



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Wijzigingsplan | Toelichting

Wijzigingsplan Bredius 2020

Gemeente Gooise Meren

Datum: 4 april 2023

Projectnummer: 220327

ID: NL.IMRO.1942.WPBrediu-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Bestemmingsplan 'Bredius 2020'	11
2.3	Wijzigingsplan Bredius 2020	12
3	Toetsing aan de wijzigingsregels	14
3.1	Voorwaarden wijziging	14
3.2	Toets aan de wijzigingsregels	14
3.3	Conclusie	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Bedrijven en milieuzonering	16
4.2	Geluid	17
4.3	Externe veiligheid	18
4.4	Ecologie	20
4.5	Explosieven	21
4.6	Bodem	21
4.7	Archeologie	22
4.8	Cultuurhistorie	23
4.9	Niet relevante aspecten	26
5	Wijze van bestemmen	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Methodiek	27
6	Uitvoerbaarheid	28
6.1	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

Bijlagen

Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

Bijlage 2 - Quick scan externe veiligheid

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten westen van Muiden ligt de uitbreidingslocatie Bredius. Op 7 juli 2021 heeft de raad van de gemeente Gooise Meren hiervoor het bestemmingsplan 'Bredius 2020' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt ter plaatse de realisatie van 90 woningen, sportvelden en een sporthal mogelijk. Op 6 juli 2022 heeft de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State een uitspraak gedaan naar aanleiding van tegen dit bestemmingsplan ingestelde beroepen en daarbij zelf in de zaak voorzien. Vanaf dat moment werd het bestemmingsplan onherroepelijk. Op dit moment zijn de sportvelden gerealiseerd en is de sporthal (nagenoeg) gerealiseerd, ook is het groen rondom deze functies ingericht. De aan de noordzijde te realiseren woningbouw dient nog gerealiseerd te worden.

Na het opstellen van het definitieve stedelijk plan blijkt dat een beperkt aantal van de voorziene woningen voor een deel binnen de opgenomen functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte' komen te liggen en dat het gebied met deze functieaanduiding alsmede de bestemming 'sport' op de verbeelding van het bestemmingsplan noordelijker zijn gepositioneerd dan noodzakelijk op basis van de begrenzing van de feitelijk gerealiseerde sportvelden.

Om dit te corrigeren en de feitelijk beschikbare ruimte die resteert gelet op de reeds gerealiseerde sportvelden goed voor de woningbouw te kunnen benutten, is het wenselijk om het bestemmingsplan te herzien. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 16 van de planregels. Voorliggend document voorziet in een planologisch-juridisch kader dat bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt.

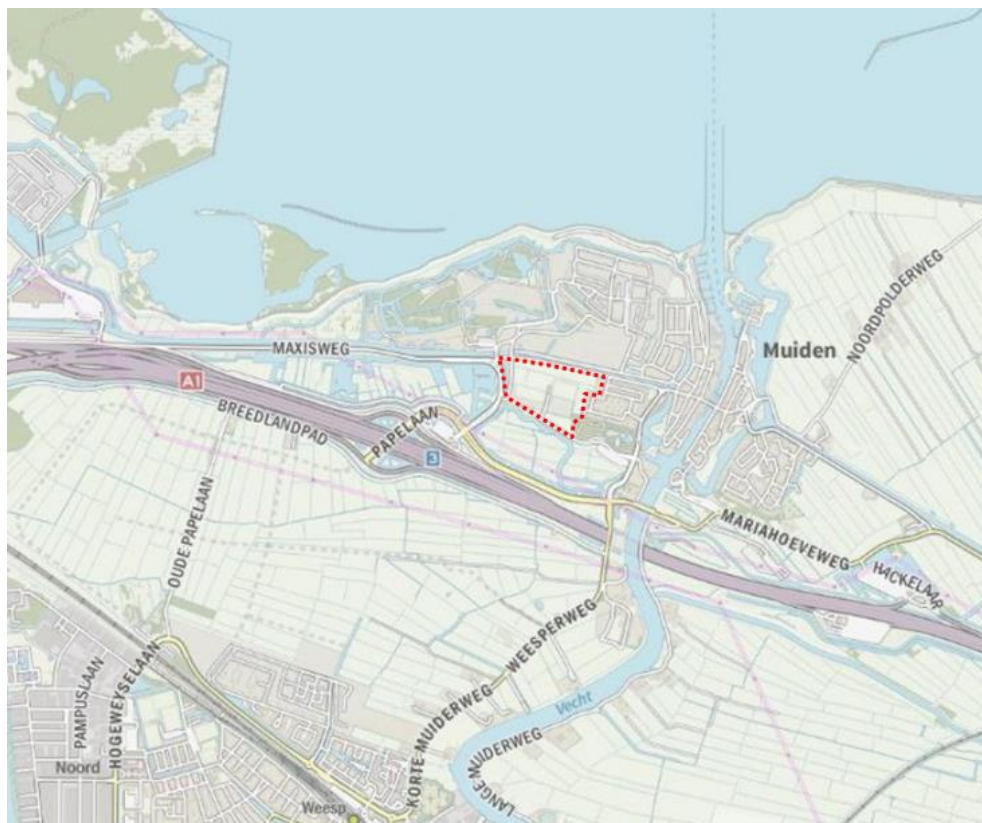
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Plangebied moederplan 'Bredius 2020'

Het plangebied van het moederplan 'Bredius 2020' ligt ten westen van de kern Muiden. Het betreft een door de aanleg van de Rijksweg A1 in 1931 afgesneden deel van de Bloemendalerpolder, waarvan in het oostelijke deel in 1966 de woonwijk Zuid-West is gerealiseerd. Direct ten noorden van het plangebied ligt de Muidertrekvaart. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door deze woonwijk en het Muiderbos met de Algemene Begraafplaats Muiden, aan de zuidzijde door een deel van de Waterlandtak en aan de westzijde door de Maxisweg en aan de noordzijde door de Amsterdamsestraatweg.

