

Gemeente Gooise Meren
Bestemmingsplan
Het Anker 2 Muiden

Toelichting, regels en analoge verbeelding

20 mei 2020

Vastgesteld

NL.IMRO.1942.BPAnkerplaats-va01

Kenmerk 1942-01-T02

Projectnummer 1942-01

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doel	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
2.	Plangebied	3
2.1.	Geschiedenis	3
2.2.	Ruimtelijke structuur	4
3.	Toekomstige situatie	6
3.1.	Algemeen	6
3.2.	Architectuur	8
3.3.	Verkeer en parkeren	10
3.4.	Groen	10
3.5.	Programma	11
3.6.	Duurzaamheid	12
3.7.	Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit in Het Anker 2 Muiden	12
4.	Beleidskaders	14
4.1.	Rijksbeleid	14
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	14
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
4.1.3.	Visie erfgoed en ruimte	15
4.2.	Provinciaal beleid	15
4.2.1.	Omgevingsvisie NH2050	15
4.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening	18
4.2.3.	Conclusie	19
4.3.	Regionaal beleid	19
4.3.1.	Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030	19
4.3.2.	Regionale Actieprogramma Wonen 2016-2020, regio Gooi en Vechtstreek	21
4.4.	Gemeentelijk beleid	21
4.4.1.	Woonvisie Gooise Meren 2017-2025	21
4.4.2.	Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren	21
5.	Onderzoek	23
5.1.	Ladder voor duurzame verstedelijking	23
5.2.	Archeologie	23
5.3.	Bodem	25
5.4.	Luchtkwaliteit	25
5.5.	Geluid	26
5.6.	Externe veiligheid	29

5.7.	Ecologie	30
5.8.	Milieuzonering	32
5.9.	Water	33
5.9.1.	Algemeen	33
5.9.2.	Beleid	34
5.9.3.	Waterkwantiteit	35
5.9.4.	Grondwater	35
5.9.5.	Regenwater en afvalwaterketen	35
5.9.6.	Beheer en onderhoud	35
5.9.7.	Toetsing	35
5.9.8.	Proces	36
5.9.9.	Conclusie	36
5.10.	Vormvrije mer-beoordeling	36
6.	Juridische planbeschrijving	38
6.1.	Algemeen	38
6.2.	Bestemmingsplan	38
6.3.	Plansystematiek	38
6.4.	Regels	38
7.	Uitvoerbaarheid van het plan	41
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.3.	Vaststellingsprocedure	41

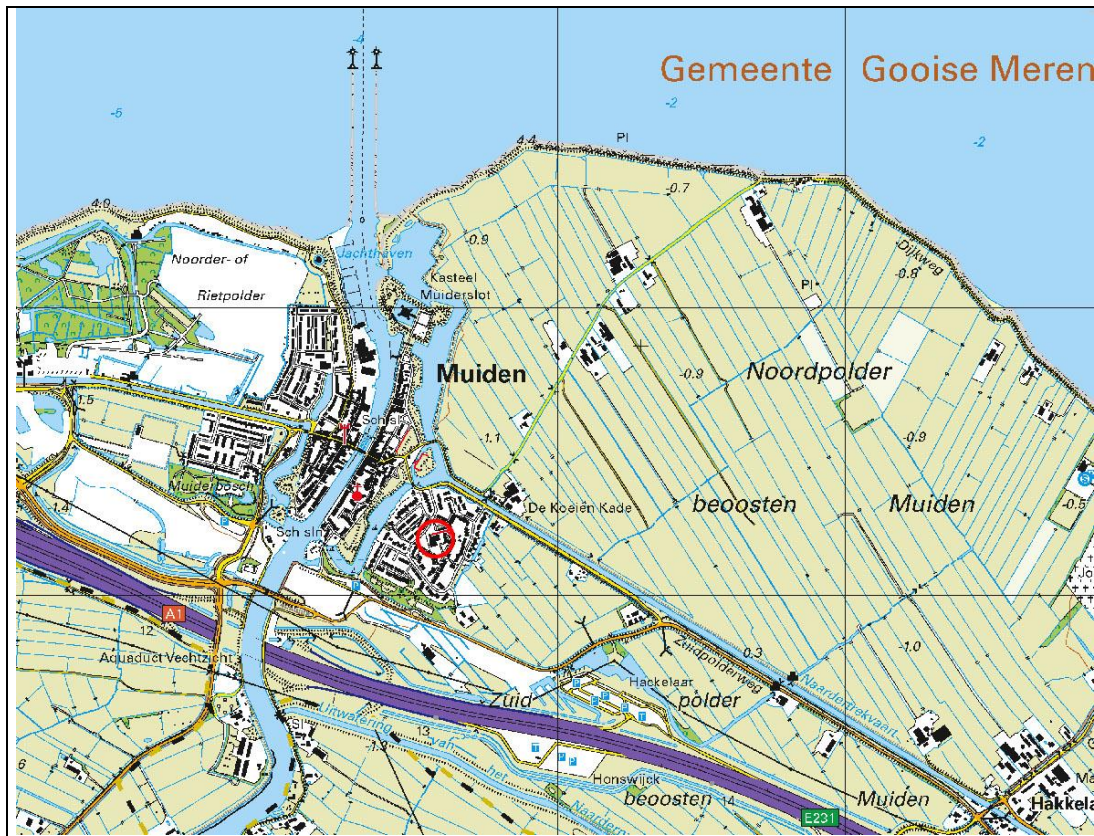
Bijlagen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De gemeente Gooise Meren is op 1 januari 2016 ontstaan door een fusie van de voormalige gemeenten: Bussum, Naarden en Muiden. Het voormalig gemeentehuis Bussum is verbouwd om de ambtelijke dienst van de nieuwe gemeente te huisvesten. Daardoor is het gemeentehuis van Muiden vrijgekomen. Op basis van een aantal randvoorwaarden hebben geïnteresseerde partijen een voorstel mogen doen voor een transformatie naar sociale woningbouw van deze locatie. Het plan van de Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken is daarbij geselecteerd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Woningbouw in het plangebied is echter niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan Stad Muiden. Om de woningen te kunnen realiseren, is derhalve een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het belangrijkste doel van het voorliggende bestemmingsplan is het verkrijgen van een bouwtitel voor de te bouwen woningen. Het plan is uiteraard ook een beheerkader voor de toekomstige situatie. De in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen regeling sluit zoveel mogelijk aan op het bestemmingsplan Stad Muiden.

1.2. Ligging plangebied

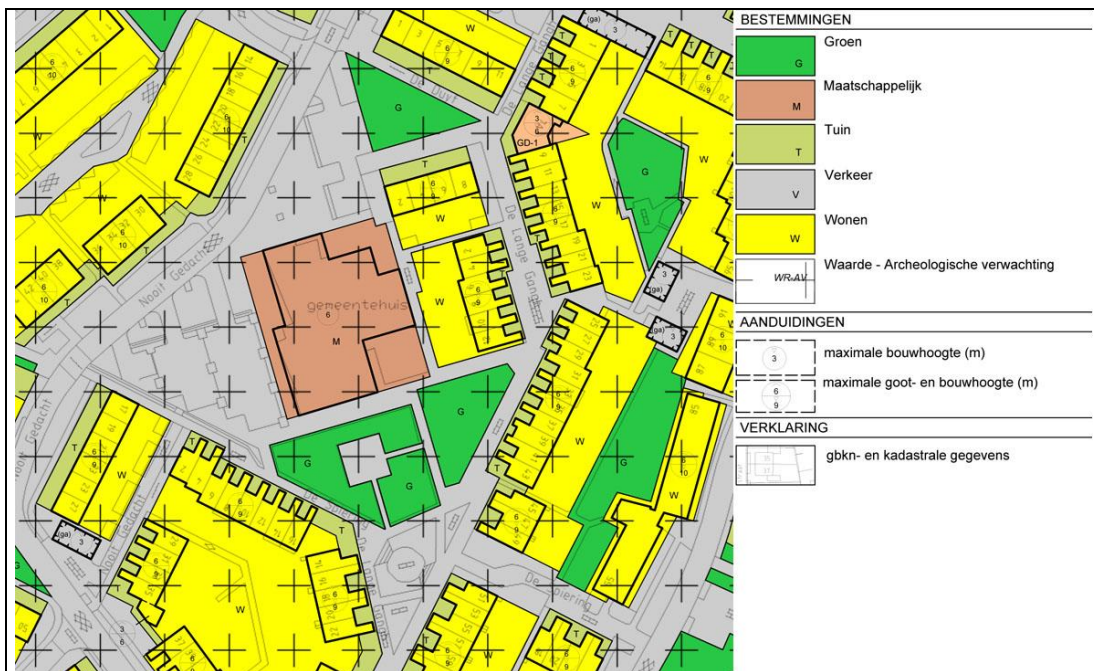
Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit een gedeelte van het kadastrale perceel G1093 en heeft een oppervlakte van ongeveer 0,73 hectare. Het plangebied van dit bestemmingsplan is aanzienlijk kleiner omdat voor het openbaar gebied rondom de bebouwing de bestemming niet hoeft te veranderen.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Stad Muiden" dat op 16 december 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Muiden is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Verkeer". Door middel van bouwblokken is de locatie van de huidige bebouwing aangegeven. Woningbouw past niet binnen die bestemming en evenmin binnen het bouwblok. De planontwikkeling past derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan.

