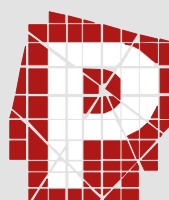


Uitwerkingsplan

ex artikel 3.6 Wro

Landelijk Gebied- Zorglandgoed Hoogerlust



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.1942.UP2016B002003M-va01

Datum: 7 februari 2017

Contactpersoon Plannen-makers: Drs. Ing. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM15024

Opdrachtgever: Hoogerlust BV



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
1.3	Uitwerkingsregels	9
2	Beleidsmatige onderbouwing	10
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	12
3.1	Bedrijven en milieuzonering	14
3.2	Geluidhinder	15
3.3	Flora en Fauna	15
3.4	Bodem	16
3.5	Luchtkwaliteit	17
3.6	Externe Veiligheid.....	19
3.7	Archeologie & Cultuurhistorie	21
3.8	Waterhuishouding.....	21
3.9	Verkeer en Parkeren	24
4	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	25
4.1	Economische uitvoerbaarheid	27
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5	Bijlage(n).....	28



1 Inleiding

1.1 Inleiding

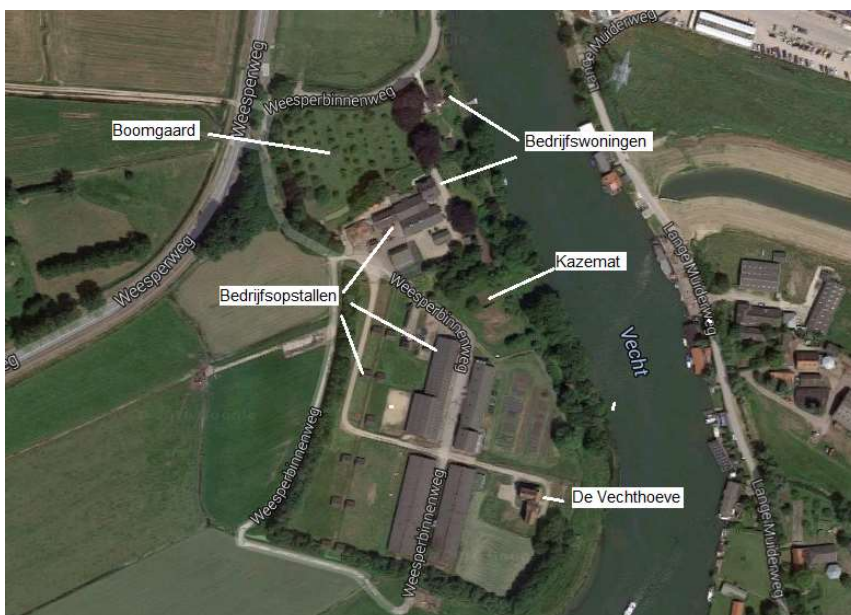
Dit plan betreft het planologisch mogelijk maken van de verdere ontwikkeling van landgoed Hoogerlust met inbegrip van 40 woonzorgeenheden. De locatie Hoogerlust is van oorsprong een landgoed met een boerderij. In de huidige situatie functioneert het hoofdzakelijk als zorgboerderij. De locatie is door de Dienst Landelijk Gebied in goed overleg met de gemeente middels een verkoopprocedure verkocht. Onderdeel van de verkoopprocedure was het leveren van een ontwikkelingsvisie voor de locatie. De huidige beheerders van de zorgboerderij samen met een horecaondernemer en investerings- en vastgoedontwikkelingsbedrijf KNSF zijn een samenwerking aangegaan en hebben de visie 'Zorglandgoed Hoogerlust' opgesteld. Deze visie is opgenomen als bijlage 1. Deze samenwerkende partijen zijn geselecteerd voor de koop. In de verkoopprocedure is vastgelegd dat de beoogde ontwikkeling planologisch vastgelegd wordt in een uitwerkingsplan. Voorliggend plan voorziet hierin. Als kader voor deze uitwerking gelden de in art. 31 van bestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen uitwerkingsregels (vastgesteld d.d. 19 juni 2014 door de gemeenteraad van Muiden).

1.2 Beschrijving plan

1.2.1 Bestaande situatie

De voormalige proefboerderij Hoogerlust is gelegen in de oksel van de Weesperweg en de Weesperbinnenweg te Muiden, grofweg ten zuiden van het nieuwe tracé van de Rijksweg A1, ten oosten van de Weesperweg, ten noorden van de spoorlijn Amsterdam-Hilversum/Almere en ten westen van de Vecht.

Het geheel bestaat uit twee bedrijfswoningen, diverse bedrijfsopstallen, de monumentale kringenwetboerderij, De Vechthoeve en een boomgaard van 0,5 ha. Tevens bevinden zich op het terrein een V.I.S. kazemat en twee groepsschuilplaatsen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie uit het Interbellum. Alle drie de bunkers genieten een monumentale bescherming. Zowel het erf als het achterliggende weiland en de kringenwetboerderij hebben een eigen ontsluiting naar de Weesperbinnenweg, respectievelijk de Weesperweg. De naam 'Hoogerlust' en een boerderij en boomgaard komen al voor op kaarten van voor 1850.



Luchtfoto met bestaande bebouwing aangeduid



Het karakter van de locatie wordt vooral bepaald door de ligging aan de Vecht, de agrarische activiteiten in de omgeving en op de locatie, de monumentale kazemat en groepsschuilplaatsen van de Hollandse Waterlinie en het recent verplaatste karakteristieke pand De Vechthoeve. De huidige activiteiten op de locatie zijn hoofdzakelijk ten behoeve van de zorgboerderij.

1.2.2 Beoogde situatie

De ambities voor de locatie houden in hoofdlijnen in: De bestaande zorgboerderijfunctie blijft behouden. Op het landgoed is ruimte voor zowel ouderen als kinderen met een zorgvraag. Deze mensen worden in een landschappelijke en agrarische omgeving zorg geboden. De zorgboerderij biedt arbeidsmatige of dagbestedingsactiviteiten in de landbouw, detailhandel, recreatie etc. voor volwassenen. Tevens is er ruime gelegenheid voor zowel volwassenen als kinderen met een zorgvraag voor interactie met de boerderijdieren.

Op het terrein is veel vee aanwezig zoals kalveren, schapen, geiten en kippen. Onderdeel van de planvorming is om voor de kippen een extra stal te realiseren, bijvoorbeeld een rondeelstal. De stal zal tevens een educatieve functie vervullen.

Om de bestaande volwassen zorgvragers een goede ruimte te bieden voor lunch, samenkomsten en juist terugtrekken uit de groep wordt de schuur tegen het hoofdhuis verbouwd. De schuur wordt geschikt gemaakt als kantine, keuken, rustruimte en kantoor.



Ligging plangebied in omgeving (Bron: google Earth)





Luchtfoto met globale plangrens (bron: Google Earth)

De plangrens van het uitwerkingsplan volgt de bestemming 'Maatschappelijk – uit te werken' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Muiden.