Plangebied 'Wijzigingsplan Bredius 2020'

Het onderhavige plangebied betreft enkel de enkelbestemming 'Woongebied' uit het moederplan welke circa 4 meter in zuidelijke richting vergroot wordt ten koste van de enkelbestemming 'Sport'. De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte', die ingestoken is op 30 meter vanuit de grens van de bestemming 'sport', wordt in zijn geheel in zuidelijke richting mee verschoven.



Globale ligging plangebied moederplan 'Bredius 2020' (rode stippellijn), bron: pdokviewer.pdok.nl



Globale begrenzing van het plangebied van het moederplan (rode lijn), globale begrenzing plangebied onderhavig 'Wijzigingsplan Bredius 2020' (oranje lijn), bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Bredius 2020, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren op 7 juli 2021. Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingen 'Groen', 'Sport', 'Woongebied', 'Verkeer',

'Natuur' en 'Water' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting', 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' en gedeeltelijk 'Leiding - Water' en 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.



Weergave van het vigerende plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is toegekend aan de gronden waar de realisatie van de woningen gepland is.

Binnen deze bestemming zijn woningen, een bedrijf aan huis, tuinen en erven, water, waterrecreatie en voorzieningen voor de waterhuishouding, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, buurtontsluitingswegen, woonstraten, wandel- en fietspaden en openbare ruimte, groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting en voorwerpen van beeldende kunst toegestaan. Daarnaast kunnen bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd.

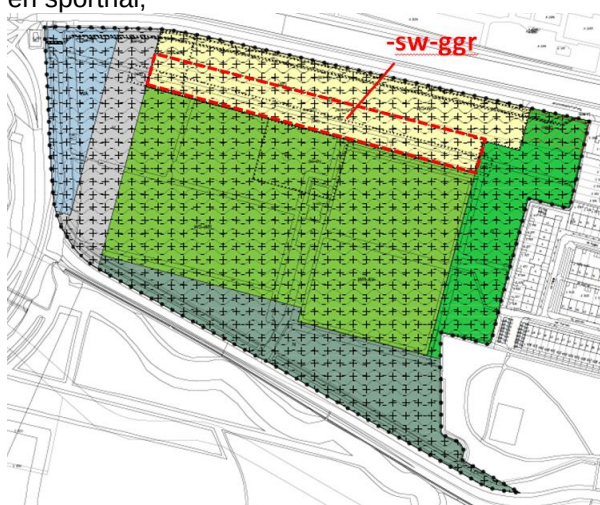
Binnen de bestemming zijn voor de realisatie van woningen de volgende bouwregels opgenomen:

- Het maximum aantal woningen bedraagt 90.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'. Deze maximum bouwhoogte is overal 12 meter. In twee zones is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' één woning met een afwijkende bouwhoogte van 15 meter toegestaan. Deze afwijkende bouwhoogte volgt uit het beeldkwaliteitsplan en raadsbesluit met betrekking tot Bredius. Een hoogteaccent kan qua inpassing op zijn plek zijn als herkenningspunt, scharnierpunt, uitkijkpunt of juist samenhang geven met een object in de omgeving.

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn een aantal specifieke bepalingen opgenomen waarvoor op de verbeelding aanduidingsvlakken zijn opgenomen. Navolgend worden deze toegelicht. Daarbij is ter verduidelijking van de ligging van de te onderscheiden aanduidingsvlakken, een aantal uitsneden opgenomen van de analoge verbeelding.

Om redenen die verband houden met een goed woon- en leefklimaat, zijn bepaalde functies op bepaalde locaties niet toegestaan. Dit is in de regels en op de verbeelding weergegeven met een aantal aanduidingen:

- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidgevoelige ruimte uitgesloten' (-sw-ggr) zijn geluidgevoelige ruimten (hiervoor wordt verwezen naar de Wet geluidhinder) niet toegestaan. Dit vanwege geluid van de sportvelden en sporthal;



- Zoals in het beeldkwaliteitsplan is bepaald, dient de woningbouw langs de Amsterdamsestraatweg op minstens 3 locaties te worden onderbroken. Dit met als doelstelling om een duidelijke doorkijk, te verkrijgen. Daartoe is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zoekgebied doorkijk' opgenomen;
- Voor de realisatie van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn maximale oppervlaktes vastgelegd afhankelijk van het soort woningen en de oppervlakte van het bouwperceel en een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 6 meter.
- Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden maximum bouwhoogtes.

Verder is de aanduiding 'water' opgenomen. Hier is de aanleg van een watergang voorgeschreven. De regeling is met enige mate van flexibiliteit opgezet door voor te schrijven dat over minimaal 80% van de lengte van het aanduidingsvlak een watergang moet worden aangelegd.

Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de delen van het plangebied die worden ingericht als groenzone. In deze zone is de aanleg van voet- en fietspaden toegestaan. Gebouwen zijn in deze zone niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'water' is de aanleg van watergangen voorgeschreven (zie ook hiervoor onder "Bestemming Woongebied").

Natuur

In aansluiting op de doelstellingen van de Waterlandtak, wordt aan het zuidelijke deel van het plangebied de bestemming 'Natuur' toegekend.

Sport

Ter plaatse van de bestemming 'Sport' zijn sportvelden en een sporthal (ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sporthal'), parkeren en waterstaatsdoeleinden, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegestaan. Bovendien kunnen bijbehorende bebouwing, wegen, paden, horeca en groen- en speelvoorzieningen worden gerealiseerd.

