenbestand. Zij zorgt voor gebruiksgroen in plaats van kijkgroen. Het groen biedt ruimte voor picknicken, spelen en beweging. Bij bouwprojecten wordt gestreefd naar 'natuur inclusief' bouwen.

Met slechts kleine en relatief goedkope maatregelen kunnen vleermuizen, gierzwaluwen of huismussen een plekje krijgen in de omgeving. Door het ophangen of integreren van nestkasten in de gevel wordt gewerkt aan het versterken van de biodiversiteit. De bovengenoemde soorten zijn voor hun voortbestaan afhankelijk van onze woningen en gebouwen. Tevens zijn het soorten die plagen van muggen kunnen voorko-

¹⁰ Jansen&Jansen groenadviesbureau (2018). Aerius-berekening. Weesperstraat 82 | Muiden. 30 mei 2018.

men. Overlast van de soorten is zeer beperkt. Nieuwbouw biedt bij uitstek de mogelijkheid om nieuwe verblijfplaatsen te creëren.

Beoordeling plangebied

In samenspraak met de gemeente zal aan de wens worden voldaan om natuur inclusief te bouwen. Per woning zal minimaal één ingemetselde nestkast voor gewone-/dwergvleermuis in de voorgevel worden geplaatst en in stand worden gehouden. Tevens zal minimaal één vogelvide worden geplaatst in de onderste pannenrij van de twee hoekwoningen van het blokje met de vier rijwoningen en in stand worden gehouden. Dit wordt duidelijk op de onderstaande afbeelding. Om dit juridisch-planologisch te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.



Vogelvide verwerken in onderste pannenrij tbv huismussen minimaal op 1 van de locaties.



Ingemetselde nestkast voor gewone-/ruige- dwergvleermuis per woning 1 stuk westelijk georiënte

5.7 Verkeer en parkeren

Inleiding

Voorliggend plan betreft sloop van een deel van een bestaand horecapand en de bouw van 6 woningen en het mogelijk herbestemmen van een horecafunctie naar maximaal 2 nieuwe wooneenheden of een andere functie met minder ruimtelijke impact. Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

Situatie plangebied

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

De nieuwe woningen komen aan de Singelstraat te liggen. In de directe omgeving van het plangebied verandert er niets aan de bestaande wegenstructuur, de verkeersveiligheid zal niet veranderen. De wegen in de omgeving van het plangebied (Singelstraat en Weesperstraat) worden geacht voldoende capaciteit te hebben om eventueel extra verkeer dat ontstaat door de 6 nieuwe woningen af te wikkelen. Bij eventuele herbestemming van het horecapand aan de Weesperstraat is er ruimte om ter plaatse van het huidige terras in parkeerplaatsen te voorzien.

Parkeren

Over het parkeren heeft in de planvormingsfase overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de gemeente. In 2007 is het volgende geconstateerd: De parkeerdruk in de Vesting neemt door de verbouwing van het café-restaurant Gieling niet toe, omdat dat onderdeel van het plan nauwelijks verschilt ten opzichte van de bestaande situatie. Wel vergroot de parkeerdruk door de bouw van 6 woningen. Aanvankelijk was de eis dat parkeervoorzieningen op eigen terrein moesten worden gerealiseerd. Omdat dit om financiële redenen niet haalbaar bleek, is gezocht naar een andere oplossing, namelijk de realisatie van extra parkeerplaatsen buiten het plangebied. Destijds gold dat de bewoners recht hadden op 1 gratis parkeervergunning en tegen betaling meerdere vergunningen konden worden verkregen. Voor het voorzien in de parkeerbehoefte wordt in dit bestemmingsplan onderscheid gemaakt in:

- bouw van 6 nieuwe woningen;
- functiewijziging van de bestaande horecabebouw.