Het plangebied heeft daarnaast de archeologische dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachting" waarbij een onderzoeksplicht geldt vanaf 100 m².

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan Stad Muiden.



2. Plangebied

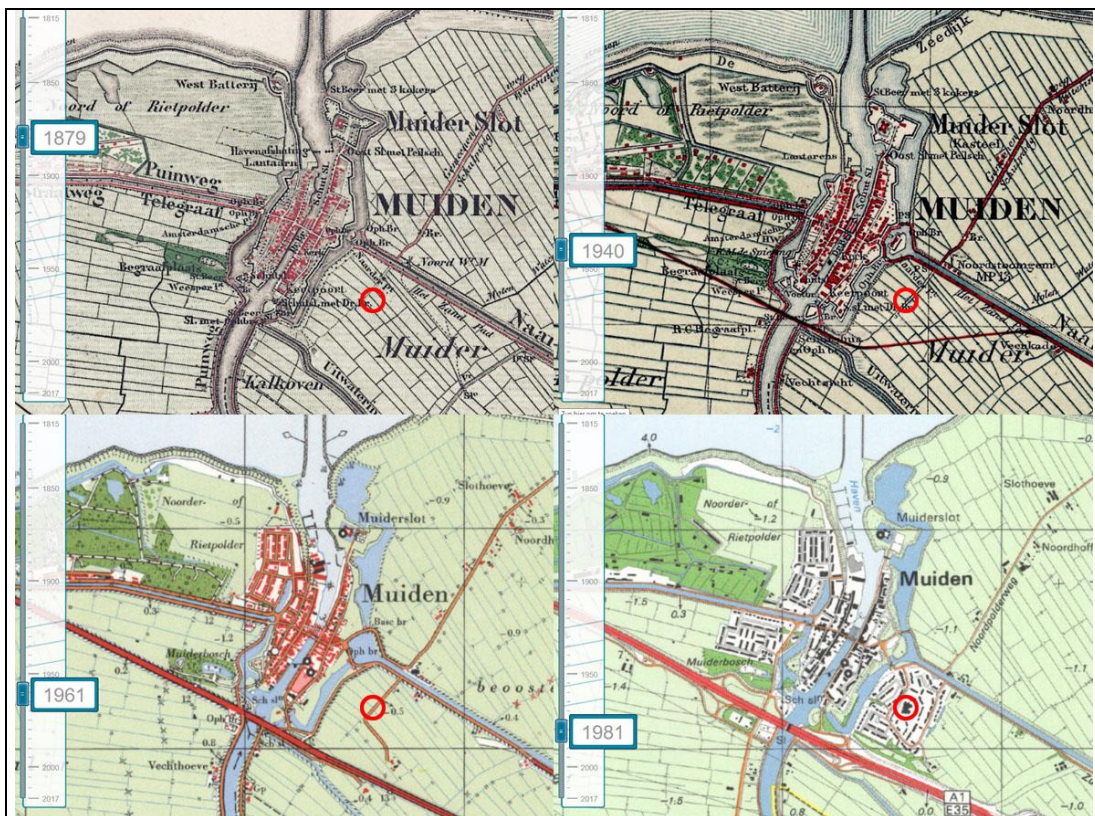
2.1. Geschiedenis

Algemeen

Eén van de eerste vermeldingen van Muiden dateert uit de achtste eeuw. Doordat Muiden op de grens lag van het Sticht Utrecht en het opkomende graafschap Holland heeft het flink te lijden gehad onder oorlogsgeweld. Omstreeks 1300 is hierom gestart met de bouw van het Muider slot. Een vestingstad is het pas veel later geworden. De eerste verdedigingswerken dateren uit de eerste helft van de 15e eeuw. In 1590 werden de muren vervangen door aarden wallen met bastions. De vesting werd en wordt nog steeds omgeven door de Stadsgracht en de stad had diverse poorten.

Pas na de Tweede Wereldoorlog is Muiden ook buiten de vesting gaan bouwen. De historische vestingstad is hierdoor veranderd in een forensenplaats, waarin uiteraard het toerisme een belangrijke rol speelt.

Afbeelding 3: Historische topografie.



Een van die wijken buiten de vesting is Mariahoeve, die aan de oostzijde van de historische stad ligt. Het plangebied aan Het Anker, ligt in deze wijk die uit jaren '70 van de vorige eeuw dateert. Op deze locatie is in 1972 het gemeentehuis van Muiden gebouwd. Daarnaast is een

gedeelte van het gebouw in gebruik als politie- en brandweerpost. De aan dit gebouw verbonden gymzaal wordt gebruikt door scholen en verenigingen.

Afbeelding 4: Bestaande situatie



2.2. Ruimtelijke structuur

De wijk Mariahoeve (alhoewel dat niet zichtbaar is binnen de wijk zelf) ligt in de oorspronkelijke Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Anker ligt centraal in Mariahoeve en vormt een herkenbare eenheid. De randen van de wijk leveren een heel divers beeld op. Aan de oostkant is er uitzicht over de polder aan de oostzijde, aan de noordzijde is er zicht op de kazemat het Muizenfort en het Slot Muiderberg. Aan de westzijde zijn de vestingwerken en de Sint Nicolaaskerk goed zichtbaar.

De stedenbouwkundige structuur is kenmerkend voor wijken uit de jaren '70. De buurtjes, woonerven, zaagtandstructuren en de verspringing van rooilijnen zijn hier de uitwerking van. Hierdoor heeft het centrale gebied in deze wijk (de plek van het gemeentehuis) zo'n opvallende vorm.

Het plangebied ligt langs de hoofdontsluiting van de wijk, de Nooit Gedacht. Aan de westzijde van het voormalige gemeentehuis liggen de meeste parkeervoorzieningen, die worden omzoomd door hagen. Ten zuiden is een groene speelplek aanwezig.

Het gemeentehuis wordt nagenoeg aan alle zijden omringd door voortuinen, de uitzondering hierop zijn twee bouwblokken aan de oostkant met de achtertuinen richting het gemeentehuis.

3. Toekomstige situatie

3.1. Algemeen

Voor het plangebied is een nieuwbouwproject ontwikkeld: Het Anker 2 Muiden. In verband hiermee zal alle bebouwing op het perceel worden gesloopt. Het Anker 2 Muiden wordt een nieuw woongebouw met 40 drie- en tweekamer woningen in de sociale huursector. Op de begane grond wordt binnen de woonbestemming 1 extra woning gerealiseerd die beschikbaar wordt gesteld aan Versa ten behoeve van gezamenlijke gebruik (huiskamer voor de wijk). Daarmee wordt het totaal aantal eenheden 41 stuks. Het woongebouw wordt min of meer op dezelfde locatie als de huidige bebouwing gesitueerd.