Voor de bebouwing geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sporthal' een oppervlakte van maximaal 2000 m² en een bouwhoogte van maximaal 12 m toegestaan en ter plaatse van de overige gronden een oppervlakte van maximaal 500 m² en een bouwhoogte van maximaal 7 m.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de gronden ter plaatse van de ontsluitingsweg en bijbehorende bermen aan de westzijde van het plangebied, welke uitsluitend gebruikt zal worden ten behoeve van het openbaar vervoer. Ter plaatse van deze bestemming zijn onder andere wegen, fiets- en voetpaden, bermen, sloten, bruggen en water toegestaan. Gebouwen en overkappingen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 8 m, met uitzondering van erfafscheiding (maximaal 2 m) en speeltoestellen (maximaal 5 m).

Ter plaatse van de aanduiding 'water' is de aanleg van watergangen voorgeschreven (zie ook hiervoor onder "Bestemming Woongebied").

Water

De bestemming 'Water' is toegekend aan de waterberging in het westelijk deel van het plangebied. Ter plaatse van deze bestemming mogen alleen keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, kademuren, duikers, sluizen en bruggen worden gebouwd.

Leiding - Water

De dubbelbestemming 'Leiding - Water' is opgenomen ter plaatse van de waterleiding en de beschermingszone daarvan in het plangebied. De dubbelbestemming dient ter bescherming van de waterleiding.

Waarde - Archeologische verwachting

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting' is toegekend aan het gehele plangebied.

Waterstaat - Waterbergingsgebied

De dubbelbestemming 'Waarde - Waterbergingsgebied' is toegekend aan het gehele plangebied.

Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is toegekend aan de beschermingszone langs de Muidertrekvaart.

Wijzigingsbevoegdheid

Het voornemen bestaat om de enkelbestemming 'Woongebied' circa 4 meter in zuidelijke richting te vergroten en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte' eveneens circa 4 meter in zuidelijke richting te verschuiven. Dit gaat ten koste van de enkelbestemming 'Sport'. Dit is op basis van het geldende bestemmingsplan enkel mogelijk als er gebruik gemaakt wordt van de algemene wijzigingsregel in artikel 16.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en de ligging van figuren (as van de weg), met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en figuren mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;*
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;*
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.*

Voorliggend document voorziet in de toelichting van dit wijzigingsplan waar ingegaan wordt op de gestelde voorwaarden welke toebehoren aan de algemene wijzigingsregel.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een algemene beschrijving van het plan weergegeven. De huidige situatie en de toekomstige inrichting van het plangebied worden in dit hoofdstuk beschreven. In hoofdstuk 3 vindt de toetsing aan de wijzigingsregels van het vigerend bestemmingsplan plaats. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische uitleg opgenomen van de bestemmingen die in de regels zijn verwoord. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Omgeving plangebied

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de wijk Zuid-West. Dit is een planmatig opgezette uitbreiding van de kern Muiden uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Deze uitbreiding kenmerkt zich aan de zijde van het plangebied door rechte straten waarlangs twee-onder-één-kappers (Amsterdamsestraatweg) staan en rijwoningen (overige wegen). De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met kap.

Ten noorden van het plangebied wordt de wijk de Krijgsman ontwikkeld. In deze wijk worden woningen en gebouwen met gemengde functies gerealiseerd.

Belangrijke ruimtelijke structuren in de omgeving van het plangebied zijn de Muider-trekvaart met parallel hieraan de Amsterdamsestraatweg, de rijksweg A1 en de aangrenzende 'Waterlandtak'. De Waterlandtak is een voor groen- en water ingericht gebied ten noorden van de rijksweg A1, welke in samenhang met de verlegging van deze rijksweg is aangelegd.



Stedenbouwkundig plan De Krijgsman met het voorliggende plangebied gedeeltelijk aangeduid (paarse lijn), bron: de krijgsmanmuiden.nl

Plangebied

In de huidige situatie zijn in het plangebied voetbalvelden aanwezig. De hockeyvelden, parkeerplaats en entree zijn inmiddels ook gereed en de sporthal is nagenoeg gerealiseerd. Daarnaast is een groot deel van het plangebied bouwrijp gemaakt voor de ontwikkeling van de woningen.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Maxisweg in de zuidwesthoek van Bredius. De Amsterdamsestraatweg is ter hoogte van het plangebied geen doorgaande weg voor autoverkeer, maar fungeert alleen als ontsluitingsweg van de wijk Zuid-West.



Impressie plangebied gezien vanaf de inmiddels verwijderde Maxisweg aan de zuidzijde



Impressie plangebied gezien vanaf de Maxisweg in de noordwesthoek

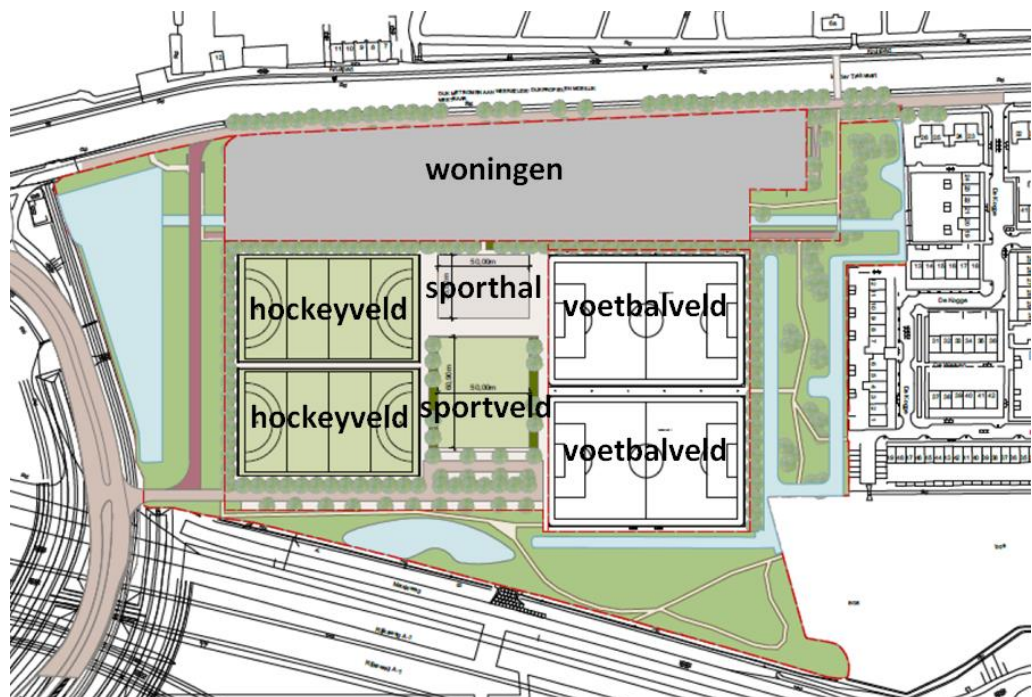
Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied bevinden zich primaire watergangen, die van belang zijn voor waterhuishoudkundige systeem van plangebied en omgeving. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een waterleiding.