Plandeel - bouw van 6 nieuwe woningen

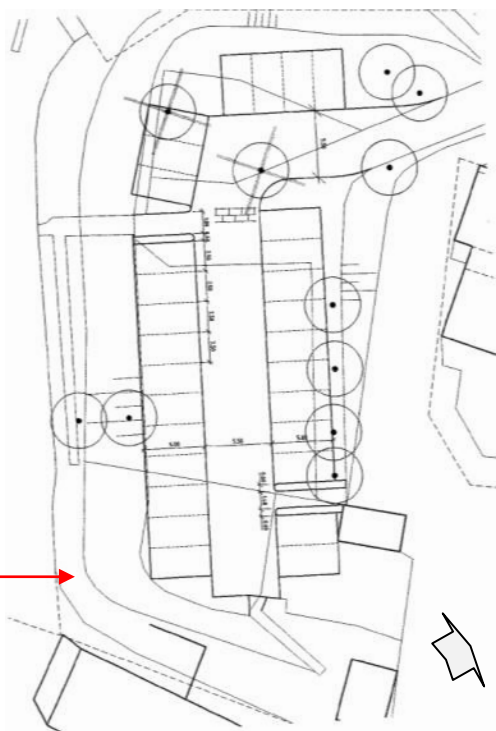
Op basis van de parkeerkencijfers van de CROW zoals weergegeven in de CROW-publicatie 317 “kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” is berekend wat de verwachte parkeerbehoefte is voor dit plan. Met het plan worden 4 rijwoningen en een twee-onder-één-kap woning mogelijk gemaakt. Conform de CROW-publicatie gelden voor de locatie en het plan zoals beschreven in hoofdstuk 4 de parameters “Niet stedelijk”, “Centrum” en “Woning goedkoop”. In de richtlijnen wordt bij de 4 rijwoningen uitgegaan van “koop, tussen/hoek” waarbij de parkeernorm minimaal 1,1 parkeerplaats en maximaal 1,9 parkeerplaats per woning betreft. De gemiddelde parkeerbehoefte bedraagt 1,5 parkeerplaats voor de rijwoningen, met een totaal van 6 voor de 4 woningen. Voor de “twee-onder-één-kap” woningen geldt een parkeernorm van minimaal 1,3 en maximaal 2,1, waardoor de gemiddelde parkeerbehoefte voor de twee woningen op 3,4 uitkomt. Om in de verwachte parkeerbehoefte te kunnen voorzien is de verwachting dat de parkeerbehoefte van de 6 nieuw te bouwen woningen minimaal 7 parkeerplaatsen bedraagt. Uitgaande van de gemiddelde kengetallen, bedraagt de parkeerbehoefte van de 6 nieuwe woningen 10 parkeerplaatsen.

Bij brief van 25-2-2003 heeft het college aan de initiatiefnemer meegedeeld dat er de herinrichting van de hoek bij de Vechtkade, nabij het Fermanplantsoen op de vestingwal voldoende parkeerplaatsen (10 parkeerplaatsen) gerealiseerd zouden kunnen worden. De brief is als bijlage toegevoegd. In deze brief heeft het college tevens aangegeven bereid te zijn een deel van de kosten voor de herinrichting van de hoek bij de Vechtkade nabij het Fermanplantsoen te betalen omdat dit een openbare voorziening

betreft. Het overige deel zou vervolgens door de initiatiefnemer moeten worden bekostigd. De parkeerplaatsen zijn inmiddels gerealiseerd.



Ligging parkeergebied (bron: google maps)



Herinrichting parkeergebied Fermanplantsoen

Plandeel - functiewijziging van de bestaande horecabebouw

Bij een wijziging van het bestaande gebruik van de huidige horecavoorziening wordt de parkeernorm met behulp van de richtlijnen uit de CROW-publicatie 317 "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" vastgesteld. Bij een wijziging van het bestaande gebruik worden in ieder geval parkeerplaatsen ter plaatse van de voor Gemengd aangewezen gronden gerealiseerd. Dit wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen (specifieke gebruiksregels).

5.8 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Artikel 6.12 lid 2 sub b en c zijn in dit geval niet van toepassing. Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan vastgesteld worden dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Beoordeling plan

Het afgesproken deel van de kosten voor de parkeerplaats is betaald door de initiatiefnemer. De plankosten worden gedekt door leges. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

6.1.2 *Onderdelen*

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

6.1.3 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

- a via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemming gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- b via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode, etc. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen artikel hebben.

6.1.4 Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Dubbelbestemmingen zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning stelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

6.2.1 De methodiek

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

6.2.2 De bestemmingen (hoofdstuk 2 van de planregels)

Dit bestemmingsplan kent drie bestemmingen, namelijk: Gemengd voor de bestaande horecavestiging en Wonen voor het nieuwbouwplan van 6 woningen. Daarnaast kent het bestemmingsplan twee dubbelbestemmingen, namelijk Waarde - Archeologie en Waarde - Beschermd stadsgezicht.