Abbeelding 5: Toekomstige situatie



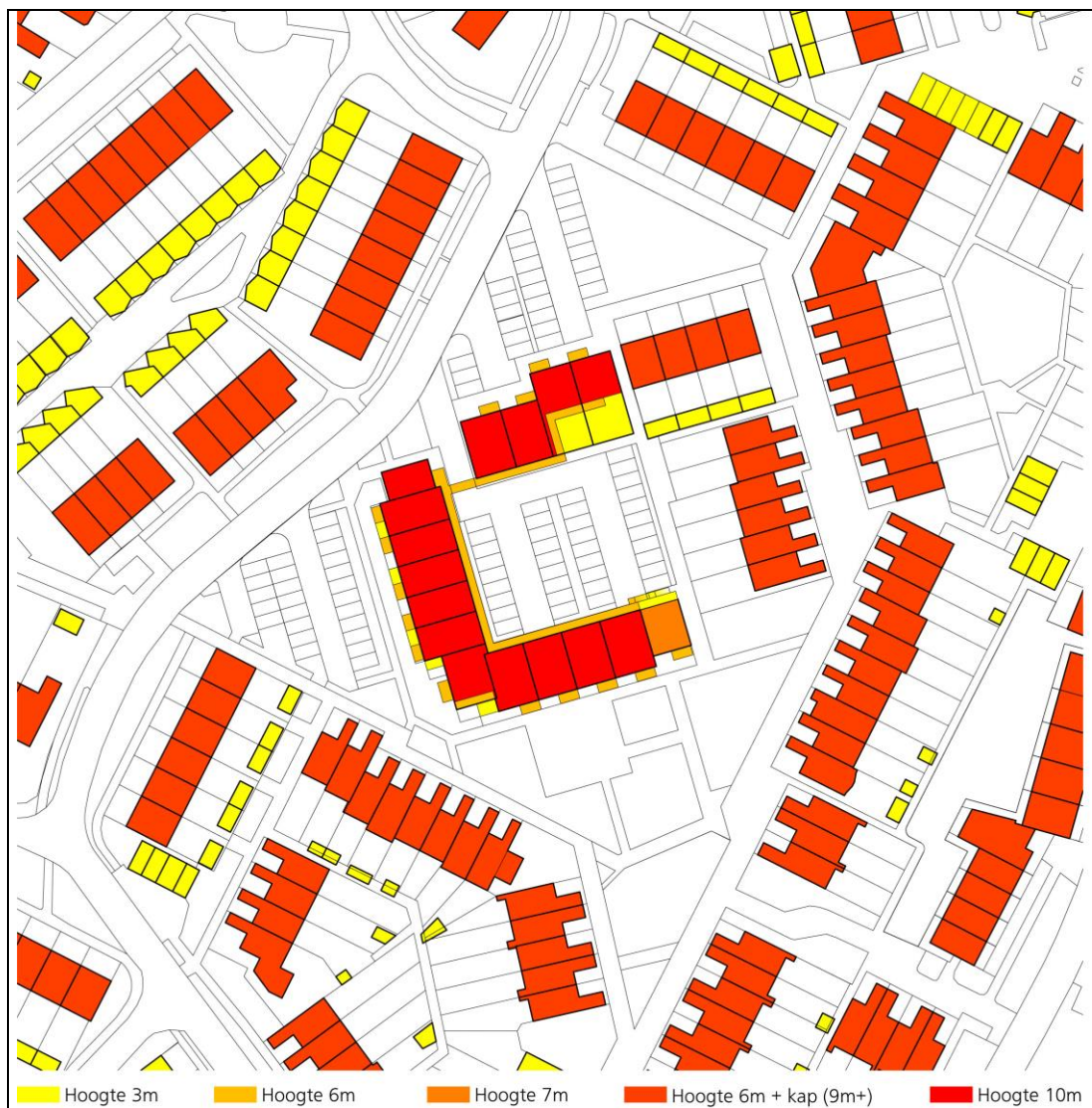
Binnen het U-vormige bouwblok worden parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners aangelegd in een groene setting. Deze zijn bestemd openbaar. De bezoekersparkeerplaatsen komen in het openbaar gebied.

De woningen zijn naar drie zijden georiënteerd op de openbare ruimte en wordt dus een voor-
kant gemaakt, zodat er ook sociale controle is op het plein, het openbaar parkeren en met na-

me naar de speelplek aan de zuidzijde. Aan de zijde van het gebouw die gericht is op de achterzijde van de woningen aan de Lange Gangh worden geen woningen gerealiseerd. Aan de kopse zijden van het bouwplan worden ter plaatse ondiepere woningen en/of lagere bouwhoogten gerealiseerd. Ook worden de galerijen aan die zijde minder ver doorgetrokken. Op deze wijze wordt de privacy van de huidige bewoners niet onevenredig geschaad.

In onderstaande afbeelding zijn de bouwhoogten van het bouwplan aangegeven. Bij galerijen en lagere bouwdelen dient rekening te worden gehouden met een extra bouwhoogte van 1 meter voor de borstweringen. De balkons en galerijen krijgen in het bestemmingsplan geen aparte bouwhoogte toegekend.

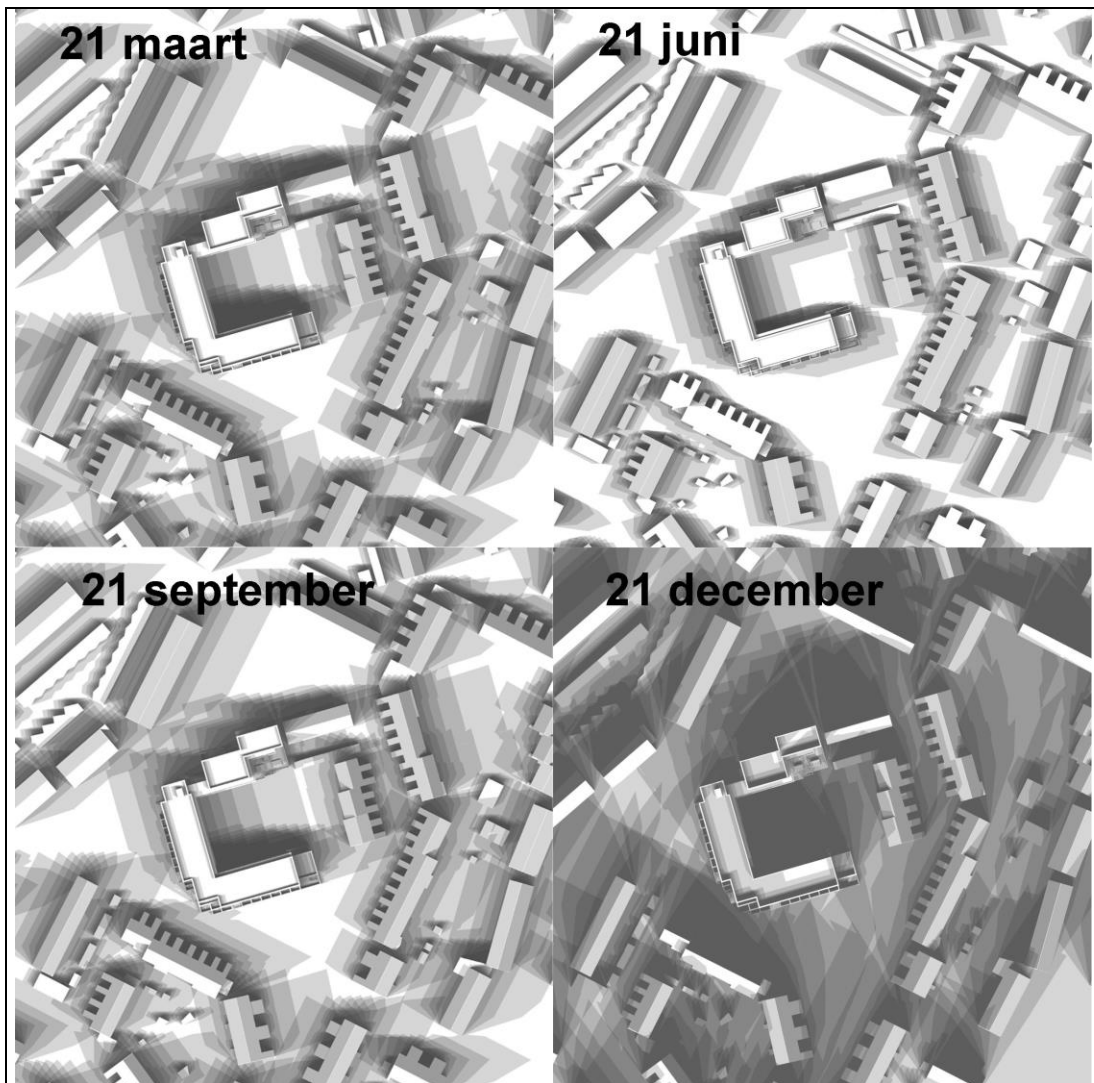
Afbeelding 6: Bouwhoogten.



3.2. Architectuur

Bij het ontwerp is het uitgangspunt om een beeldbepalend en kenmerkend gebouw te maken, dat tegelijk passend is in de omgeving. Het gebouw is in één baksteenkleur gedetailleerd met een eigentijdse en tevens tijdloze architectuur. Op het sedumdak worden zonnepanelen geplaatst. Het lift- en trappenhuis is een oriëntatiepunt als je de wijk binnenrijdt. Het is een sculpturaal gebouw met sprongen in de gevel, waardoor het gebouw 'verjongt' naar boven toe, en inspringt op de hoeken om goede ruimtes vrij te houden naar de omliggende woningen.

Afbeelding 7: Bezonning.



Het gebouw vormt samen met de bestaande woningen aan de Lange Gangh als het ware één bouwblok. De rooilijnen worden overgenomen en er is rekening gehouden met privacy en be-

zoning. Door die inspringingen in het gebouw, de bakstenen balustrades en de lage muurtje rond de buitenruimtes op de begane grond doet het gebouw aan als een monoliet waar volumes uit zijn gehaald. Hierdoor toont het gebouw zich rondom steeds anders. Bovendien maakt de vorm van het gebouw het mogelijk dat alle woningen een goede en ruime buitenruimte kunnen krijgen.

Doordat het gebouw niet meer dan 3 lagen hoog is, voegt het zich kleinschalig en met menselijke maat naar de bouwhoogtes in de omgeving.