2.2 Bestemmingsplan 'Bredius 2020'

In 2015 is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Muiden een bestemmingsplan opgesteld voor de locatie Bredius. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 50 woningen, sportvelden, een sporthal en een hotel mogelijk. Daarnaast maken de realisatie van een water- en groenstructuur onderdeel uit van dit plan.

In het kader van het bestemmingsplan 'Bredius 2020' is er een nieuw stedenbouwkundig kader opgesteld, gebaseerd op de actuele behoefte. In dat plan bestaat het voornemen om in het plangebied uitsluitend woningen en sportvoorzieningen te realiseren. Het hotel maakt geen onderdeel meer uit van de plannen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren op 7 juli 2021.

Op dit moment zijn de sportvelden gerealiseerd en is de sporthal (nagenoeg) gerealiseerd, ook is het groen rondom deze functies ingericht. De aan de noordzijde te realiseren woningbouw dient nog gerealiseerd te worden.



Stedenbouwkundige opzet Bredius, SVP architectuur en stedenbouw, 21 januari 2019, bewerking: SAB

2.3 Wijzigingsplan Bredius 2020

In het vigerende bestemmingsplan 'Bredius 2020' is een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte' opgenomen met een breedte van 30 meter vanaf de bestemming Sport waarbinnen geluidgevoelige ruimten niet toegestaan zijn.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan waren de sportvelden gerealiseerd en had het in de rede gelegen dat de begrenzing tussen de bestemmingen 'sport' en 'woongebied' in de verbeelding van het bestemming in aansluiting hierop was gepositioneerd. In het gelijktijdig vastgestelde beeldkwaliteitsplan is dit wel correct gedaan. E.e.a. heeft als ongunstig gevolg dat de zone waarin geluidgevoelige ruimten van de beoogde woningbouw niet mogelijk zijn, onnodig groot is. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt het college echter de mogelijkheid om dit te herstellen.



Afstand functieaanduiding tot werkelijk voor sport gebruikte gronden

Met onderhavig wijzigingsplan wordt de zuidelijke bestemmingsgrens 'Woongebied' circa 4 meter in zuidelijke richting verplaatst zodat deze goed overeenkomt met het gebied waar de sportfaciliteiten feitelijk zijn gerealiseerd. Tegelijk wordt hierdoor de noordelijke bestemmingsgrens 'Sport' eveneens circa 4 meter in zuidelijke richting verplaatst. De gehele functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte', die bepaald wordt door een gebied van 30m te nemen binnen de bestemming 'Woongebied' vanaf de grens met de bestemming 'Sport', wordt circa 4 meter mee verplaatst in zuidelijke richting. In navolgende afbeelding is de verplaatsing van de functieaanduiding weergegeven met de oranje stippellijn. Het licht gele vlak is de huidige locatie van de functieaanduiding.



Uitgelichte huidige situering functieaanduiding (rood kader) en nieuwe situering functieaanduiding (oranje stippellijn) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Om de beoogde kwaliteit van de ontwikkeling mogelijk te maken en de schaarse ruimte vanaf de feitelijke begrenzing met de 'sport'-bestemming zo goed mogelijk te kunnen benutten, wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 16 van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

3 Toetsing aan de wijzigingsregels

3.1 Voorwaarden wijziging

In artikel 16 van het moederplan 'Bredius 2020' is het kader opgenomen voor de aan Burgemeester en wethouders toegekende wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en de ligging van figuren (as van de weg), met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en figuren mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;*
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;*
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.*

In paragraaf 3.2 is voor de voorwaarden aangegeven of het voorliggende wijzigingsplan eraan voldoet.

3.2 Toets aan de wijzigingsregels

Toetsing lid a

- a. bestemmingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en figuren mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;

Met onderhavig wijzigingsplan wordt de zuidelijke bestemmingsgrens 'Woongebied' circa 4 meter in zuidelijke richting verplaatst. Tegelijk wordt hierdoor de noordelijke bestemmingsgrens 'Sport' eveneens circa 4 meter in zuidelijke richting verplaatst. De gehele functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte' wordt circa 4 meter mee verplaatst in zuidelijke richting. De maximale 5 meter wordt niet overschreden.

Conclusie

Er wordt aan deze wijzigingsregel voldaan.

Toetsing lid b

- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

Met onderhavig wijzigingsplan wordt de bestemming 'Sport' verkleint. De strook welke betrekking heeft op de verkleining van de bestemming 'Sport' is in gebruik als groenvoorziening. De recent aangelegde sportvelden en de rondom aangelegde tegelverhardingen en hekwerken worden niet meer in noordelijke richting verplaatst en maken

zodoende geen gebruik van deze 'overbodige' strook met de enkelbestemming 'Sport'.

Doordat de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte' haar breedte van 30 meter behoudt zal de benodigde afstand van 30 meter van een geluidgevoelig object tot de activiteiten die betrekking hebben tot sport behouden blijven.