Bestemming Gemengd

De gronden van het café-restaurant waar geen woningbouw plaatsvindt, krijgen de bestemming Gemengd. De bestaande situatie wordt hier mede bestemd, wat betekent dat ter plaatse een café-restaurant is toegestaan met een terras. In de bestemmings-systematiek van het bestemmingsplan Stad Muiden valt een café in de categorie 3 en een restaurant in categorie 2. In navolging daarvan ziet voorliggend bestemmingsplan er op toe dat horeca tot en met categorie 3 is toegestaan. Om het mogelijk te maken dat het pand een andere bestemming krijgt, is de bestemming Gemengd toegepast. De overige toegestane functies hebben allen minder ruimtelijke impact dan een horecagelegenheid. Er is een specifieke gebruiksregel opgenomen die toeziet op parkeren (zie ook paragraaf 5.7). Tevens geldt een verplichting voor de aanleg van een geluidsscherm bij een gebruik van het terras.

Wonen

Binnen de bestemming “Wonen” mag gewoond worden en is ook ruimte gelaten voor tuinen, erven, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Beroepen aan huis zijn toegestaan met een maximum vloeroppervlak van 30 m².

De situering van het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woningen is gebaseerd op het bouwplan voor 6 woningen, die nu echter als grondgebonden worden gerealiseerd zoals weergegeven in hoofdstuk 4. Binnen de twee opgenomen bouwvlakken mogen in totaal maximaal 6 woningen worden gebouwd.

Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Er is een aan- en bijgebouwenregeling opgenomen die overeenkomt met de regeling uit het bestemmingsplan Stad Muiden.

Waarde - Archeologie

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

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Ook dit is een dubbelbestemming die is gelegen over het hele plangebied. Deze dubbelbestemming houdt verband met de aanwijzing van Muiden tot beschermd stadgezicht. In de regeling van het vigerende bestemmingsplan wordt verwezen naar een gevelschema-tekening en een kappenkaart. Daarop staan enkele harde eisen voorgescreven. Deze eisen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985 dat op deze locatie geldt tot het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan. Wat dat betreft geldt voor deze locatie dat deze niet is opgenomen op de geveltekeningen kaart van het eerdere bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985. Deze wordt dan ook niet bij dit voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Wel staat de locatie op de kappenkaart van het eerdere bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985, maar daarvoor geldt dat geen specifieke kapvorm of nokrichting is voorgeschreven (behoudens het bestaande restaurant). In navolging daarvan wordt ervoor gekozen om voor deze locatie ook geen kappenkaart te maken, maar enkel de minimale en maximale dakhelling te regelen overeenkomstig het eerdere bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985. Dit is geregeld in de bestemming "Wonen". Vanwege de ligging in het beschermde stadsgezicht is een sloopvergunningverplichting (omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken) opgenomen. Het bestaande pand, voor wat betreft het gedeelte dat behouden wordt, krijgt de aanduiding 'karakteristiek'. In de regels komt een bij deze aanduiding passende regeling die zorgt dat de bestaande omvang van het pand niet veranderd kan worden.

6.2.3 Algemene regels (hoofdstuk 3 van de planregels)

De algemene regels betreffen de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.

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

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

In het artikel Overgangsregels worden regels gegeven m.b.t. het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken in afwijking van de bepalingen van het plan. Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan. Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht kunnen door het overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet

worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

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

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

7 Procedure

7.1 Inspraak

Participatie 2011/2012

Als reactie op het voorontwerpbestemmingsplan uit 2011 is een groot aantal inspraakreacties ingediend. Naar aanleiding van de inspraakprocedure eind 2011 / begin 2012 zijn er verschillende reacties van belanghebbende en omwonenden binnengekomen. In hoofdzaak konden deze reacties uiteengezet worden in drie punten;

1. Verkwanseling van (beschermd) stadsgezicht
2. Bestaande parkeerplaatsen gaan verloren
3. Schade als gevolg van bouwverkeer

Mede naar aanleiding van deze reacties is het plan aangepast. Aanvankelijk was het plan dat er een achttal woningen zou ontstaan, welke zouden bestaan uit twee hoekwoningen over twee bouwlagen met twee appartementen daar tussen. Boven deze vier woningen zouden vier maisonnettes gesitueerd worden.