De Vechthoeve zal ingericht worden als horecagelegenheid. In het pand komt een restaurant dat onder andere gebruik zal maken van de producten uit de tuinen van de zorgboerderij. Tevens kunnen zorgvragers van de zorgboerderij werken in het restaurant in de bediening of in de keuken.

Op het terrein zijn ca. 40 woonzorgeenheden gepland. Het betreft woonzorgeenheden voor mensen met een zorgindicatie. Deze ontwikkeling zal ingevuld worden met een landelijke, professionele zorgaanbieder. De zorgvragers van de zorgboerderij kunnen meehelpen met het onderhoud van het terrein om de zorgwoningen.

Het openbare karakter van het landgoed zal versterkt worden. Het is de bedoeling dat recreatie van buitenaf op het terrein mogelijk is. Het Laarzenpad langs de Vecht en langs de monumentale Kazematten is hier een onderdeel van.

Op het terrein zijn in de bestaande situatie nu twee bedrijfswoningen aanwezig. De bedrijfswoningen behoorden bij het voormalige bedrijf op het terrein, maar één bedrijfswoning, Weesperbinnenweg nr. 8, maakt al geruime tijd geen functioneel onderdeel meer uit van het landgoed. Daarom zal deze bedrijfswoning omgezet worden naar plattelandswoning. De andere bedrijfswoning, Weesperbinnenweg nr. 9, wordt bewoond door de beheerders van de zorgboerderij en blijft derhalve wel als bedrijfswoning bestemd. De vervallen bedrijfswoning van het landgoed wordt nu mogelijk gemaakt ter plaatse van De Vechthoeve, Weesperbinnenweg nr. 11.

Tot slot zullen de boomgaard en moestuinen op het terrein worden aangevuld met een kas. Hierdoor is er meer ruimte voor het kweken van eigen groenten. Het geproduceerde voedsel op het terrein kan worden verkocht in de eigen winkel. Het is tevens een optie dat het voedsel gebruikt wordt in het restaurant op het landgoed. De winkel zal vernieuwd worden tot boerenlandwinkel.





Ambitiekaart behorende bij de verkoopprocedure voor Hoogerlust.

Onderstaand een opsomming wat in het uitwerkingsplan mogelijk gemaakt wordt op basis van het ontwikkelingsplan voor het Landgoed Hoogerlust:

- Het landgoed wordt gedeeltelijk openbaar toegankelijk gemaakt;
- De Vechthoeve wordt gerestaureerd en toegankelijk gemaakt middels een oprijlaan;
- Bij De Vechthoeve wordt een aanbouw gerealiseerd met bijpassende buitenruimte zoals extra verharding en terrassen;



- Er komt een aanlegsteiger bij De Vechthoeve en een terras op de IJmeerdijk. *N.b. De steiger en het terras vallen buiten het uitwerkingsplangebied en zal middels een omgevingsvergunning gerealiseerd worden;*
- In De Vechthoeve is ruimte voor een restaurant en vergaderfaciliteiten (7 dagen per week);
- Er worden ca. 40 particuliere woonzorgeenheden mogelijk gemaakt;
- Er komt ruimte voor een kas;
- De stallen aangrenzend aan het woonhuis worden verbouwd tot kantineruimte met sanitair, rustruimte, keuken en kantoor;
- De bestaande winkel wordt mogelijk uitgebreid tot boerenlandwinkel, bijv. in de vorm van boerenmarktplaats met bakker en slager;
- Er komt mogelijk een nieuwe kippenstal in de vorm van een duurzame rondeelstal;
- Het voornemen is om de twee zuidelijke schuren bouwkundig aan te passen om zichtlijnen op De Vechthoeve te verbeteren;
- De V.I.S. mitrailleur-kazemat wordt opengesteld voor publiek;
- Het plan omvat het vooralsnog handhaven en opknappen van schuren;
- De bestaande houtwal wordt zo veel mogelijk behouden;
- De boomgaard wordt verduurzaamd (hierbij is verplaatsing van de boomgaard mogelijk);
- De groene kwaliteiten van landgoed worden versterkt;
- Het groen aan de oostzijde bij de Vecht (bij voormalige woonbootligplaatsen en kazemat) wordt uitgedund. *Deze werkzaamheden vallen deels buiten het uitwerkingsplangebied;*
- De bestaande infrastructuur blijft behouden;
- Een 'Laarzenpad' wordt gerealiseerd. *Deze werkzaamheden vallen deels buiten het uitwerkingsplangebied;*
- Er wordt voldoende parkeerruimte bij de verschillende deellocaties gerealiseerd;
- Er blijft ruimte voor een moestuin op het landgoed;
- Het overgrote deel van de huidige opstallen wordt gesloopt. De sloop vindt plaats bij concrete invulling van bovenstaande ambities.

Volkstuinen

De gronden direct ten westen van het plangebied en een deel van gronden aan de noordzijde die onderdeel zijn van het plangebied zullen mogelijk transformeren tot een volkstuinencomplex. Om deze ontwikkeling te faciliteren wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Verwezen wordt naar dit dossier op www.ruimtelijkeplannen.nl.



1.3 Uitwerkingsregels

In het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' heeft de locatie de bestemming 'Maatschappelijk uit te werken' (artikel 31) en de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas', 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Waterkering'.

Onderstaand is artikel 31.2 opgenomen met de voorwaarden waaronder het college van B&W dit plan dient uit te werken en artikel 31.4 met de afwijkingsbevoegdheden. Deze regels vormen derhalve het kader van het uitwerkingsplan en zijn verwerkt in de regels behorende bij dit uitwerkingsplan.

Artikel 31.2

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. toegestane activiteiten moeten passend zijn bij een zorglandgoed, waarbij geldt dat is toegestaan:*
 - 1. woonzorgeenheden;*
 - 2. dagbesteding;*
 - 3. kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang (BSO);*
 - 4. theetuin of kleinschalige horeca;*
 - 5. educatie/museum/informatiecentrum;*
 - 6. agrarische functie;*
 - 7. boomgaard of moestuin;*
 - 8. levenseindekliniek;*
 - 9. passende recreatieve functies;*
 - 10. detailhandel*
 - 11. parkeergelegenheden, in hoofdzaak op het perceel boven de Weesperbinnenweg;*
- b. verplaatsing van het bestaande gebouw De Vechthoeve aan Weesperbinnenweg 1 naar de voor 'Maatschappelijk - Uit te werken' aangewezen gronden is mogelijk, met dien verstande dat:*
 - 1. Het gebouw mag worden gebruikt overeenkomstig de bestemmingen zoals weergegeven onder artikel 31.1, alsmede voor woningen;*
 - 2. In afwijking van het bepaalde onder artikel 31.1 onder b het gebouw De Vechthoeve ook als bedrijfswoning mag worden gebruikt, onder de voorwaarde dat de aanduiding 'bedrijfswoning' van een van de twee bestaande bedrijfswoningen komt te vervallen en dan niet mag worden gebruikt als bedrijfswoning, maar uitsluitend als plattelandswoning;*
- c. voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en niet zijnde het te verplaatsen bestaande gebouw De Vechthoeve van de Weesperbinnenweg 1, gelden de volgende regels:*
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen bedraagt in totaal maximaal 5.000 m²;*
 - 2. de goothoogte bedraagt maximaal 4 m;*
 - 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;*
 - 4. de minimale dakhelling bedraagt 15 graden;*
 - 5. de maximale dakhelling bedraagt 30 graden;*
- d. voor gebouwen van een bedrijfswoning, niet zijnde het te verplaatsen bestaande gebouw De Vechthoeve van de Weesperbinnenweg 1, gelden de volgende regels:*
 - 1. voor het hoofdgebouw geldt dat maximaal 120 m² is toegestaan, alsmede een gezamenlijk oppervlak van maximaal 50 m² voor wat betreft de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;*
 - 2. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 m;*
 - 3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m;*