Conclusie

Er wordt aan deze wijzigingsregel voldaan.

Toetsing lid c

- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Naar de aard van het gebied betreft het een zeer beperkte wijziging van een aantal meter. Er worden geen andere functies mogelijk gemaakt maar alleen een grens tussen een tweetal bestemmingen wordt circa 4 meter verlegd. Dit heeft geen wezenlijke effecten op straat- en bebouwingsbeeld. Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen worden zodoende niet geschaad.

Conclusie

Er wordt aan deze wijzigingsregel voldaan.

3.3 Conclusie

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsregels zoals gesteld in het vigerend bestemmingsplan (bestemmingsplan 'Bredius 2020' van de gemeente Gooise Meren).

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Naast de toets aan de wijzigingsregels dient altijd getoetst te worden aan de reguliere geldende wet- en regelgeving. Met onderhavig wijzigingsplan worden er geen nieuwe functies mogelijk gemaakt, enkel de enkelbestemming 'Woongebied' wordt enkele meters in zuidelijke richting verschoven. Zodoende worden in dit hoofdstuk alleen de milieu- en omgevingsaspecten behandeld die voor onderhavig wijzigingsplan relevant (kunnen) zijn.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie of het verplaatsen van een functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 Past de functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Tabel 1 Richtafstanden

Richtafstand	Richtafstand gemengd gebied	Milieucategorie
10 m	0 m	1
30 m	10 m	2
50 m	30 m	3.1
100 m	50 m	3.2
200 m	100 m	4.1
300 m	200 m	4.2

De richtafstanden uit kolom 1 gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of rustig buitengebied en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied (kolom 2). Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de verplaatsing van de bestemmingsgrens van de enkelbestemming 'Woongebied' voor realisatie van een woonwijk met 90 woningen. In de huidige situatie komen in en in de directe omgeving van het plangebied zowel woningen als sportvelden als een gemengde functie voor. Het gebied is hierdoor te typeren als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

In het plangebied wordt een hindergevoelige functie gerealiseerd (woningen). Dit betekent dat moet worden getoetst of deze functie past binnen de omgeving. In de omgeving van het plangebied liggen de volgende hinderveroorzakende functies:

- de sportvelden en sporthal die in het plangebied liggen en op basis van het geldende bestemmingsplan al mogelijk zijn. In het nieuwe plan hebben deze de bestemming 'Sport'.

Sportvelden en een sporthal worden in de VNG-publicatie aangemerkt als categorie 3.1. De indicatief aan te houden richtafstand tot hindergevoelige bestemmingen (woningen) bedraagt voor deze categorie in "gemengd gebied" 30 m. Het hinderaspect "geluid" is hiervoor de bepalende factor.

De bestemming 'Sport' grenst aan de bestemming 'Woongebied'. De kaders waarbinnen de realisatie van de woonwijk mag plaats vinden, worden in juridisch-planologische zin vastgelegd in het bestemmingsplan. Hiervoor wordt een zo globaal mogelijke opzet beoogd, zodat er wat inrichting van het gebied betreft (situering kavelsgrenzen, bebouwing, etc.) nog nadere afwegingen en keuzen kunnen worden gemaakt zodra het gebied concreet tot ontwikkeling wordt gebracht.

Om ter plaatse van het toekomstige woongebied een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, is in het moederplan 'Bredius 2020' binnen de bestemming "Woongebied" geregeld dat binnen 30 m van de bestemming 'Sport' geen geluidgevoelige ruimten van woningen (gevels van toekomstige woningen) kunnen worden gerealiseerd. Hiertoe is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte' opgenomen. Op deze wijze wordt voldaan aan de richtafstanden welke toebehoren aan de sportvelden en de sporthal.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte' mee verplaatst met de zuidelijk verplaatste grens tussen 'sport' en 'woongebied' die bepalend is voor waar activiteiten welke betrekking hebben op sport plaats vinden. Op deze wijze wordt nog steeds voldaan aan de richtafstanden uit de richtafstanden ten opzichte van de sportvelden en sporthal.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.2 Geluid

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen/functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zone-plichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeurs-

grenswaarde van 48 dB (voor wegen) of 55 dB (voor spoorwegen). Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30km/uur.

Toetsing

In het vigerende bestemmingsplan 'Bredius 2020' is voor de gehele enkelbestemming 'Woongebied' een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï¹ uitgevoerd. In dit onderzoek is naar voren gekomen dat de geluidbelasting vanwege de gezoneerde weg Maxisweg maximaal 53 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh bedraagt. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. De overschrijdingen vinden plaats op de randen van het bestemmingsvlak aan de zuid- en westzijde. Ten gevolge van de Maxisweg zijn daarom hogere waarden aangevraagd. Deze hogere waarden zijn aangevraagd op basis van een contourberekening over het gehele plangebied, onverlet de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte'.

Door onderhavig wijzigingsplan wordt de enkelbestemming 'Woongebied' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte' met een viertal meter in zuidelijke richting verschoven. Deze zone van vier meter waar nu geluidsgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt is reeds onderzocht in het akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan en het gevraagde hogere waarden besluit. Onderhavig wijzigingsplan leidt daarom niet tot een andere weging zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Bredius 2020'.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Bij de 'Omgevingsvergunning voor het bouwen' dient door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat voor de nieuwe woningen met een hogere grenswaarde de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald om zo een goed woon- en leefklimaat, en een goede ruimtelijke ordening, te kunnen garanderen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

¹ SAB. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bredius 2020. Kenmerk: 190362. 16 september 2020.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.