Na het voorontwerp heeft de ontwikkeling van het plan een aantal jaar stilgelegen. In die periode is onder meer specifiek beleid voor het beschermd stadsgezicht en de vesting tot stand gekomen (Nota Cultuurhistorie en Landschap en de Welstandsnota Gooise Meren).

Voor het ontwerpbestemmingsplan is het nieuwste beleid voor het beschermd stadsgezicht toegepast en is nadere studie gedaan naar de meest optimale oplossing. Besloten is het plan aan te passen en slechts te voorzien in de bouw van maximaal zes grondgebonden woningen langs de Singelstraat. Hierdoor blijft de historische rooilijn en bebouwingskarakteristiek van de Weesperstraat in stand. Om aan te sluiten bij het algemene bebouwingsbeeld van de vesting wordt gekozen voor een pandsgewijze uitstraling voor de woningen. Met de goot- en bouwhoogte wordt aansluiting gezocht bij de overige panden in de Weesperstraat en Singelstraat. Hierdoor is nog beter rekening gehouden met het beschermd stadsgezicht. Het aantal nieuwe woningen is afgenomen van 8 naar 6. Dit betekent op diverse punten een verbetering. Voor het parkeren betekent dit dat het aantal benodigde parkeerplaatsen daalt. Het bouwverkeer is niet iets dat in een bestemmingsplan kan worden geregeld, maar de gemeente heeft bijvoorbeeld in het kader van de omgevingsvergunning of de Apv mogelijkheden om hier regels voor te stellen.

Participatie voorliggend bestemmingsplan

De initiatiefnemer van het plan heeft het bestemmingsplan aan omwonenden en andere belangstellende voorlegt tijdens de informatiebijeenkomst van 19 maart 2019. Een verslag van deze bijeenkomst is in bijlage 9 van deze toelichting opgenomen.

7.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan Gasunie, Tennet, PWN en Waternet. In de tabel hierna zijn de reacties samengevat en is aangegeven of het voorontwerpbestemmingsplan is gewijzigd naar aanleiding van de reacties.

Gasunie	Aanvullingen/wijzigingen
Op grond van toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van hun dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Deze reactie leidt niet tot aanpassingen
Tennet	Aanvullingen/wijzigingen
Tennet geeft aan geen gebruik te willen maken van de mogelijkheid van de uitnodiging om een reactie te geven op het concept ontwerpbestemmingsplan, omdat er bij dit plan geen belangen van het bedrijf zijn betrokken.	Deze reactie leidt niet tot aanpassingen
PWN	Aanvullingen/wijzigingen
Het concept-ontwerpbestemmingsplan Stad Muiden – Weesperstraat 82 geeft PWN geen aanleiding tot het maken van opmerkingen aanzien het zich niet in het voorzieningsgebied van PWN bevindt maar het voorzieningsgebied van Waternet	Deze reactie leidt niet tot aanpassingen
Waternet	Aanvullingen/wijzigingen
Uit de toegestuurde stukken blijkt dat er de nodige aandacht aan water is besteed. In de tekst wordt echter met name ingezoomd op het beleid op dit punt en minder op hetgeen er specifiek mee wordt gedaan in het bouwplan anders dan de constatering dat er niet gecompenseerd hoeft te worden. Ook valt op dat er ten opzichte van de vorige versie uit 2012 geen wijzigingen zijn aangebracht in de (beschrijving) van de plannen terwijl de inzichten met betrekking tot het omgaan met (regen)water toch behoorlijk gewijzigd zijn. Een aandachtspunt dat ik bijvoorbeeld in dit kader zou willen meegeven is het rekening houden met mogelijkheden voor de vertraagde afvoer van regenwater zoals dat verplicht wordt in 2021. Ik geef u in overweging hier nog aandacht aan te besteden.	Waterparagraaf graag aanvullen op basis van de gemaakte opmerkingen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingplan 'Stad Muiden - Weesperstraat 82' heeft van 29 oktober 2019 tot en met 9 december 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn 75 zienswijzen naar voren gebracht. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht.

De zienswijzen zijn beantwoord door de gemeente en de nota hiervan is als bijlage 10 bij dit plan opgenomen. De ambtshalve wijzigingen zijn tevens in deze nota besproken.