Afbeelding 8: Parkeren



3.3. Verkeer en parkeren

De gehele inrichting van het openbaar gebied in de wijk is onderwerp van een plan voor verbetering. Hierbij is het parkeren (in de hele wijk) een belangrijk onderdeel, en hangt samen met de parkeermogelijkheden in en rond dit nieuwe woongebouw.

Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. In totaal zijn derhalve 56 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Ten behoeve van het plan is de verwachte parkeerdruk berekend¹ aan de hand van de "Richtlijnen voor parkeernormen" (vastgesteld 19 februari 2019). Op het minst gunstige tijdstip (avond werkdag) komen er 3 plaatsen minder beschikbaar voor de buurt dan in de oude situatie. De parkeerdruk laat zien dat dit geen problemen hoeft te geven, omdat er nog steeds voldoende plaatsen vrij blijven. De berekening is als bijlage bij dit plan gevoegd.

3.4. Groen

De speelplek aan de zuidkant van het gebouw en het omliggende groen worden gehandhaafd. De mogelijkheid wordt onderzocht of er op het plein struiken en bomen kunnen worden toegevoegd die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Het plein en het nieuwe groen wordt ingericht met waterdoorlatende legverbanden in de bestrating van de parkeerplaatsen. Molgoten en infiltratiestroken maken Het Anker 2 Muiden zo goed als mogelijk 'rainproof'.

De woningen worden aan de binnenzijde ontsloten. De verdiepingen zijn bereikbaar via het centrale trappen-/ liftenhuis. Het binnenterrein wordt volgens een ontwerp van een tuinarchitect ingericht. Dat geldt ook voor de directe omgeving, waar groen, parkeren en bestaande bomen in het groenplan van de tuinarchitect zijn ingepast. Enkele bestaande bomen die moeten wijken worden - indien mogelijk - verplaatst naar het binnenterrein.

¹ Gemeente Gooise Meren, Parkeerbalans gemeentehuis Muiden, Bussum 29 april 2019

Afbeelding 9: Groen



3.5. Programma

In het totale complex komen 41 woningen, waarvan 18 driekamer, één driekamer gereserveerd voor gemeenschappelijke ruimte en 22 tweekamerwoningen. Er is gekozen om een mix van grotere en kleinere appartementen te maken. Dit zal een eenzijdige instroom voorkomen en tot meer verschillen in de samenstelling van bewoners leiden, hetgeen ook de leefbaarheid ten goede komt. De appartementen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig gemaakt, waardoor deze geschikt zijn voor mindervaliden of seniorenhuisvesting. Dit en de combinatie van grote en kleine appartementen bevordert de doorstromingsmogelijkheid binnen Muiden.

3.6. Duurzaamheid

Energieneutraliteit

De nadruk wordt gelegd op een energiezuinige gebouwschil en het minimaliseren van de inzet van (onderhoud behoevende) installaties. Alle woningen krijgen gevels met een Rc van 3,5 m² K/W, vloeren van 3,5 m² K/W en 6 m² K/W voor de daken. Extra aandacht is er voor detaillering en uitvoering van de gebouwschil (onder andere dubbele kierdichting), waardoor lekverliezen voorkomen worden en warmteverlies door de gebouwschil verder ingeperkt wordt. Het streven is om nu al te voldoen aan de BENG normen van 2020.

Geen gasaansluiting

Ruimteverwarming en bereiding warmtapwater vindt plaats met een warmtepomp, waardoor de woningen geen gasaansluiting hebben. De Ruimteverwarming zal worden uitgevoerd door via Lage Temperatuur (LT) vloerverwarming. Luchtverversing wordt gebaseerd op een gebalanceerd ventilatiesysteem. Opwekking van elektriciteit door fotovoltaïsche (PV) panelen die grotendeels uit het zicht kunnen worden gemonteerd op het platte vlak op de daken.

Verlichting

Het binnenterrein en de algemene ruimte worden verlicht met LED en schemerschakeling.

Rainproof en klimaatbestendig

Hemelwater wordt via een gescheiden rioolstelsel afgevoerd. Als de grondwaterstand het toelaat worden infiltratiekratten toegepast. Voorts komt er waterdoorlatende bestrating op de parkeerplaatsen, molgoten, infiltratiestroken en -velden. Een en ander met als doel om voldoende waterbuffers te vormen. Er zal een ecooloog worden ingeschakeld om nader te adviseren over de te realiseren ecologische waarden.

Algemeen

De woningen worden levensloopbestendig en zijn speciaal gericht op starters en doorstromers in de markt. Een groot deel van de huidige bestratingsmaterialen wordt hergebruikt. De bestaande bomen worden vrijwel allemaal in het groenplan opgenomen. De sloop zal volgens de nieuwste richtlijnen worden uitgevoerd. Bij het selecteren van de bouwkundige aannemer zal de mate van duurzaam bouwen belangrijk criterium zijn.

3.7. Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit in Het Anker 2 Muiden

In hedendaagse woonhuizen en bedrijfspanden zijn geen of nauwelijks verblijfsmogelijkheden voor diersoorten die voor bewoning daarvan gebruik maken. Deze soorten hebben in spouwmuuren, spleten, kieren of onder dakpannen hun voortplantingsplaatsen of overwinteren er. Ook bij energiebesparende maatregelen in renovatieprojecten kunnen onbedoeld verblijfplaatsen worden vernietigd.

De oude tegenstelling tussen bouwen en natuur dient daarom te verdwijnen. Het is belangrijk dat er meer aandacht komt voor groen en biodiversiteit bij bouwprojecten. Natuurinclusief bou-

wen draagt immers bij aan een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier.

Om natuur een vaste plek te geven in het bouwproces, is het van belang dat gemeenten en projectontwikkelaars natuurinclusief bouwen consequent meenemen bij het begin van de planvorming. Dat heeft niet alleen betrekking op de gebouwen, maar ook op de inrichting van de openbare ruimte. Natuurinclusief bouwen gaat dus ook over het aanbrengen van groen in de openbare ruimte, de tuinen en erven. Hierdoor krijgen insecten en andere dieren meer kans krijgen zich te vestigen en ontstaat er méér biodiversiteit. Met natuurinclusief bouwen worden mens, wonen, werken en natuur met elkaar verbonden.

Het Anker 2 Muiden draagt onder meer op de volgende wijze bij aan natuurinclusief bouwen en biodiversiteit:

- er worden nestgelegenheden aangebracht tijdens de bouw in de daarvoor geschikte gevels/windrichtingen;
- bij het toevoegen van bomen en heesters worden soorten gebruikt die een bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van de biodiversiteit.

4. Beleidskaders

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor het plangebied. In dit hoofdstuk is een korte samenvatting van de betreffende nota's opgenomen.

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Voor het onderhavige plangebied zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. In dit geval neemt het woningaantal toe en is de ladder van toepassing. Uit paragraaf 5.1 blijkt dat woningbouw in het plangebied onderdeel is van de regionale woningbouwafspraken. Daarmee is de behoefte onderbouwd. De

locatie ligt bovendien in het bestaand stedelijk gebied. Derhalve wordt aan de doelstellingen van de ladder wordt voldaan. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro. Het plangebied maakt zowel deel uit van het Werelderfgoed "De Nieuwe Hollandse Waterlinie" als van het Werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam". In het Barro zijn de kernkwaliteiten van beide werelderfgoederen omschreven en is bepaald dat deze in een provinciale verordening worden uitgewerkt en geobjectiveerd. Deze kernkwaliteiten worden door het vervangen van het gemeentehuis door een woongebouw met een vergelijkbare bouwmassa binnen een bestaande woonwijk uiteraard niet aangetast.

4.1.3. Visie erfgoed en ruimte

De visie erfgoed en ruimte is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte. In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen, is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Uit het archeologisch onderzoek (zie paragraaf 5.2) blijkt dat het gebied een trefkans heeft op archeologische waarden bij diepere bodemverstoringen. In verband daarmee is archeologische dubbelbestemming opgenomen. Uit cultuurhistorisch oogpunt is het voormalige gemeentehuis niet van belang. Er is derhalve geen sprake van bouwkundig erfgoed. De nieuwe bebouwing is op een zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande woonwijk (het cultuurlandschap). Uit het oogpunt van cultuurhistorie is er geen belemmering om de bestaande woning te slopen en te vervangen door een nieuwe woning.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben provinciale staten de "Omgevingsvisie NH2050" vastgesteld. Hierdoor is onder meer de Structuurvisie Noord-Holland 2040 ingetrokken.

De omgevingsvisie bevat een langetermijnvisie op alle aspecten die verband houden met de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie NH2050 is een aantal langetermijnambities vertaald naar een aantal generieke randvoorwaarden en principes over de leefomgevingskwaliteit in Noord-Holland en een vijftal bewegingen naar de toekomst toe.