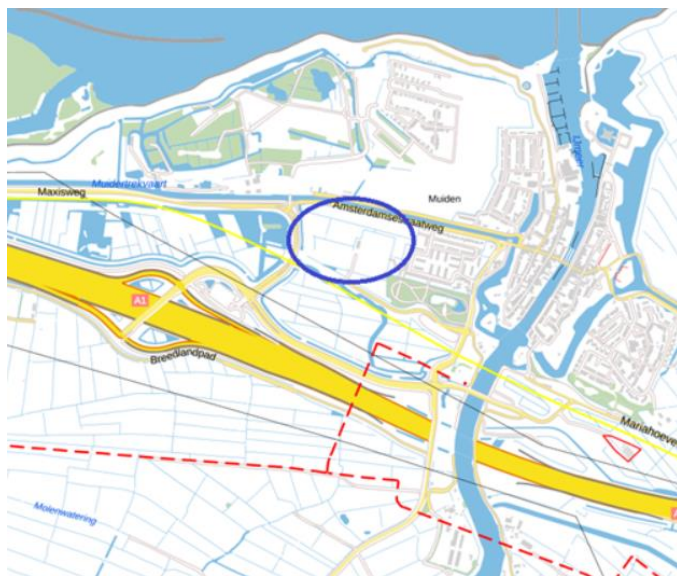
Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- Inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- Transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen.

Toetsing

In een quick scan externe veiligheid² zijn de risicobronnen in de omgeving van het plangebied in kaart gebracht. Bij raadpleging van de risicokaart (zie volgende afbeelding) blijken zich hier de volgende risicobronnen te bevinden:

- twee risicovolle inrichtingen;
- twee buisleidingen;
- drie transportroutes over het spoor;
- drie transportroutes over de weg.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe cirkel)

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Wel ligt de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied van de stofcategorieën LT1, LT2 en D4 van meerdere risicobronnen. Het gaat om de volgende risicobron:

- Wegvak A1: Knp. Diemen - Knp. Muiderberg
- Spoorlijn 'Duivendrecht - Diemen' (spoortrajectnummer 30)
- Spoorlijn 'Diemen - Amersfoort Oost' (spoortrajectnummer 30)
- Spoorlijn 'Weesp - Zwolle' (spoortrajectnummer 40)

² SAB. Quick scan externe veiligheid Bredius. Kenmerk: 190362. 19 maart 2020.

Met onderhavig plan wordt de enkelbestemming 'Woongebied' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte' een viertal meter in zuidelijke richting verschoven. Deze verschuiving zorgt niet voor een afwijkende conclusie ten opzichte van de quick scan externe veiligheid Bredius, welke is opgesteld op 19 maart 2020.

Conclusie

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

4.4 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

In het vigerende bestemmingsplan 'Bredius 2020' is voor het gehele plangebied een quick scan natuur uitgevoerd. Tevens is er een nader onderzoek naar de Rugstreep- pad uitgevoerd vanwege mogelijk aanwezig essentieel leefgebied. Geconcludeerd wordt dat tijdens de bezoeken geen rugstreep- padden zijn waargenomen. Hoewel in de ruimere omgeving aanwezig (nabij de A1, eigen waarneming 2018), is de rugstreep- pad op de onderzoekslocatie niet aangetroffen.

Met onderhavig plan wordt de enkelbestemming 'Woongebied' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte' een viertal meter in zuidelijke richting verschoven. De gronden welke met onderhavige wijziging de enkelbestemming 'Woongebied' krijgen zijn met de eerder uitgevoerde onderzoeken al reeds onderzocht.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.5 Explosieven

Algemeen

Het plangebied ligt nabij het voormalige kruitfabrieksterrein KNSF. Als gevolg van een explosie in 1947 zijn er (restanten van) mogelijk explosieven over het plangebied verspreid.

Toetsing

In het vigerende bestemmingsplan 'Bredius 2020' is het gehele plangebied reeds onderzocht op de te verwachten explosieven in de bodem. Destijds is een risicoanalyse Conventionele Explosieven, een detectieonderzoek en is veldonderzoek uitgevoerd.

Geconstateerd is dat de sloten naoorlogs zijn opgeschoond en zeer aannemelijk zelfs verdiept waardoor relatief weinig verstoring werd aangetroffen die de mogelijke aanwezigheid van explosieven deden vermoeden. De sloten zijn vervolgens steekproefsgewijs onderzocht, hierbij zijn geen explosieven aangetroffen. De verstoorde gebieden zijn deels ontgraven, hierbij is geconstateerd dat de verstoring afkomstig was van naoorlogs aangebracht puin. Binnen de verstoorde gebieden zijn geen explosieven aangetroffen. Omdat op basis van het advies, om in stralen van 25 meter vanuit het explosiepunt te werken, geen concreet patroon kon worden vastgesteld zijn alle verdachte objecten uit het detectieonderzoek benaderd. Hierbij zijn diverse explosieven aangetroffen, het verst gelegen aangetroffen explosief lag op 525 meter van het explosiepunt. Alle aangetroffen explosieven zijn onschadelijk gemaakt en in het onderzoeksrapport is verklaard dat het gebied vrij van explosieven is.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt aanbevolen om de geplande werkzaamheden regulier uit te voeren.

Met onderhavig plan wordt de enkelbestemming 'Woongebied' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte' een viertal meter in zuidelijke richting verschoven. De gronden welke met onderhavige wijziging de enkelbestemming 'Woongebied' krijgen zijn met de eerder uitgevoerde onderzoeken al reeds onderzocht.

Conclusie

Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.6 Bodem

Algemeen

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

Als er wel verdenkingen van bodemverontreiniging zijn, dan dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd. Dergelijk onderzoek dient voorafgaand aan bouw- en graafwerkzaamheden plaats te vinden. Het uitvoeren van het vooronderzoek, en indien noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek, is een

voorwaarde waaraan voldaan moet worden voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen in werking kan treden.

In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing, waarin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval.