4. de goothoogte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping bedraagt maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
5. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw, vrijstaande overkapping en bedraagt maximaal 3 m;
6. de minimale dakhelling bedraagt 30 graden;
7. de maximale dakhelling bedraagt 60 graden;
- e. voor het te verplaatsen gebouw De Vechthoeve van Weesperbinnenweg 1 naar de voor 'Maatschappelijk - Uit te werken' aangewezen gronden geldt dat de afmetingen van het bestaande gebouw De Vechthoeve bij herbouw niet mogen worden vergroot;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

Artikel 31.4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de uitwerking afwijkingsbevoegdheden op te nemen met betrekking tot de het toestaan van:

- a. een goothoogte tot maximaal 5,5 m;
- b. het bepaalde ten aanzien van de minimale en maximale dakhellingen;
- c. een grotere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Toetsing aan de uitwerkingsregels:

Onderstaand is beschreven dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitwerkingsvoorwaarden.

Toegestane activiteiten

Het beoogd gebruik van de gronden is in overeenstemming met de toegestane activiteiten zoals benoemd in art 31.2.a. De planontwikkeling houdt, voor wat betreft nieuwe activiteiten, woonzorgeenheden, een boerenlandwinkel en een restaurant in. Art. 31.2.a. beschrijft als toegestane activiteiten, woonzorgeenheden, theetuin of kleinschalige horeca en detailhandel passend bij een zorglandgoed. De beoogde activiteiten passen daarmee binnen de voorwaarden van de uitwerkingsbevoegdheid.

Verplaatsing De Vechthoeve

In artikel 31.2.b is geregeld dat De Vechthoeve mag worden verplaatst vanaf de Weesperbinnenweg 1 naar voorliggend plangebied. Als aanvullende voorwaarden regelt het artikel dat enkel het gebruik zoals benoemd onder 31.2.a is toegestaan en dat in De vechthoeve een bedrijfswoning is toegestaan. De verplaatsing is vooruitlopend op het uitwerkingsplan uitgevoerd met een aparte procedure. In De Vechthoeve is het restaurant gepland. Hiermee wordt aan de 1^e voorwaarde voldaan omdat kleinschalige horeca toegestaan is op de locatie. Tevens is in de Vechthoeve een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Zoals vereist in de 2^e voorwaarde is hiervoor een bestaande bedrijfswoning gewijzigd in plattelandswoning. Aan de voorwaarden van 31.2.b wordt derhalve voldaan.

Bouwregels

In artikel 31.2.c staat voorgeschreven welke goothoogte, bouwhoogte, dakhelling is toegestaan en het totaal bebouwingsoppervlakte dat is toegestaan. Voorliggend plan kent nog geen uitgewerkt bouwplan. Deze bouwregels zijn echter één op één overgenomen in de regels van het uitwerkingsplan. Toekomstige nieuwe bebouwing zal dus aan deze voorwaarden moeten voldoen. Het plan sluit daarom aan op de voorwaarden van de uitwerkingsbevoegdheid.



Bouwregels voor plattelandswoning en bedrijfswoning

In artikel 31.2.d. wordt net als in het voorgaande artikel, specifieke bouwregels als voorwaarde gesteld. Deze regels zijn van toepassing op de overgebleven bedrijfswoning en de plattelandswoning. Deze regels zijn eveneens één op één overgenomen in de regels van het uitwerkingsplan. Toekomstige nieuwe bebouwing zal dus aan deze voorwaarden moeten volden. Het plan sluit daarom aan op de voorwaarden van de uitwerkingsbevoegdheid.

Verplaatsen van De Vechthoeve

In artikel 31.2.e is geregeld dat bij het verplaatsen van De Vechthoeve de bestaande oppervlakte niet mag worden vergroot. Omdat de Vechthoeve vooruitlopend op het plan is verplaatst, maar de aanbouw niet is verplaatst is deze aanbouw geregeld in art. 3.2.3.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

In artikel 31.2.f. is geregeld dat bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 meter mogen zijn. Dit voorschrift is één op één overgenomen in het uitwerkingsplan en daarmee voldoet het plan aan de voorwaarde van de uitwerkingsbevoegdheid.

Afwijkingsbevoegdheid

In artikel 31.4 is geregeld dat het college bepaalde afwijkingsbevoegdheden mag opnemen in de regels van het uitwerkingsplan. Van deze bevoegdheid is in het uitwerkingsplan gebruik gemaakt.



2 Beleidsmatige onderbouwing

Een uitwerkingsplan is een nadere uitwerking van een bestemmingsplan, in voorliggend geval bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Muiden thans gemeente Gooise Meren. Dit betekent dat het uitwerkingsplan moet voldoen aan de eisen die de wet aan een bestemmingsplan stelt, zoals 'een goede ruimtelijke ordening' ex artikel 3.1 Wro. In hoofdstuk 3 wordt derhalve ingegaan op de milieutechnische verantwoording van het plan. De bestemming 'Maatschappelijk' met de zorgfunctie is in het bestemmingsplan Landelijk Gebied reeds vastgelegd. Tevens is het kader voor de uitwerking van de bestemming vastgelegd in dit bestemmingsplan. De belangenafweging over het mogelijk maken van de functie op deze locatie hoeft dan ook niet meer plaats te vinden. Sinds de vaststelling van bestemmingsplan Landelijk gebied, waarin de uit te werken bestemming en de daarbij te hanteren regels zijn opgenomen, op 19 juni 2014 zijn diverse beleidskaders gewijzigd, zodat daarvoor in het uitwerkingsplan niet teruggevallen kan worden op het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Dit betekent dat de beleidsmatige beoordeling van het beoogd gebruik zich beperkt tot een beoordeling of de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met nieuw/gewijzigd beleid, geformuleerd na vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Provinciale Ruimtelijke Verordening en Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is samen met de Structuurvisie 2040 op 16 februari 2010 door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland vastgesteld en vervolgens op 21 juli 2010 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland unaniem aangenomen.

De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. Provinciale Staten hebben op 15 januari 2016 en 22 juli 2016 de PRV voor het laatst gewijzigd. Deze laatste wijziging betreft de toevoeging van een artikel over opstellingen voor zonne-energie in landelijk gebied.