De hoofdambitie is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit komt tot uiting in een prettige en gezonde leefomgeving waar het goed wonen en werken is. Waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde en onveilige stoffen. Waar voldoende scholen, ziekenhuizen, sportcomplexen en andere voorzieningen zijn en waar voldoende lucht, licht en groen is. De provincie draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van Nederland. Om dit te bereiken, moet in 2050 de Noord-Hollandse samenleving volledig klimaatneutraal zijn en de economie duurzaam ingericht. Innovatie is daarvoor een belangrijke motor en de provincie biedt ruimte aan de ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. De grote woningbehoefte wordt voornamelijk binnenstedelijk opgelost en duurzaamheid van de totale woningvoorraad is daarbij uitgangspunt. Zeker in Noord-Holland, dat bijna aan alle kanten omgeven is door water, is het belangrijk beschermd te zijn tegen dat water. Daarnaast is bereikbaarheid een belangrijk thema. Noord-Hollanders moeten zoveel mogelijk de vrijheid hebben om hun eigen vervoerswijzen te kiezen. Ook hier is ruimte voor experiment en innovatie. Tegelijkertijd worden de unieke kwaliteiten van het landschap behouden of zelfs versterkt. Waar mogelijk wordt de bodem-, water-, en luchtkwaliteit verbeterd en de biodiversiteit vergroot.

De aan de visie gekoppelde sturingsfilosofie is 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geven deze bewegingen en ontwikkelprincipes enerzijds richting – en daarmee houvast naar een onbekende toekomst –, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De Omgevingsvisie is dus geen eindbeeld voor 2050. De visie laat in algemene zin wel zien wat de ontwikkelprincipes en randvoorwaarden zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes en randvoorwaarden zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetsen we in de vijf samenhangende bewegingen naar de toekomst toe hoe we omgaan met opgaven die op onze samenleving afkomen en die we willen faciliteren.

Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch Schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht.

- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat het over de ontwikkeling van centrum-gemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving - deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agri-foodsector.

Voor de onderhavige planontwikkeling zijn met name de beweging 'Metropool in ontwikkeling' en 'Nieuwe energie' relevant.

Het plangebied vormt onderdeel van de metropoolregio Amsterdam. De metropool ontwikkelt zich snel. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd streeft de provincie ernaar om de landschappen in de metropool te sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten).

Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang werd gedacht. Zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Behoud en versterking van het landschap is cruciaal voor de metropool. Een uniek kenmerk van de metropool is de grote diversiteit aan landschappen met hoge ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is er een sterke verwevenheid tussen stad en landschap. Het groenblauwe gebied ligt tussen de kernen, die daarmee karakteristiek en onderscheidend blijven. Het biedt ook een plek voor relatieve rust ten opzichte van de stad. Tegelijk biedt het landschap nog veel ruimte voor landbouw en kleinschalige experimenten voor de productie van duurzame energie. Het landschap is als drager van deze waarden cruciaal voor het vestigingsklimaat en het woon- en leefmilieu in de metropool. Het is noodzakelijk dat het landschappelijke raamwerk in de metropool wordt versterkt, bijvoorbeeld door het verbinden van gebieden. Verdichting in de stad vraagt ook om versterking van groen in en om de stad. Een voorbeeld zijn de transformatiegebieden van Greenport Aalsmeer. Hier kan het landschappelijk raamwerk zelfs worden uitgebreid. Door de ontwikkelingen staan deze waarden wel onder druk. Ontwikkelingen zijn mogelijk, mits onder strikte voorwaarden. Het metropolitane landschap zal steeds vaker verschillende opgaven moeten stapelen en diverse belangen moeten verenigen.

In het plangebied vindt een binnenstedelijke transformatie plaats. De planontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de beweging 'Metropool in ontwikkeling'. De woningen

worden energieneutraal gerealiseerd en voldoen daarmee tevens aan de beweging 'Nieuwe energie'.

4.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. De laatste wijziging van de PRV is op 23 april 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De verordening is van toepassing op bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 van de Wabo.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening blijft ook na intrekken van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 van kracht. Inmiddels is gestart met het opstellen van de Omgevingsverordening, die volledig zal aansluiten op de Omgevingsvisie.

Van belang is dat in de PRV in het artikel 1 is omschreven wat onder nieuwe bebouwing en functies moet worden verstaan. Het onderscheid tussen nieuw en bestaand is van belang omdat de verordening bestaande functies en bebouwing en juridisch-planologische rechten respecteert. Functies en bebouwing die kunnen worden toegestaan op grond van onherroepelijke besluiten van Gedeputeerde Staten of Provinciale Staten op het moment van inwerkingtreding van de verordening worden opgevat als bestaande functies en bebouwing. Daaronder kan worden begrepen de functies en bebouwing die in een vigerend bestemmingsplan zijn toegestaan. Een vigerend bestemmingsplan heeft immers altijd de goedkeuring/instemming van de provincie gehad.

Artikel 5a van de PRV sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze versie van de PRV zijn eerdere regels over het aantonen nut en noodzaak (Laddertrede 1) en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio (Laddertrede 2) uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2a en 2b van het Bro. In artikel 5a is daarom bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Regionale Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie paragraaf 4.3.2). Hierin is het onderhavig plangebied opgenomen. De onderhavige planontwikkeling past daarom binnen de regionale afspraken.

Het plangebied ligt daarnaast ook in de voormalige Nationale Landschappen Stelling van Amsterdam en De Nieuwe Hollandse Waterlinie. De provincie acht de bescherming van deze gebieden nog steeds wenselijk. Voor beide erfgoederen dienen op grond van artikel 21 van de PRV in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Een bestemmingsplan voor die

gebieden mag op grond van artikel 22 van de PRV uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele waarden behouden of versterkt worden. Het bestemmingsplan mag evenmin bestemmingen en regels bevatten die voorzien in:

- een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject;
- een project dat, of een activiteit die, de uitgewerkte uitzonderlijke universele waarden van het Unesco-werelderfgoed "De Nieuwe Hollandse Waterlinie" of het Unesco-werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam", aantast of doet verdwijnen.

Hiervan is geen sprake. De provincie relateert het begrip 'grootschalig' aan de kernkwaliteiten, het al bestaande verstedelijkingspatroon en het verstedelijkingsvolume. Omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw binnen een bestaande woonwijk (inbreiding) en de bebouwing zich in ruimtelijk opzicht voegt in de stedenbouwkundige context van die woonwijk, wordt aan de waarden van beide nationale landschappen op geen enkele wijze afbreuk gedaan.

4.2.3. Conclusie

Het plan past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie en de regels uit de PRV.

4.3. Regionaal beleid

4.3.1. Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030

De Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030 geeft de gezamenlijke missie en ambities van de zeven regiogemeenten uit Gooi en Vechtstreek op het gebied van wonen weer. De woonvisie is door de gemeenten uit de regio samen met professionals en belanghebbenden op interactieve wijze gemaakt. De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst.

Zeker tot 2040 wordt nog een groei van de bevolking voorzien. Het passend faciliteren van deze groei, in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdaging voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ook ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kader stellend.

In een woningmarkt onder druk kunnen ook groepen in de knel te komen. De regio zet zich daarom in om jongeren, jonge gezinnen en mensen met een zorgvraag meer kansen te bieden. Ook is het van groot belang meer beweging te krijgen in de woningmarkt. Eén van de instru-

menten hiervoor is het creëren van meer passend aanbod in het lage middensegment, waardoor het mogelijk wordt om vanuit de sociale huursector door te stromen.

Daarvoor drie sleutelambities geformuleerd:

- **beweging op de woningmarkt:**
door het wegnemen van belemmeringen en het stimuleren van doorstroming zorgen we voor meer beweging op de regionale woningmarkt. Hierdoor krijgen meer mensen meer keuzes en meer kansen;
- **identiteit en diversiteit:**
Gooi en Vechtstreek is een regio met een sterke eigen identiteit. Deze identiteit willen we behouden en versterken. Dit wordt onder andere gepoogd door te zorgen voor meer diversiteit aan woningen en woonmilieus in de regio;
- **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.

Voor het realiseren van die drie sleutelambities zijn vijf thema's opgesteld:

- **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;
- **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;
- **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;
- **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;
- **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.

Aan drie van de vijf thema's wordt voldaan. Het Anker 2 Muiden is bedoeld voor mensen die voor het wonen zijn aangewezen op de sociale sector. Er worden woningen toegevoegd door een transformatie van maatschappelijk vastgoed naar wonen en bij de bouw van de woningen rekening gehouden met het aspect duurzaamheid (zie paragraaf 3.6). Daarmee past voorliggend plan binnen het beleid uit de regionale woonvisie.

4.3.2. Regionale Actieprogramma Wonen 2016-2020, regio Gooi en Vechtstreek

Het maken van woningbouwafspraken is in de provincie Noord-Holland geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikel 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.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1. Woonvisie Gooise Meren 2017-2025

De Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 is op 12 juli 2017 door de gemeenteraad van Gooise Meren vastgesteld. De gemeente Gooise Meren zet door de verwachte groei van de bevolking en het positieve migratiesaldo in op een nieuwbouwprogramma van circa 2.800 en nieuwbouw van circa 350 sociale huurwoningen tot 2025.