Toetsing

In het vigerende bestemmingsplan 'Bredius 2020' is voor het gehele plangebied een verkennend (water)bodem en asbestonderzoek uitgevoerd. Daaropvolgend is er een aanvullend bodemonderzoek dammen uitgevoerd. De grond is geschikt geacht voor het toekomstig gebruik. In het gehele toekomstige woongebied zijn de gronden inmiddels opgehoogd en bouwrijp gemaakt. De locatie opgehoogd met zand die voldoet aan de klasse Achtergrondwaarde (Aw). Deze grond is duurzaam geschikt voor elk bodemgebruik en wordt aangeduid als schone of niet verontreinigde grond.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.7 Archeologie

Algemeen

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen dat ernaar wordt gestreefd om de waarde te behouden op die locatie. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, moeten de waarden worden opgegraven en elders worden bewaard.

Toetsing

In het vigerende bestemmingsplan 'Bredius 2020' is voor het gehele plangebied archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Aanvullend is proefsleuvenonderzoek uitgevoerd en heeft archeologische begeleiding plaatsgevonden.

In het voorliggende plan is de archeologische dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Op deze wijze is gewaarborgd dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet kunnen worden geschaad. De werkzaamheden die worden uitgevoerd en dieper reiken dan 30 cm zullen onder archeologische begeleiding worden uitgevoerd.

Conclusie

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

4.8 Cultuurhistorie

Algemeen

Sinds januari 2012 hebben gemeenten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de opdracht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Daar waar het voor de archeologie al gemeengoed is gaat het dus ook gelden voor andere aspecten van de cultuurhistorie. Rekening houden met cultuurhistorie impliceert dat bekend moet zijn wat er voor waarden aanwezig zijn. Dit betekent dat naast archeologie, ook een beschrijving moet worden gegeven van de historische (steden)bouwkunde en historische geografie. Door cultuurhistorie een plek te geven in procedures op het gebied van ruimtelijke ordening wordt ook bereikt dat de aandacht niet uitsluitend uitgaat naar individuele objecten (de aangewezen monumenten), maar juist de samenhang tussen gebouwen en hun omgeving.

Toetsing

Het plangebied ligt in de Bloemendalerpolder. De Bloemendalerpolder is al in 1555 omdijkt. De polder is aan te merken als veenweidelandschap. Kenmerkend voor de veenpolder de Bloemendalerpolder is het waterrijke en open karakter. De historische begrenzing en verkaveling van de Bloemendalerpolder in langwerpige en rechthoekige percelen is nog grotendeels in tact. Door de aanleg van de Rijksweg 1 begin jaren '30 van de vorige eeuw is een klein gedeelte van de Bloemendalerpolder afgescheiden van de rest van de polder. Net als het grootste deel van de polders in Muiden is dit van oudsher in eigendom van grootgrondbezitters. Na het overlijden van grootgrondbezitter D.C. van der Meulen koopt de gemeente het Muiderbos (zoals het nu heet) om daar de Algemene Begraafplaats Muiden te stichten. Een uitloper van het Muiderbos ligt in het gebied dat in 1852 verkocht werd aan grootgrondbezitter Bredius, waarna het werd ontgonnen voor weiland. Deze weilanden worden nu de 'Brediusgronden' genoemd. Halverwege de jaren '60 van de vorige eeuw wordt de Rijksweg 1 verbreed en na de bouw van de wijk Zuid-West in 1966 gaat het karakter van het open polderlandschap in dit deel van Muiden verloren.



Kaart van Muiden en Muiderbos, omstreeks circa 1830

Afweging cultuurhistorische “Verboden Kringen”

Het versterken van de historische militaire linies biedt voor de gemeente vele kansen en zorgt tevens voor een waardevol open landschap. Recreatie en toerisme vormen een impuls voor de lokale economie. Het versterken van de linies zorgt voor een be-

leefbaar en bruikbaar cultuurhistorisch erfgoed en biedt tevens een kwaliteitsimpuls voor de ruimtelijke omgeving. Het oostelijke deel van het plangebied ligt in de “verboden kring van 600 m”. De gemeentelijke beleidslijn is om dat deel zoveel mogelijk open te houden. Voor het stedenbouwkundig kader zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Het inpassen van een groenstrook van 50 meter voor het creëren van een bufferzone tussen bestaande woningen en nieuwe functies;
- Voortzetting van de huidige bebouwing langs de Muidertrekvaart;
- Inpassen van nieuwe sportvelden in dit deel van Muiden;
- Hogere bebouwing niet aan oostzijde-, maar aan westzijde, buiten de “600 meter lijn”.

Met deze uitgangspunten wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke beleidslijn om dit deel zoveel mogelijk open te houden. Bij de vertaling hiervan naar het vigerende bestemmingsplan ‘Bredius 2020’ is ervoor gekozen om een gebied van circa 5 hectare binnen de 600 meter cirkel (rood aangegeven op onderstaande figuur) een functie te geven met een open uitstraling (Groen, Natuur en Sport). Binnen de bestemming Sport is aan de rand van de 600 meter cirkel slechts een sporthal van maximaal 2.000 m² (0,2 hectare) mogelijk en 500 m² (0,05 hectare) gebouwen aan overige gebouwen met een maximale hoogte van 7 meter.