Planspecifiek

Per relevant artikel uit de PRV wordt hierna aangegeven op welke wijze voorliggend uitwerkingsplan aansluit bij hetgeen in het betreffende artikel van de PRV is bepaald.

Artikel 8a meerlaagse veiligheid

Ingevolge artikel 8a dient in bestemmingsplannen een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van en bij overstroming en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken. De keuze om op de betreffende locatie een zorglandgoed mogelijk te maken is een keuze die al genomen is ten tijde van de vaststelling van bestemmingsplan Landelijk Gebied in 2014. Voorliggend plan geeft de uitwerking van deze bestemming op deze locatie op basis van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan. Omdat de locatie van de ontwikkeling en de uitwerkingsregels voor de functie reeds bepaald zijn is het kader al dermate strikt dat het maken van afwegingen op het niveau van de voorbeelden die in de toelichting bij dit artikel van de PRV worden genoemd (doordachte locatiekeuze voor vitale infrastructuur en kwetsbare objecten, woonwijken en bedrijventerreinen) niet aan de orde is. In het navolgende wordt de situatie op het gebied van meerlaagse veiligheid omschreven. Ingegaan wordt het overstromingsrisico en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken,

Het overstromingsrisico op een bepaalde plaats wordt bepaald door drie factoren:

- de kans dat een overstroming optreedt;
- de blootstelling (bijv. optredende waterdiepte, stroomsnelheid); en
- de kwetsbaarheid voor overstroming.

Het risico op / bij overstroming is op te maken uit de risicokaart (www.risicokaart.nl). Uit de risicokaart is op te maken dat het plangebied in een door waterkeringen beschermd gebied ligt dat niet is



aangemerkt als gebied met grote kans op overstroming, maar wel in gebied dat is aangemerkt als gebied met middelgrote tot kleine kans op overstroming in de huidige situatie.

Het plan levert geen wijzigingen op ten aanzien van deze vigerende situatie. In de planvorming voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied is rekening gehouden met het risico van overstroming door de beheerder van de waterkeringen te betrekken bij de planvorming. Om het behoud van de bestaande waterkering van De Vecht met het oog op de veiligheid te kunnen waarborgen, geldt dat in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen voor de beschermingszones van de keringen. Deze regeling is ook van kracht voor een deel van het plangebied van dit uitwerkingsplan, de regeling uit het bestemmingsplan is derhalve ook opgenomen als artikel 10 van de regels van voorliggend uitwerkingsplan.

Gezien bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals benoemd in de PRV.



3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een uitwerkingsplan moet, evenals een bestemmingsplan, voldoen aan een goede ruimtelijke ordening zoals de Wro ex art 3.1 stelt. Deze eisen zijn op basis van jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en leefmilieueffect beoordeeld of en wat voor wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd blijft.

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Voor de te hanteren afstanden wordt veel met de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' gewerkt. Dit is een richtlijn met aan te houden richtafstanden.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het mogelijk uitbreiden van de zorgboerderij met een kas, een groepsruimte en een kippenstal. Daarnaast worden op het landgoed diverse functies mogelijk gemaakt waaronder: recreatief gebruik van het landgoed, een horecavestiging en woonzorgeenheden.

De bestemming van de locatie blijft Maatschappelijk. Het geheel wordt als een landgoed gebruikt. In het kader van de Wet Milieubeheer kan het derhalve als één inrichting gezien worden. Eventuele milieuhinder binnen het landgoed hoeft derhalve niet verantwoord te worden.

Mogelijke Milieuhinder vanuit het landgoed op gevoelige bestemmingen in de omgeving komen van de agrarische activiteit, waaronder de beoogde rondeelstal, en de beoogde horecavestiging. De locatie van de horecavestiging wordt binnen de bestemming Maatschappelijk nader vastgelegd ter plaatse van De Vechthoeve met een aanduiding 'horeca'. De agrarische activiteit wordt overal binnen de bestemming Maatschappelijk mogelijk gemaakt. De milieuhinderlijke activiteiten worden op basis van de VNG uitgave op onderstaande wijze ingedeeld. De agrarische activiteit van het fokken van dieren samen met Akker- en/of tuinbouw levert de grootste aan te houden richtafstand van 100 meter op. Het gaat bij de 100 meter over het aspect geur.

0130	0150	Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30	C	0	100	3.2
------	------	---	-----	----	----	---	---	-----	-----

0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30	C	10	30	2
------	---------------	---	----------------------------	----	----	----	---	----	----	---

553	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	C	10	10	1
-----	-----	---	----	---	----	---	----	----	---

De meest dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is de woonark aan de overzijde van de Vecht. Deze woonark ligt op ca. 75 meter. In voorliggend plangebied is het, nabij de A1, het agrarisch gebied en de verschillende activiteiten langs de Vecht, goed uitlegbaar dat het hier gaat om gemengd stedelijk gebied. De VNG gaat bij haar standaard richtafstanden uit van een rustige woonwijk. Conform de VNG mag in gemengd stedelijk gebied de richtafstand met één trede verlaagd worden. Dit houdt in dat de richtafstand van 100 meter verlaagd mag worden naar 50 meter. Er kan derhalve aan de richtlijn van de VNG worden voldaan omdat met 50 meter voldoende afstand gehouden wordt van gevoelige bestemmingen in de omgeving.



3.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie gelden aanvullende onderzoeksverplichtingen.

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt geluidgevoelige bestemmingen zijnde woonzorgeenheden en een kinderdagopvang mogelijk. De conclusie van het akoestisch onderzoek luidt:

'De geluidbelasting op de grenzen van het bestemmingsvlak van de mogelijk te maken woonzorgeenheden en kinderdagverblijf (of geluidgevoelige functie) aan de Weesperbinnenweg in Muiden bedraagt maximaal $L_{den}=51$ dB ten gevolge van het wegverkeer op de Rijksweg A1. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden, de voorkeursgrenswaarde wordt met 3 dB overschreden. De geluidbelasting vanwege de Weesperweg bedraagt maximaal 47 dB, 1 dB minder dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.

Ook de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de smalle Lange Muiderweg is zeer laag, maximaal $L_{den}=27$ dB.

De woningen beschikken over ten minste één geluidluwe grens (gevel) per bestemmingsvlak, dit is op basis van het Hogere waardenbeleid geen verplichting (deze verplichting ontstaat vanaf een geluidbelasting van 53 dB).

Aanvullende bron- en overdrachtsmaatregelen, in dit geval aan de A1, zijn financieel niet haalbaar.

Er dient door het college van B&W van Gooisemerem een Hogere waarde voor dit plan te worden vastgesteld van $L_{den}=51$ dB'.

De conclusie is dat er een beperkte overschrijding is. Hiervoor zal een besluit tot ontheffing hogere waarde op basis van de Wet Geluidhinder genomen moeten worden tegelijkertijd met het besluit omtrent vaststelling van voorliggend uitwerkingsplan. Na het nemen van dit besluit vormt het aspect geluid geen belemmering voor onderhavig plan.

3.3 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen dan wel gecompenseerd wordt.