Gooise Meren wil een gemeente zijn waar voor iedere fase in de wooncarrière geschikt aanbod te vinden is. Dit is belangrijk om ook in de toekomst een sociaal en economisch vitale gemeente te blijven. Het percentage sociale huurwoningen in de gemeente gebaseerd op peildatum 1-1-2016, waarbij de geplande bouw op De Krijgsman buiten beschouwing wordt gelaten, blijft minimaal gelijk. Om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen zal de woningvoorraad moeten verkleuren. Er is behoefte aan woningen die gemiddeld kleiner (en betaalbaarder voor kleine huishouders) zijn, vaker gelijkvloers (nultreden) en duurzamer zijn. 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. Bij de nieuwbouw wil de gemeente meer regie voeren op de realisatie van betaalbare woningen.

Gooise Meren wil starters meer kansen bieden. De eerste stap op de woningmarkt in Gooise Meren, of het nu in de koop of in de huur is, is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Een beperkt aanbod en relatief hoge prijzen zijn hier debet aan. Ten slotte is de verduurzaming van de bestaande en nieuwe woningvoorraad een prioriteit van Gooise Meren.

Op de locatie gemeentehuis Muiden zijn in de Woonvisie Gooise Meren 35 sociale huurwoningen geprojecteerd. De kleinere betaalbare woningen in het plangebied In het plangebied, die bovendien op een duurzame wijze worden gerealiseerd, passen zodoende binnen de uitgangspunten van de Woonvisie.

4.4.2. Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren

Het actieplan Samen Sneller Duurzaam is het eerste antwoord van Gooise Meren op het op 12 december 2015 in Parijs gesloten historisch klimaatakkoord met als doel de opwarming van de aarde ruim onder de 2 graden Celsius te houden. Hiervoor is het belangrijk dat de wereldwijde

uitstoot van broeikasgassen in 2050 afneemt met ten minste 50 procent ten opzichte van 1990. In 2100 moet de totale emissie zijn teruggebracht tot nul. Dit betekent dat we de komende decennia voor de uitdaging staan vorm te geven aan een klimaat neutrale samenleving. Dat is een forse opgave. De tijd tikt door en het gaat er dan ook om zoveel mogelijk acties in gang te zetten of te versnellen. Ook op lokaal niveau. En dat geldt niet alleen voor het omkeren van de opwarming van de aarde, maar ook voor de uitputting en vervuiling van de aarde en het verlies aan biodiversiteit.

In mei en juni 2017 zijn circa 115 mensen uit alle lagen van de bevolking bijeen gekomen om met elkaar het actieplan Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren te maken: inwoners, ondernemers, een energiecoöperatie, natuur- en milieugroepen, medewerkers van bouwbedrijven, scholen, een theater, restaurants, welzijnsorganisaties, sportcentra, woningcorporaties, het waterschap, afvalverwerkingsbedrijven, monumentenbezit, de fietsersbond, een financiële instelling, ambtenaren en politici.

Het resultaat van deze intensieve en inspirerende bijeenkomst is het actieplan Samen Sneller Duurzaam Gooise Meren, waarin acht duurzaamheidsopgaven zijn uitgewerkt. Van die 8 opgaven is voor de ontwikkeling in het plangebied *'Alle gebouwen en woningen aangesloten op niet-fossiele energie in 2030'* de belangrijkste daarvan. De woningen (zie paragraaf 3.6) in het plangebied worden gasloos en voorzien van zonnepanelen. Door isolatie van de woningen wordt een verdere bijdrage aan de ambitie uit het Actieplan geleverd.

5. Onderzoek

5.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het voorliggende bestemmingsplan is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het recentste Regionale Actieprogramma Wonen 2016-2020, regio Gooi en Vechtstreek dateert uit 2017. Voor de periode 2016-2020 geldt dat in augustus 2017 een nieuwe RAP is opgesteld. Tot 2030 bevat het programma 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties, waarbij onder transformatie alle toevoegingen anders dan nieuwbouw worden verstaan. Voor de gemeente Gooise Meren gaat het daarbij om 2.267 woningen. Het onderhavige plangebied 'Gemeentehuis Muiden' is daarbij als locatie voor 41 woningen opgenomen in de regionale woningbouwafspraken van de regio Gooi en Vechtstreek (zie www.plancapaciteit.nl). De woningbouwontwikkeling in het plangebied past daarmee binnen het RAP. Er is voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden, worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Derhalve is een archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek, verkennende fase² uitgevoerd. In het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld. Dit is gebeurd aan de hand van bestaande bronnen over bekende en verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting. Daarnaast wordt inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap in het plangebied.

² IDDS Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Nooit Gedacht, Muiden Gemeente Gooise Meren, rapport 1998, Noordwijk, juni 2017

bied, voor zover deze vormeenheden van invloed kunnen zijn geweest op de bruikbaarheid van de locatie door de mens in het verleden.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de ondergrond van het plangebied waarschijnlijk bestaat uit dekzand met daarboven veen, daarboven afzettingen van de Vecht en aan het maaiveld mogelijk een dunne kleilaag die is afgezet vanuit de Zuiderzee.

In het dekzand kunnen archeologische resten aanwezig zijn vanaf het Laat Paleolithicum. Vanwege de diepte van dit niveau wordt het niet vaak archeologisch onderzocht. Het is echter niet onmogelijk dat dit niveau bij de realisatie van een kelder geraakt zal worden. Dit niveau en eventueel daarin voorkomende archeologische resten zouden door de afdekking met latere sedimenten goed bewaard kunnen zijn gebleven.

Voor het veen op het dekzand geldt een lage archeologische verwachting. De kans is zeer groot dat de top van het veen niet meer intact is door erosie van de Vecht.

De stroomgordel van de Vecht kan een gunstige bewoningslocatie gevormd hebben. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het pakket Vecht-afzettingen tot 4 meter dik kan zijn. Door de verschuivingen van de Vechtgeul kan het pakket bestaan uit een opeenstapeling van oever-, geul- en komafzettingen. Hierin kunnen op diverse niveaus archeologische resten voorkomen die dateren uit de Romeinse tijd of uit de Middeleeuwen. Uit historische gegevens is bekend dat Muiden in deze tijd al bewoond was, hoewel het toenmalige Muiden niet op dezelfde locatie als het huidige Muiden hoeft te liggen. De kans bestaat dat deze niveaus (deels) geërodeerd zijn door de riviervleggingen of door latere overstromingen vanuit het Almere of de Zuiderzee.

Resten uit de Nieuwe tijd worden in het plangebied niet verwacht. Het plangebied bevond zich in het onbebouwde weiland (schootsveld) buiten de vesting Muiden, die pas aan het begin van de 20e eeuw is opgeheven. Dit is de situatie die ook is weergegeven op het historisch kaartmateriaal. Wel zijn uit deze periode sporen van percelering en van een wetting te verwachten.

Op basis van het booronderzoek kan het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek worden bijgesteld. In het plangebied is sprake van opgebrachte grond, op komafzettingen van de Vecht met daarin een oude bouwvoor, op bedding/kronkelwaardafzettingen. In de diepe ondergrond is een geulbodem aanwezig met daaronder dekzand. Op de kronkelwaard kunnen archeologische resten van vindplaatsen aanwezig zijn. Dergelijke resten zullen voor komen onder de oude bouwvoor en in of onder het komkleidek. De resten kunnen dateren vanaf na het actief worden van de Vecht in circa 350 voor Chr., ofwel vanaf de Midden IJzertijd, tot en met de Late Middeleeuwen. Uit de Nieuwe tijd worden geen resten verwacht omdat het plangebied toen in het schootsveld van de vesting Muiden lag en op historische kaarten als onbebouwd staat weergegeven.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren indien de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan

de onderzijde van de oude bouwvoor. Rekening houdend met een veiligheidsmarge van 20 cm gaat het om graafwerkzaamheden dieper dan 1,3 m -mv of -1,0 m NAP. Het vervolgonderzoek kan het beste bestaan uit een proefsleufonderzoek. Er dient rekening te worden gehouden met de aanleg van minimaal één vlak direct onder de oude bouwvoor.

Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek is een archeologische dubbelbestemming opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

5.3. Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek moeten worden verricht naar de milieu hygiënische bodemgesteldheid in een plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

In het plangebied is daarom bodem- en asbestonderzoek³ verricht. In de sporen baksteen bevattende tot matig puinhoudende bovengrond van zand zijn gehalten aan enkele zware metalen en minerale olie gemeten die de achtergrondwaarde overschrijden. In de zintuiglijk 'schone' bovengrond van zand en de bovengrond met resten metaal zijn geen gehalten gemeten die de achtergrondwaarde overschrijden. In de zwak tot matig puinhoudende ondergrond en de zintuiglijk 'schone' ondergrond van zand zijn geen gehalten gemeten die de achtergrondwaarde overschrijden. In de zintuiglijk 'schone' ondergrond van klei en veen zijn gehalten aan enkele zware metalen gemeten die de achtergrondwaarde overschrijden. De gemeten verhoogde gehalten zware metalen zijn niet eenduidig te relateren aan bijmengingen. Er is geen asbest aangetoond in de onderzochte monsters (fractie < 20 mm).