Verbeelding bestemmingsplan ‘Bredius 2020’ met aanduiding functies met open uitstraling (rood)

Er is voor gekozen om de bebouwing in het gebied te concentreren langs de Muider-trekvaart en zo de bebouwing die aan beide zijden hiervan al aanwezig is, verder in oostelijke richting voort te zetten. Vanuit het centrum van de verboden kring volgt deze min of meer de richting van de straal van de cirkel. De reeds aanwezige bebouwing en bomen langs de Muidertrekvaart maken dat dit deel reeds het minst ‘open’ is van dit deel van de cirkel. Met de verbeelding is geregeld dat de nieuwbouw achter de rooilijn van de bestaande woningen aan de Amsterdamsestraatweg wordt gebouwd. Binnen het gebied van de 600 meter cirkel heeft het te bebouwen woongebied een oppervlak van circa 1,15 hectare binnen het totaal van circa 6,15 hectare van het plangebied dat binnen de verboden cirkel ligt. Nu er enerzijds voor is gekozen de woonbebouwing te

concentreren in een beperkte strook langs de Muidertrekvaart waarlangs de openheid vanuit breder perspectief al relatief verstoord is om de rest van het gebied zo een zo open mogelijk karakter te laten behouden, is het anderzijds nog wel van belang deze woonbebouwing een zo min mogelijk verstorende factor van de openheid te laten zijn. Om hieraan tegemoet te komen is in de regels een maximum bebouwingspercentage van 60% opgenomen. Om een 'luchtige' verspreiding van deze bebouwing over de strook te bewerkstelligen is vastgelegd dat er ten minste sprake moet zijn van een drietal doorkijken van 20 meter. Op deze manier wordt gestuurd op de clustering van de woonbebouwing in ten minste 4 clusters.

Qua bouwhoogte wordt uitgegaan van maximaal 12 meter, waarbij binnen de 600 meter een hoogteaccent van 15 meter over maximaal 1.000 m² mogelijk is. Puur vanuit het oogpunt van de verboden kring heeft een hoogteaccent aan de uiterste oostzijde van het woongebied (binnen de 600 meter cirkel) niet de voorkeur. Na een bredere afweging wordt deze echter wel toelaatbaar geacht vanuit stedenbouwkundige optiek nu aan de uiterste westzijde tevens een hoogteaccent is toegestaan. Wel is er voor gekozen om het toegestane hoogteaccent relatief beperkt te houden tot maximaal 100 m², zodat deze een rank, naaldvormig karakter krijgt en de impact op de openheid beperkt is. Om een en ander in perspectief te plaatsen, aan de noordzijde van de trekvaart is langs het Kruitpad op basis van het bestemmingsplan De Krijgsman een bouwhoogte van maximaal 15 meter mogelijk (en 16 meter in het geval van gebruik voor voorzieningen of een combinatie van voorzieningen en wonen). Binnen de ten westen gelegen bestaande wijk Zuidwest, die vrijwel geheel binnen de 300 meter cirkel ligt, is een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Nu de Bredius meer aan de buitenzijde van de cirkel is gelegen (buiten de 300 meter, maar binnen de 600 meter cirkel) is het logisch dat daar de bouwhoogte van 12 meter een extra (vierde) bouwlaag en bij de 15 meter twee extra (vierde en vijfde) bouwlagen mogelijk zijn. Eenzelfde principe is gehanteerd binnen bestemmingsplan De Krijgsman, naarmate de afstand van de kern van de verboden cirkel toeneemt, is ook daar een grotere bouwhoogte mogelijk. Binnen de 300 meter cirkel is daar bebouwing met 3 bouwlagen mogelijk en binnen de 600 meter cirkel 4 (max. 15 m) of 5 (max 18m) bouwlagen.

Om de nadelige effecten van de verstedelijking te mitigeren, wordt in de eerste 600 meter van de verboden kring gerefereerd aan de bouw in hout en wordt (waar mogelijk) de zichtbaarheid van aanwezige begrenzingen van verboden kringen versterkt.

Het onderhavige wijzigingsplan wijkt niet van de bevindingen en uitgangspunten uit het vigerende bestemmingsplan 'Bredius 2020'.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.9 Niet relevante aspecten

Met onderhavig plan wordt de enkelbestemming 'Woongebied' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimte' een viertal meter in zuidelijke richting verschoven. Deze wijziging heeft geen invloed op het woningbouwprogramma, de hoeveelheid verkeersbewegingen, benodigde parkeergelegenheid en verharding met betrekking tot hemelwaterafvoer. Doordat het wijzigingsplan geen effect heeft op deze onderdelen worden de volgende aspecten niet in onderhavig hoofdstuk behandeld:

- Milieueffectrapportage
- Luchtkwaliteit
- Stikstof
- Water
- Verkeer en parkeren

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1942.WPBrediu-va01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) en een toelichting hierop. Het GML-bestand (simpel gezegd; de kaart) en de bijbehorende regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In het GML-bestand zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. Wanneer het GML-bestand analoog wordt afgedrukt (op papier), betreft dit één verbeelding/plankaart.

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

5.2 Methodiek

5.2.1 Verbeelding

In het GML-bestand hebben alle gronden met hun bebouwing binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere soorten aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels in combinatie met het GML-bestand aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding. In de legenda zijn deze als 'verklaringen' aangegeven (bijvoorbeeld kadastrale gegevens).

5.2.2 Regels

De regels van het wijzigingsplan zijn ondergebracht in drie hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1) bevat de inleidende regels.
- Hoofdstuk 2 (artikel 2) bevat de wijziging van de bestemmingen.
- Hoofdstuk 3 (artikel 3) bevat de overgangs- en slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kent enkel de wijziging ten opzichte van het moederplan 'Bredius 2020'. Het wijzigingsplan wijzigt enkel de verbeelding van het moederplan. De regels van het moederplan 'Bredius 2020' zijn op dit wijzigingsplan overeenkomstig van toepassing.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele plan-schade.

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

Het wijzigen van de bestemming is door de gemeente Gooise Meren geïnitieerd. De bijbehorende kosten zullen zodoende ook de gemeente Gooise Meren worden gedragen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is de verplichte inspraak, alvorens een ontwerp wijzigingsplan ter inzage te leggen, komen te vervallen. Ook de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten niet meer tot het bieden van de mogelijkheid tot inspraak. Het Besluit ruimtelijke ordening doet dat evenmin.

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Er zijn enkele overlegreacties gekomen, maar deze hebben niet geleid tot aanpassingen van het wijzigingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Op de procedure van het wijzigingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerp wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Bredius 2020' van 21 december 2022 tot en met 31 januari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren. Er zijn geen zienswijzen ingediend.