Planspecifiek

Om te bepalen of er als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen geen beschermde soorten in het geding zijn is een ecologische quickscan uitgevoerd door Laneco. In de quickscan wordt geconstateerd dat er op het terrein mogelijk beschermde soorten zijn. Binnen het plangebied kunnen op basis van de quick scan de volgende strikt beschermde soorten niet worden uitgesloten:

- vleermuizen (o.a. gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis);
- vogels met jaarrond beschermde nestplaats (roofvogels (sperwer); uilen (kerkuil); gebouwbewonende soorten (huismus);
- amfibieën (heikikker, poelkikker en rugstreeppad);
- reptielen (ringslang);
- vissen (bittervoorn en kleine modderkruiper).



Overige beschermde soorten worden niet verwacht op basis van de quickscan.

De quickscan beschrijft op welke wijze, als gevolg van het plan, nadelige effecten op kunnen treden voor de potentieel aanwezige beschermde soorten. Wanneer de in het plan mogelijk gemaakte bebouwing en of het gebruik gerealiseerd wordt zal eerst nader onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de feitelijke aanwezigheid van de hiervoor benoemde soorten.

De volgende werkzaamheden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling, zoals ook benoemd in de quickscan, kunnen effect hebben op de potentieel aanwezig beschermde soorten:

- Het slopen en renoveren van bestaande bebouwing.
- Het realiseren van nieuwe bebouwing
- Het dempen van watergangen
- Het maken van doorgangen in de houtwallen met een breedte groter dan 25 meter.

Conclusie effecten op de potentieel aanwezige beschermde soorten

Het bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van diverse functies en activiteiten in het kader van de bestemming als zorglandgoed. Deels kan dit met en binnen de bestaande inrichting en opstallen van het terrein. Voorbeelden hiervan zijn de horecafunctie in de Vechthoeve, het recreatief gebruik van de gronden en de zorgboerderij. Het gebruik van de gronden als zorglandgoed met deze activiteiten is vanuit het aspect flora en fauna daarmee uitvoerbaar.

Binnen het uitwerkingsplan zijn de ambities van het ontwikkelplan 'Zorglandgoed Hoogerlust' van 2015 overgenomen. Uit de ecologische quickscan blijkt dat bij bepaalde gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden dat nadelige effecten op, potentieel aanwezige vleermuizen sperwers en huismussen niet uitgesloten kunnen worden. Derhalve is op basis van de natuurwetgeving eerst nader ecologisch onderzoek vereist om te kunnen beoordelen of het specifieke gebruik / specifieke bebouwing zonder meer mogelijk is. Dan wel dat daarvoor een ontheffing vereist is. Het is gezien de potentieel aanwezige soorten aannemelijk dat een ontheffing voor deze soorten te verkrijgen is omdat naar verwachting voldoende mitigerende maatregelen beschikbaar zijn en binnen het plangebied uitvoerbaar zijn

In de quickscan wordt tevens geconcludeerd dat er geen nadelige effecten optreden op beschermde gebieden zoals EHS/NNN of Natura2000.

3.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt woningbouw en moestuinen mogelijk binnen de bestemming. Dit houdt in dat onderzocht dient te worden of de ondergrond geschikt is voor het beoogd gebruik. Om de geschiktheid te bepalen is een bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van het bodemonderzoek luidt: *'Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat op een aantal plaatsen sprake is van matig tot sterke verontreinigingen met voornamelijk zware metalen en PAK. Dit betreft de puinhoudende grond onder het asfaltpad ter plaatse van een deel van de volkstuinen en enkele locaties ter plaatse van het erf (onder de verhardingen, nabij de mestvaalt en nabij de werkplaats/smeerput).* (red. Voorliggend plan



betreft de locaties ter plaatse van het erf (onder de verhardingen, nabij de mestvaalt en nabij de werkplaats/smeerput).

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is het nog niet mogelijk om te bepalen of sprake is van een zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming. Dit kan slechts vastgesteld worden na uitvoering van een nader onderzoek.

Ter plaatse van betreffende locaties zijn in de huidige plannen geen bouw, herinrichting of graafwerkzaamheden gepland. Daarnaast is een groot deel van de betreffende verontreinigingen afgedekt met verharding, waardoor op die locaties geen sprake is van contactmogelijkheden. Derhalve is er vooralsnog geen urgentie voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek en zijn er op grond van onderhavig onderzoek geen belemmeringen voor de realisatie van de plannen.'

Gezien de locatie van de vervuiling en het afgedekt zijn van de vervuiling is er derhalve geen nader onderzoek nodig. De kwaliteit van de grond is verder geschikt voor het beoogd gebruik. Om te zorgen dat het gebruik ter plaatse van de vervuilingen niet wijzigt is de aanduiding specifieke vorm van verkeer - verharding opgenomen in de verbeelding en de regels. Ter plaatse van deze aanduiding is enkel het huidige gebruik toegestaan en dient de verharding behouden te blijven. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

3.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) langs wegen van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

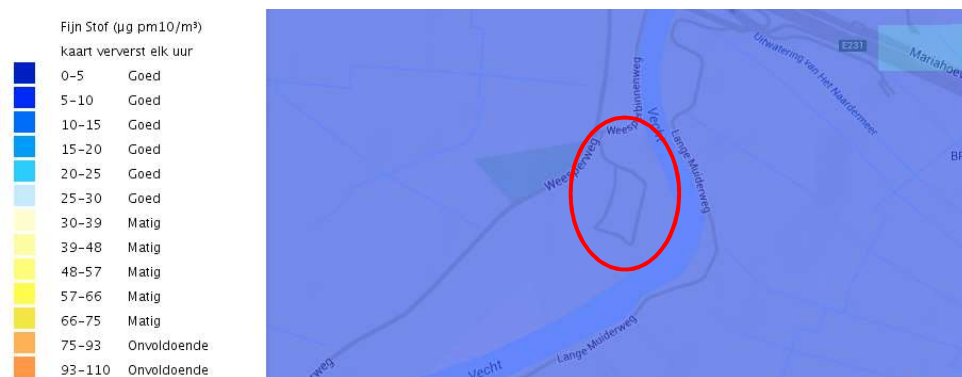
Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan betreft het mogelijk uitbreiden van de zorgboerderij met een kas, een groepsruimte en een kippenstal. Daarnaast worden op het landgoed diverse functies mogelijk gemaakt waaronder: recreatief gebruik van het landgoed, een horecavestiging en woonzorgenheden.