In het grondwater zijn concentraties aan barium en nikkel gemeten die de streefwaarde overschrijden. De concentraties aan barium betreffen waarschijnlijk een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. De concentratie aan nikkel is niet eenduidig te verklaren.

Op basis van de resultaten van het onderhavig onderzoek wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming (Wbb).

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

5.4. Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate

³ Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V., Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek, Definitief 102109/17-014.215, Deventer, 5 oktober 2017

van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Omdat er in het plangebied het aantal woningen met 40 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2016, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (22,4 microgram per m³) en fijn stof (18,7 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11,3 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.5. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Een geluidzone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een (spoor)weg en rondom een industrieterrein waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

In het algemeen geldt dat in een bestemmingsplan alleen aandacht aan geluid besteed moet worden voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder dat vereist (artikel 3.3.1 Bro). In het plangebied is uitsluitend sprake van wegverkeerslawaaai.

Wegverkeer

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). Het plangebied ligt binnen de zones van de Zuidpolderweg en Rijksweg A1. Derhalve dient akoestisch onderzoek⁴ te worden uitgevoerd.

⁴ Sweco, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Nieuwbouw Ankerplaats te Muiden, 2 augustus 2019.

De geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op de Zuidpolderweg overschrijdt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, L_{den} 48 dB, op de gevel van de geplande woningen niet. Aanvullend onderzoek naar maatregelen is niet nodig en heeft daarom niet plaatsgevonden.

De geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op Rijksweg A1 overschrijdt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, L_{den} 48 dB, op de gevels van 6 geplande woningen op de 3^e bouwlaag. De uiterste grenswaarde van L_{den} 53 dB wordt niet overschreden. Aanvullend onderzoek naar maatregelen is nodig.

Gelet op de recente aanpassingen aan Rijksweg A1 heeft Rijkswaterstaat geen plannen om op korte termijn aanpassingen te doen in de vorm van bronmaatregelen of maatregelen in het overdrachtsgebied.

Tot slot resteert het aanvragen van een hogere waarde bij de gemeente Gooise Meren.

Voor de aanvraag kunnen onderstaande argumenten gebruikt worden:

- de overschrijding wordt veroorzaakt door verkeer op de A1. Aan deze weg zijn recentelijk maatregelen getroffen. Hierdoor ligt het niet voor de hand dat de wegbeheerder op korte termijn maatregelen gaat treffen ter vermindering van de geluidsbelasting.
- de 6 woningen zijn gelegen op de 3^e bouwlaag en hebben minimaal één geluidsluwe gevel met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

Voorwaarde voor het bepalen van de hogere grenswaarde is dat de karakteristieke geluidswering van de gevels zodanig moet zijn, dat een binnenniveau in de verblijfsgebieden niet hoger is dan 33 dB(A). De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt ter plaatse van de gevels van de woningen ten hoogste 52 dB. Bij de realisatie van de woningen kan met normale bouwkundige voorzieningen voldaan worden aan het gestelde in het Bouwbesluit afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten. De karakteristieke geluidswering van de gevels bedraagt immers minimaal 20 dB.

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Geluid parkeerterrein

Tot slot is getoetst⁵ of door het nieuwe woongebouw een toename van geluidreflectie optreedt. Het plan met de nieuwe woningen en de parkeergelegenheid is geen bedrijf of inrichting en formele toetsing van de geluidssituatie aan het Activiteitenbesluit is dan ook niet nodig. Voor de uitgevoerde akoestische beschouwing is het toetsingskader voor een parkeerterrein voor auto's aangehouden.

⁵ Buro DB, Onderzoek geluid parkeerterrein, NOT19232602-03, Franeker, 9 december 2019

In onderstaande afbeelding zijn voor de beschouwde situatie de richtwaarden aangegeven voor het langtijdgemiddelde geluid en de piekgeluiden van het verkeer van en naar het parkeerterrein.

Afbeelding 10: Richtwaarden voor het langtijdgemiddelde geluid en de piekgeluiden.

Type geluid	Dagperiode (07.00-19.00 uur)	Avondperiode (19.00-23.00 uur)	Nachtperiode (23.00-07.00 uur)
Langtijdgemiddeld ($L_{A,LT}$)	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Piekgeluid (L_{Amax})	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)

Uit het onderzoek blijkt dat bij de in het onderzoek betrokken woningen de richtwaarde voor het langtijdgemiddelde geluidsniveau in geen geval wordt overschreden. Vanuit het aspect geluid van het verkeer dat rijdt van en naar het parkeerterrein is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De resultaten van de geluidsberekeningen van de mogelijk optredende piekgeluiden van het verkeer door starten en manoeuvreren geven aan dat bij de woningen aan De Lange Gangh 2, 4 en 6 er in de nachtperiode sprake is van 1 dB(A) overschrijding van de richtwaarde. Alleen bij de woningen met nummer 4 en 6 is dit het geval op de verdieping. Bij alle andere woningen en in alle overige situaties wordt wel voldaan aan de richtwaarde. Gemotiveerd kan het bevoegd gezag voor deze situatie vrijstelling verlenen.

Om de verwachte geluidssituatie in de plansituatie te verbeteren is een geluidafschermdende voorziening voorzien aan de rand van de parkeergelegenheid (tussen het parkeerterrein en de betreffende woningen). Gedacht wordt aan het plaatsen van een (groen begroeid, geluidabsorberend) geluidsscherm. Uitgegaan is van een geluidsscherm met een hoogte van 2,0 meter en een lengte van ruim 28 meter. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de optredende maximale geluidsniveaus, na plaatsing van het geluidsscherm, in alle situaties voldoen aan de richtwaarden van stap 2 van het VNG stappenplan. Daarmee is ook voor de piekniveaus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het vaststellen van het geluidsreflecterende effect door de gevels van de nieuwbouw naar de achterzijde van de woningen aan De Lange Gangh, is de geluidsbelasting bepaald. Daarbij is gebruik gemaakt van een fictieve geluidsbron gesitueerd tussen de planlocatie en de woningen aan De Lange Gangh. Uit de resultaten van de berekening volgt dat de geluidstoename als gevolg van de geluidsreflectie door de nieuwbouw maximaal 0,11 dB(A) bedraagt. Dit is een minimale toename die voor het menselijk gehoor niet waarneembaar is. Bovendien is de geluidstoename van de huidige bebouwing hoger dan die van de nieuwbouw. Gesteld kan worden dat het effect van geluidsreflectie door de nieuwbouw bij de bestaande woningen ten oosten van de planlocatie nihil is. Vanuit het aspect geluid is sprake van goede ruimtelijke ordening.

5.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

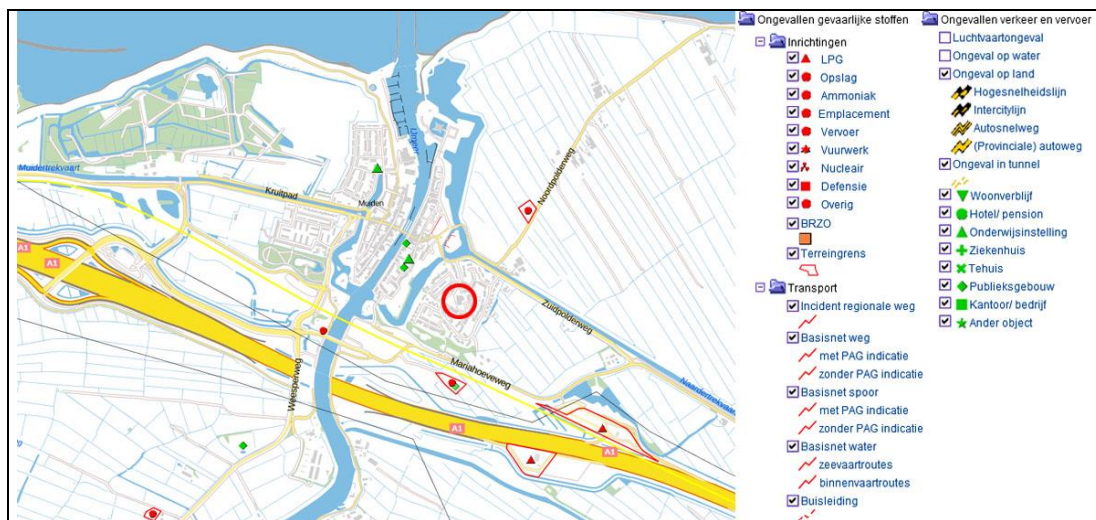
Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaardbare maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: www.risicokaart.nl) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI). Het plangebied ligt op ongeveer 500 meter vanaf de A1 en ligt derhalve ruim buiten het invloedsgebied van dit wegtracé. Gelet op de ruimtelijke scheiding is de rekenkundige hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt voor de planning.