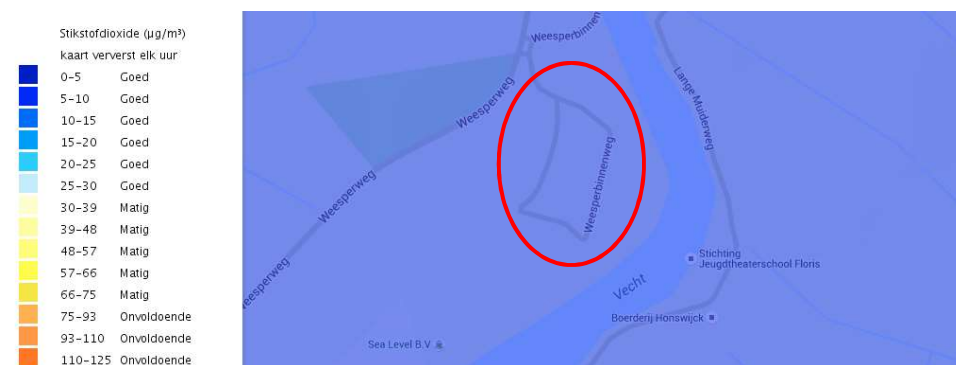
De ontwikkeling blijft ruim onder de NIBM norm en nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de volledigheid is de NIBM-tool 2015 ingevuld. De NIBM-tool is ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil. In paragraaf 3.9 is een inschatting gemaakt van de parkeerbehoefte. De toename van de parkeerbehoefte bestaat uit extra bezoekers voor de boerenlandwinkel, de woonzorgeenheden incl. begeleiders en het restaurant. Het totaal aantal extra parkeerplekken komt op $23 + 24 + 3 + 41 = 91$. Voor het aandeel bezoekers van het restaurant en de boerenlandwinkel moet een extra aantal bezoekers gerekend worden omdat parkeerplaatsen meerdere keren bezet kunnen worden gedurende de dag. Voor het invoeren van de NIBM-tool is als worst-case scenario gerekend met een factor 3 van dubbel gebruik van de parkeerplaatsen. Het (weekdaggemiddelde) aantal voertuigbewegingen komt daarmee op $(2 \times 23) + 24 + 3 + (2 \times 41) = 219$ (heen- en teruggaand verkeer). Voor de berekening is voor de volledigheid ook met 2% vrachtverkeer gerekend. De conclusie van de NIBM-tool is: 'De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate, geen nader onderzoek nodig'.

Aanvullend is bepaald wat de huidige luchtkwaliteit is in en nabij het plangebied. Hiervoor is de website Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd. Onderstaande afbeeldingen tonen de meetresultaten ten aanzien van fijnstof en stikstofdioxide in 2015.



Uitsnede fijnstofkaart met globale planbegrenzing 2015 (bron: RIVM)



Uitsnede stikstofkaart met globale planbegrenzing 2015 (bron: RIVM)

De fijnstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen de 20-21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. Beide waarden blijven onder de grenswaarden.

Geconcludeerd kan worden dat de bestaande en toekomstige luchtkwaliteit voldoende is en zal blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.



3.6 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

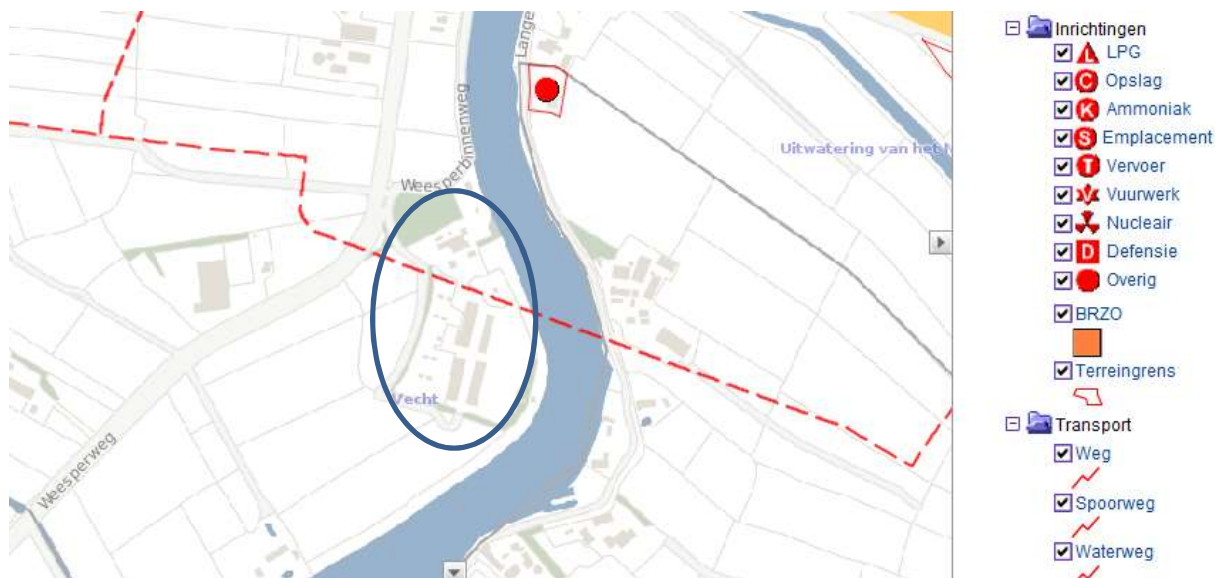
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden en groepsrisico. Een onderdeel van het Btev houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er Externe Veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart van de provincie geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart, plangebied in blauw ovaal (bron: IPO)

Transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen

De risicokaart toont dat een buisleiding van de Gasunie onder het landgoed doorloopt. De detailinformatie geeft aan dat het om een buis van 324 mm gaat. Deze leiding is reeds in het vigerende bestemmingsplan opgenomen met een dubbelbestemming Leiding – Gas. Het tracé en de regels van het moederplan worden in het nieuwe uitwerkingsplan opgenomen. De regelgeving om de veiligheid te waarborgen blijft derhalve gelijk.

Daarnaast dient bepaald te worden of er geen overschrijding van de normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en groepsrisico optreedt. Voor de verlegging van de A1 is een Kwantitatieve Risicoanalyse uitgevoerd voor de betreffende leiding. Dit rapport is ook toegevoegd aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied en is opgenomen als bijlage 5 van dit uitwerkingsplan. Het rapport concludeert dat de plaatsgebondenrisicocontour niet buiten de 4 meter vanaf de as van de leiding treedt.



Dit is de afstand die opgenomen is in het uitwerkingsplan. Binnen deze zone wordt in het uitwerkingsplan geen bebouwing toegestaan. Hierdoor worden gevoelige functies, vanuit het oogpunt van externe veiligheid, binnen de zone voorkomen.

In het rapport wordt geconcludeerd dat het groepsrisico evenmin wordt overschreden nabij de buisleiding.