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het plangebied.

5.7. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is een oriënterend onderzoek⁶ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden naar verwachting geen sprake. De woningen worden gasloos uitgevoerd waardoor er geen emissie van stikstof plaatsvindt. Ook emissie van stikstof als gevolg van de verkeersaantrekkende werking zal ten opzichte van de oude situatie (gemeentehuis) naar verwachting verminderen. Om deze verwachting te

⁶ Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan Het Anker 2 te Muiden, BE/2018/435/r, Waardenburg, 17 oktober 2018

toetsen is een AERIUS-berekening uitgevoerd⁷ voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het project. Op basis van het uitgevoerde onderzoek naar stikstofdepositie kan worden gesteld dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Uit de voortoets blijkt dat voor het plan geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. De werkzaamheden leiden niet tot aantasting van beschermde gebieden.

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bebouwing biedt mogelijk vaste rust- en/of verblijfplaatsen voor vleermuizen. Ten aanzien van de soortgroep dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

De werkzaamheden leiden, met voorbehoud ten aanzien van rugstreeppad en vleermuizen, niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden. Ten aanzien van rugstreeppad wordt kolonisatie van de soort niet verwacht, maar kunnen enkele maatregelen getroffen te worden om het plangebied ongeschikt dan wel ontoegankelijk te houden. Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor rugstreeppad. Belangrijk is dat er geen vergraafbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient door middel van aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen. De aan- of afwezigheid kan vastgesteld worden middels vijf gerichte veldbezoeken in de periode mei – oktober. Mogelijk dient in het verlengde hiervan een ontheffing te worden aangevraagd. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen (tijdens schemerperiode) en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, artikel 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

⁷ BuroDB, Plan 'Ankerplaats' in Muiden Onderzoek stikstofdepositie, NOT19232602-11, Franeker, 4 december 2019

Zorgplicht

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Ook dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, wordt gelegenheid te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. De planlocatie dient tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlicht te worden en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toe te passen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

Conclusie

De conclusie is dat de ontwikkelingen in het plangebied uitvoerbaar zijn zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

5.8. Milieuzonering

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of voorzieningen aanwezig die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.9. Water

5.9.1. Algemeen

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

5.9.2. Beleid

Watervisie Noord-Holland en uitvoeringsprogramma

Op 16 november 2015 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Watervisie 2021 'Buiten de oevers' 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 het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord-Holland. 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 van AGV (dit is de waterschapsverordening) zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil AGV de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

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.

Visie gemeente Gooise Meren

Door de gemeente Gooise Meren 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).

5.9.3. Waterkwantiteit

De gemeente 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.

5.9.4. Grondwater

Hoge grondwaterstanden kunnen leiden tot grondwateroverlast. Door de gemeente Gooise Meren wordt gestreefd naar een grondwatersituatie waarbij geen sprake is van grondwateroverlast.

5.9.5. Regenwater en afvalwaterketen

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild regenwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het regenwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling wordt geadviseerd om een gescheiden stelsel aan te leggen. 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 de Wet milieubeheer (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.

5.9.6. Beheer en onderhoud

De gemeente Gooise Meren streeft 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.

5.9.7. Toetsing

Door de planvorming vindt geen toename van het bebouwd en verhard oppervlak plaats. Derhalve hoeft er geen compensatie plaats te vinden.

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

rioolstelsel. Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt wanneer mogelijk niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

5.9.8. Proces

In het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal deze waterparagraaf ter advisering worden voorgelegd aan AGV-Waternet. Het advies van AGV-Waternet zal -voor zover nodig- in deze toelichting worden verwerkt.

5.9.9. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Conclusie

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestem-

mingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) gepresenteerd, dat als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is gebruikt. Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Stad Muiden" van de voormalige gemeente Muiden.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Het Anker 2 Muiden is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1942.BPAnkerplaats-va01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 1942-01-P01). De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan.

6.3. Plansystematiek

Voor het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan, dan wel nadere eisen te stellen.

De maximale goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven.

6.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

▪ artikel 3 Verkeer

Een strook grond buiten de bebouwingscontouren van Het Anker 2 Muiden, die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk" heeft, krijgt net als de omliggende gronden de bestemming "Verkeer". Deze bestemming is grotendeels overgenomen uit het bestemmingsplan "Stad Muiden".

▪ artikel 4 Wonen

Het Anker 2 Muiden krijgt de bestemming "Wonen". Het gehele bestemmingsvlak is tevens een bouwvlak. Gelet op het ontwerp van Het Anker 2 Muiden dient het gehele gebouw als hoofdbouw te worden aangemerkt. Daarom is er geen regeling voor bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) in de bouwregels opgenomen. Voor het realiseren van calamiteitentrappen, inclusief leuningen, borstweringen en overige afschermingen (zoals kooiconstructies) is bepaald dat deze 4 m boven maaiveld, dan wel boven de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, mogen uitsteken. Voor het bouwvlak is een maximum bouwhoogte van 10 meter op de verbeelding aangegeven (of minder indien dit uit privacy overwegingen van belang is). Bij de verdere uitwerking van het gebouw is wellicht iets meer hoogte nodig. Daarom is in de regels bepaald dat deze bouwhoogte met maximaal 1 meter mag worden overschreden indien architectonische, bouwtechnische of uitvoeringstechnische redenen daar aanleiding toe geven. Bij woningen is beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis onder voorwaarden toegestaan. Voor maatschappelijke voorzieningen mag maximaal 10% van het bruto-vloeroppervlak van de begane grond worden gebruikt.

▪ artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting

De gronden hebben de primaire dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachting". Daardoor zijn ze bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Bij een vergroting van meer dan 100 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ook voor bepaalde werkzaamheden is een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) noodzakelijk.

Algemene regels

In artikel 6 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

De algemene bouwregels staan in artikel 7. Deze omvatten een bouwverbod voor ondergronds bouwen. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden een afwijkingsbevoegdheid hiervan toepassen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen te gebruiken. Ook het gebruik als stort- en/of opslagplaats en voor stalling van voertuigen c.a. is verboden.

De algemene afwijkingsregels (artikel 10) hebben betrekking op afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages.

In artikel 11 is bepaald dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden het plan kunnen wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

7. Uitvoerbaarheid van het plan

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de WRO is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de grond waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van die verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor de onderhavige ontwikkeling is op 12 december 2018 een koop- en realisatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

De kosten zijn hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vastgesteld.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In ontwikkelfase heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgehad. In het kader van de planontwikkeling is er regelmatig overleg met de wijkraad geweest en zijn er verschillende informatiebijeenkomsten met de omwonenden gehouden. Bij de selectie van dit plan was het advies van de omwonenden even zwaarwegend als het ambtelijk advies. In de bijlagen bij dit plan is de notitie Traject Project locatie⁸ gemeentehuis Muiden opgenomen. In deze notitie is een uitvoerige samenvatting opgenomen van het participatietraject.

7.3. Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Het Anker 2 Muiden' (NL.IMRO.1942.BPAnkerplaats-on01) heeft met ingang van 20 september 2019 voor een periode van zes weken (tot en met 31 oktober 2019) voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn 12 zienswijzen ingediend.

⁸ Gemeente Gooise Meren, Traject Project locatie gemeentehuis Muiden, Bussum, februari 2020

De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota van Zienswijzen⁹. Deze nota is als bijlage bij dit plan opgenomen.

⁹ Gemeente Gooise Meren, Nota van Zienswijzen, gemeente Gooise Meren, Bussum, februari 2020

Bijlagen

1. Gemeente Gooise Meren, Parkeerbalans gemeentehuis Muiden, Bussum 29 april 2019
2. IDDS Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Nooit Gedacht, Muiden Gemeente Gooise Meren, rapport 1998, Noordwijk, juni 2017
3. Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V., Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek, Definitief 102109/17-014.215, Deventer, 5 oktober 2017
4. Sweco, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Nieuwbouw Ankerplaats te Muiden, 2 augustus 2019
5. Buro DB, Onderzoek geluid parkeerterrein, NOT19232602-03, Franeker, 9 december 2019
6. Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan Het Anker 2 te Muiden, BE/2018/435/r, Waardenburg, 17 oktober 2018
7. BuroDB, Plan 'Ankerplaats' in Muiden Onderzoek stikstofdepositie, NOT19232602-11, Franeker, 4 december 2019
8. Gemeente Gooise Meren, Traject Project locatie gemeentehuis Muiden, Bussum, februari 2020
9. Gemeente Gooise Meren, Nota van Zienswijzen, gemeente Gooise Meren, Bussum, februari 2020