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Op de risicokaart is ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Vecht, een bedrijf zichtbaar. De risicokaart geeft aan dat het een bedrijf is in het kader van het activiteitenbesluit. Op de locatie is een propaantank aanwezig met een plaatsgebonden risicocontour van 10 meter. Tevens is aangegeven dat het geen Bevi-inrichting betreft en dat geen QRA-onderzoek in het kader van groepsrisico noodzakelijk is. Gezien de afstand van het bedrijf van ca. 140 meter tot de grens van het plangebied vormt het geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

3.7 Archeologie & Cultuurhistorie

Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De regels hoe om te gaan met archeologie is opgenomen in de Erfgoedwet. Deze wet is op 1 juli 2016 ingegaan en volgt de monumentenwet uit 1988 op. De uitgangspunten uit het Europese Verdrag van Valletta (Malta) vormt de basis voor de archeologische regels in de Erfgoedwet.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarde is de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk en/of dat gebied heeft gemaakt. Cultuurhistorie draagt in belangrijke mate bij aan de identiteit van een landschap, stad of dorp. Identiteit is een moeilijk te bevatten begrip, dat ligt verankerd in de kwaliteiten van het cultuurhistorisch landschap en bestaat uit een samenstel van factoren zoals schaal, historie, grondgebruik, architectuur en traditie. In ruimtelijke plannen kunnen bij aanwezigheid van cultuurhistorische waarden regels gesteld worden om deze waarden te beschermen.

Planspecifiek

Het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en landschap is vastgelegd in de Nota Cultuurhistorie en Landschap Muiden. In deze nota is aangesloten bij de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie.

De Nota Cultuurhistorie en Landschap is als onderlegger gebruikt voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Voor het plangebied zijn met de name de kernkwaliteiten van de Vechtoever en het veenrivierengebied en, het militaire erfgoed en landschap van belang. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is ook het archeologisch beleid van de gemeente vertaald.

In voorliggend plan zijn, door middel van de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie en Waarde – Cultuurhistorie, de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied overgenomen. Specifiek beschermd is de kernzone langs de Vechtoever. Door het overnemen van de dubbelbestemmingen zijn de archeologische en cultuurhistorische waarden in voorliggend plan voldoende gewaarborgd en vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.8 Waterhuishouding



Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Onderdeel van het waterbeleid is de “watertoets”: de check van ruimtelijke plannen op de gevolgen voor het watersysteem. Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerder en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport ‘Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw’ (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de ‘watersysteembenadering’. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. In het Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.



Provinciale Watervisie 2021

Om Noord-Holland veilig, leefbaar en groen te houden en tegelijkertijd een goed investeringsklimaat te hebben, is het nodig om over grenzen heen te kijken. Oplossingen zullen meer buiten het eigenlijke waterdomein gevonden worden, met water als vanzelfsprekend onderdeel van ruimtelijke gebiedsontwikkelingen. De dijken kunnen bijvoorbeeld niet oneindig opgehoogd worden om de veiligheid te garanderen. Er zijn slimme en ruimtelijke alternatieven nodig. Innovatieve oplossingen, waarvoor in Noord-Holland volop ruimte geboden wordt.

De Watervisie zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door water goed mee te nemen kunnen duurzame integrale afwegingen gemaakt worden. Zo is er op en aan het water rust, maar ook ruimte voor vertier en activiteiten. Waar water en natuur zijn, ontstaat vaak als vanzelf recreatie. En die combinatie biedt weer kansen voor economische ontwikkeling. Met de Watervisie 2021 als zelfbindend document worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Het lange termijn doel is om heel Noord-Holland in 2050 voor zover redelijkerwijs haalbaar waterrobuust te hebben ingericht. Het gaat hierbij om het zoveel mogelijk:

1. beperken van het slachtoffer risico als gevolg van overstromingen;
2. voorkomen van grote economische schade;
3. voorkomen van maatschappelijke ontwrichting door het uitvallen van vitale functies en/of het vrijkomen van milieugevaarlijke stoffen.

Amstel, Gooi en Vecht

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

Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van AGV zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Soms is onder voorwaarden ontheffing van verboden mogelijk.

Waterkering

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

Waterpeil

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

Dempen en aanbrengen verhard oppervlak

In verband met het aanbrengen van verhard oppervlak stelt het AGV beleid dat dit moet worden gecompenseerd met open water (10% van de toename van het verhard oppervlak) om een grotere stijging van het waterpeil ten gevolge van de huidige beïnvloeding van het waterpeil door afstromend regenwater te voorkomen.

Planspecifiek

Verhard oppervlak

Het verhard oppervlak van het terrein zal als gevolg van de planvorming wijzigen. Een deel van de bestaande bebouwing zal gesloopt worden en worden vervangen door nieuwbouw. In de huidige situatie is ca. 4.000 m² aan bebouwd oppervlak aanwezig. In het plan is een maximum bebouwd oppervlak opgenomen van 5.000 m². In zowel de bestaande als de toekomstige situatie wordt het hemelwater direct in de grond geïnfiltreerd of op de omliggende sloten geloosd. Dit geldt voor zowel de bebouwing als de wegen op het landgoed. Door het lozen van het hemelwater op het omliggende maaiveld dan wel



sloten is het effect op de waterhuishouding minimaal en zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Waterlopen

In en rondom het plan zijn diverse waterlopen aanwezig. Voor de realisatie van het plan is het dempen of verleggen van watergangen niet nodig.

Vuilwater

Het vuilwater wordt in de bestaande situatie geloosd op de aanwezige septic tanks. In de toekomstige situatie wordt mogelijk aangesloten op de riolering van de Bloemendalerpolder. De exacte uitwerking is in dit stadium van de planvorming aldaar nog onbekend. De dichtstbijzijnde gemeentelijke riolering ligt op meer dan 300 meter van de perceelsgrens.

Materialen

Het gebruik van uitloogbare materialen zal in het plan zo veel mogelijk beperkt worden.

Waterpeil

Vigerend peil ter plaatse van het plan is NAP -1.97 meter. Door het lage maaiveld in de Bloemendalerpolder is het in de praktijk gehanteerde peil NAP -2.15m. Op dit moment wordt door waterschap AGV een peilbesluit voorbereid voor het gebied.

Waterkering

Het plangebied ligt nabij de waterkering langs de Vecht. De waterkering zelf valt buiten het Uitwerkingsplan. De beschermingszone valt binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied en is daar middels de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering geborgd. In het uitwerkingsplan is deze aanduiding overgenomen. Onderdeel van de planvorming is een steiger van de Vecht naar De Vechthoeve. Deze steiger valt buiten het plangebied en zal ook met een separate vergunning aangevraagd worden. De steiger is technisch uitvoerbaar en levert geen knelpunt op voor voorliggend plan.

Het aspect waterhuishouding vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

3.9 Verkeer en Parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten tweede dient beoordeeld te worden dat de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het mogelijk uitbreiden van de zorgboerderij met een kas, een groepsruimte en een kippenstal. Daarnaast worden op het landgoed diverse functies mogelijk gemaakt waaronder: recreatief gebruik van het landgoed, een horecavestiging en woonzorgeenheden.

In de landelijk gehanteerde richtlijn van de CROW-publicatie 317 zijn per functies parkeernormen opgenomen. In onderstaande tabel zijn de relevante functies met de bijbehorende gemiddelde CROW normen opgenomen.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
---------	--------	-------------	-----------------



woningen 3x (1 plattelandswoning en 2 bedrijfswoningen)	3	2,4	7
zorgboerderij medewerkers/vrijwilligers	14	ontbreekt	12 ¹
zorgboerderij cliënten	50	ontbreekt	8 ²
bezoekers boerenlandwinkel*	800 m ²	2,85 / 100 m ²	23 ³
Woonzorgeenheden*	1.300 m ² / 40 eenheden	0,6 per eenheid	24
woonzorgeenheden begeleiders 2x	2	1,4	3
restaurant Vechthoeve*	270 m ²	15 pp / 100 m ²	41

* De opgenomen oppervlakten voor deze functies zijn, omdat die in deze fase van de planvorming nog niet uitgewerkt zijn, indicatief. De definitieve oppervlakten volgen uit de omgevingsvergunning.

1. De norm is gebaseerd op ervaring, het blijkt dat een deel van de vrijwilligers met de fiets komt.
2. De norm is gebaseerd op ervaring: de cliënten worden hoofdzakelijk gebracht. Hooguit 3 komen met eigen vervoer. Daarnaast zijn 5 parkeerplaatsen nodig voor halen en brengen van cliënten met busjes.
3. Voor de parkeernorm van de boerenlandwinkel is de CROW norm van een groentenwinkel aangehouden.

In totaal zijn er op de locatie ca. 118 parkeerplaatsen nodig. Het parkeren zal op verschillende plekken op het landgoed gefaciliteerd worden. Er is voldoende ruimte voor het maximaal benodigd aantal parkeerplekken. Daarnaast zal door uitwisselbaarheid van de parkeerbehoefte van de verschillende functies de parkeerdruk feitelijk lager liggen. Het is aannemelijk dat de parkeerbehoefte van het restaurant en de woonzorgeenheden het hoogst is in de avond, in tegenstelling tot de parkeerbehoefte van de zorgboerderij en de boerenlandwinkel dat hoofdzakelijk overdag het hoogst is. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Het plangebied ontsluit op de Weesperweg. Dit is een doorgaande weg in het buitengebied met een snelheidsregime van 80 km/u. Ter hoogte van het plangebied geldt een adviessnelheid van 60 km/u. in de huidige situatie is de snelheid naar aanleiding van het SAA-project verlaagd tot 50 km/u. In de toekomst zal deze weg als onderdeel van de beoogde ontwikkeling van de Bloemendalerpolder als woningbouwlocatie afgewaardeerd worden naar 50 km/u. In het bestemmingsplan voor de Bloemendalerpolder is de bestemming voor wegen met een maximumsnelheid van 50 km/u expliciet vastgelegd. De ontsluiting van het naastgelegen volkstuintencomplex vindt via dezelfde weg plaats.

In het voorjaar en de zomer van 2016 zijn de Weesperweg en de aansluiting van de Weesperbinnenweg daarop vanuit het SAA-project aangepast. Aan de westzijde van de Weesperweg is een vrijliggend, in twee richtingen te berijden fietspad gerealiseerd. Enige meters ten zuiden van de aansluiting van de Weesperbinnenweg op de Weesperweg is een verkeersregelininstallatie aanwezig die fietsverkeer een veilige mogelijkheid geeft om van en naar het westelijk fietspad van en naar het zorglandgoed aan de oostzijde van de weg te komen (Hierna zijn enkele foto's opgenomen van de situatie d.d 7 juni 2016). Fietsverkeer vanuit Weesp (het zuiden) dient op deze locatie de Weesperweg over te steken omdat er geen alternatieve route voor doorgaand fietsverkeer in noordelijke richting is.

Indien de hiervoor besproken zaken in aanmerking worden genomen en het feit dat er sprake is van een relatief beperkte planontwikkeling, is er vanuit de aspecten verkeer en parkeren geen aanleiding voor de conclusie dat het plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.





Foto vanuit het noorden richting het zuiden. Zichtbaar zijn het westelijk vrijliggend fietspad, de afslag naar de Weesperbinnenweg en direct daarachter de met een verkeersregelinstallatie geregelde fietsoversteek (opnamedatum 7 juni 2016).



Foto van de aansluiting van de Weesperbinnenweg op de Weesperweg met direct ten zuiden daarvan de verkeersregelinstallatie ten behoeve van de geregelde fietsoversteek (opnamedatum 7 juni 2016).



Foto van fietsoversteek over de Weesperweg ter hoogte van Hoogerlust (opnamedatum 7 juni 2016).



4 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De in het uitwerkingsplan Hoogerlust opgenomen ontwikkeling wordt volledig uitgevoerd op gronden die in het bezit zijn van de initiatiefnemer. Na realisatie van het plan zullen geen gronden (wegen en/of openbare ruimte) worden overgedragen aan de gemeente. De procedurekosten zullen door middel van de gemeentelijke legesverordening op de initiatienemer worden verhaald.

Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente komen. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het uitwerkingsplan is van 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 (6 weken) ter inzage gelegd. Tijdens deze procedure is een ieder in de gelegenheid gesteld om inhoudelijk, middels een zienswijze, te reageren op het plan. Gasunie Transport Services B.V. en Gasunie Grid Services B.V. (verder: Gasunie) hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Gasunie wijst er in de zienswijze op dat er in het plangebied een gastransportleiding van Gasunie ligt en verzoekt de planregels van de bestemming 'Leiding-Gas' aan te passen conform de wettelijke voorschriften.

Onderhavig uitwerkingsplan is puur ter invulling van de uitwerkingsbevoegdheid van het college van B&W van de bestemming 'Maatschappelijk uit te werken' (artikel 31 in bestemmingsplan Landelijk Gebied). Zoals in het bestemmingsplan is toegelicht zijn binnen het bestemmingsgebied 'Maatschappelijk uit te werken' (cq. Het plangebied van dit uitwerkingsplan) tevens enkele dubbelbestemmingen gelegen, waaronder die voor de Gasleiding. Bij het vaststellen van bestemmingsplan Landelijk gebied (d.d. 19 juni 2014) heeft de gemeenteraad van Muiden geen uitwerkingsbevoegdheid en uitwerkingsregels voor het college opgenomen ten aanzien van deze dubbelbestemming. Vandaar dat de regels voor deze dubbelbestemming letterlijk uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn overgenomen en niet door het college in het uitwerkingsplan gewijzigd mogen worden.

Omdat de zienswijze van Gasunie formeel geen betrekking heeft op het onderwerp van de collegebesluitvorming, wordt de zienswijze niet ontvankelijk verklaart.



5 Bijlage(n)

1. Zorglandgoed Hoogerlust, Beschrijving ontwikkelplan zorglandgoed Hoogerlust, januari 2015
2. Akoestisch onderzoek, Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder uitwerkingsplan zorglandgoed Muiden, Referentie: PLA.15.05, 4 oktober 2016
3. Quick scan Flora en Fauna, Zorglandgoed Hoogerlust te Muiden, Laneco, projectnummer 7.15.04, 28 september 2015
4. Verkennend bodem-, asbest-, waterbodemonderzoek en onderzoek waterkwaliteit en bodemkundig onderzoek, Inventerra, rapportnummer: 15-2203-R01AvH, 22 maart 2016
5. Kwantitatieve Risicoanalyse Gastransportleiding W-533-01, 26 maart 2013, Rapport 74102436-GCS 13.R.53631, KEMA

