



bestemmingsplan

Schoutenwerf

gemeente Muiden

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	HET PLANGEBIED	1
1.3	VIGERENDE REGELINGEN	3
1.4	LEESWIJZER	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	INLEIDING	4
2.2	HUIDIGE SITUATIE	4
2.3	HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN - INRICHTING VAN HET GEBIED	6
2.4	VERKEER EN PARKEREN	10
2.5	HET PROGRAMMA	12
2.6	BEELDKWALITEITSPLAN	14
3	UITVOERBAARHEID	15
3.1	INLEIDING	15
3.2	BELEID	15
3.3	MILIEU	27
3.4	WATER	36
3.5	ECOLOGIE	43
3.6	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	45
3.7	VERKEER	48
3.8	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	53
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	55
4.1	ALGEMEEN	55
4.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	57
5	PROCEDURE	63
5.1	INSPRAAK	63
5.2	OVERLEG	63
5.3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	63
5.4	ZIENSWIJZEN	63

Bijlagen

- 1 Schoutenwerf Muiden - beeldkwaliteitsplan - Bebouwing en open ruimte; Maart 2006;
- 2 Beoordeling geluid, geur en stof van Jachtservice Muiden en Lengers Yachts BV; LBP – Sight; V057171aaA0.tc; d.d. 19 november 2010;
- 3 Aanvullend bodemonderzoek Hellingstraat 30-50 te Muiden; De Ruiter Boringen en Bemalingen bv; AZE/BA030197.3700564; d.d. 14 februari 2003;
- 4 Brief Provincie Noord-Holland; onderwerp "bebouwen Schoutenterrein te Muiden"; d.d. 11 november 2005; kenmerk 2005-40133;
- 5 Brief Ontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf Artikel 3.1.1 Bro overleg Wateradvies; Waternet; kenmerk 2010.033415; d.d. 12-11-2010;
- 6 Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van het plangebied Schoutenwerf; Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland; definitief d.d. 18 oktober 2007;
- 7 Verkeerplan met betrekking tot woningbouw op het Schoutenterrein; Grid consult; oktober 2006;
- 8 Memo Contourenberekeningen A1 Muiden t.b.v. bouwplan Schoutenwerf; d.d. 28 juni 2010; Rijkswaterstaat Noord-Holland;
- 9 Quick scan ecologie Schoutenwerf te Muiden; Els & Linde B.V.; projectnummer 10.017; d.d. maart 2010;
- 10 Nota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf;
- 11 Nota Zienswijzen.

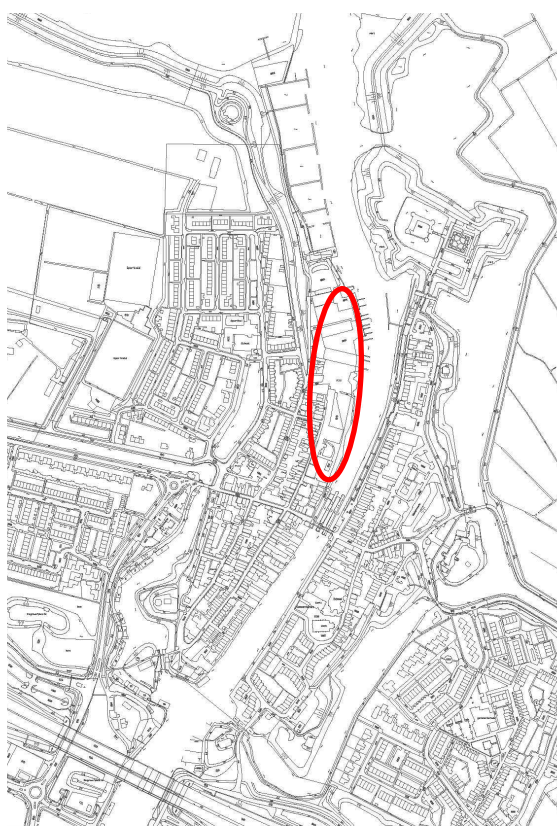
1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Al langere tijd zijn er plannen voor de herontwikkeling van het gebied "Schoutenwerf" aan de westoever van de Vecht in de vestingstad Muiden. Voorheen was op de locatie een scheepswerf gevestigd. De herontwikkeling tot woningbouw komt voort uit de wens om het werfmilieu om te zetten in een leefmilieu omdat een scheepswerf, naar de huidige milieuplanologische inzichten, minder passend wordt bevonden in een binnenstedelijke leefomgeving. Daartoe is in 1993 door de gemeente een voorbereidingsbesluit genomen. In navolging daarvan zijn de werfactiviteiten sinds 2003 gestaakt. Op 5 februari 2005 heeft de gemeente bepaald dat het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voldoende grondslag gaf voor het starten van een bestemmingsplanprocedure en diens tengevolge is op 12 juli 2007 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. De huidige activiteiten richten zich op de makelaardij in jachten en exploitatie van een haven. Het plan voor de herontwikkeling bestaat onder meer uit het slopen en vervangen van de leegstaande loodsgebouwen door woningen, in combinatie met het behoud van de huidige activiteiten. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de westoever van de Vecht in de kern van de vestingstad Muiden, op korte afstand van de Grote Zeesluis. Schuin aan de overzijde van de Vecht ligt het Muider slot. Het plangebied bestaat uit het deel "Schoutenwerf" waar herontwikkeling wordt voorgestaan en het deel van de bestaande Jachtwerven aan de West Zeedijk 1, 3, 5 (Lengers en Jachtservice Muiden). Het plangebied wordt begrensd door de Hellingstraat, Zeestraat en West Zeedijk aan de westkant, de Vecht aan de oostkant, de

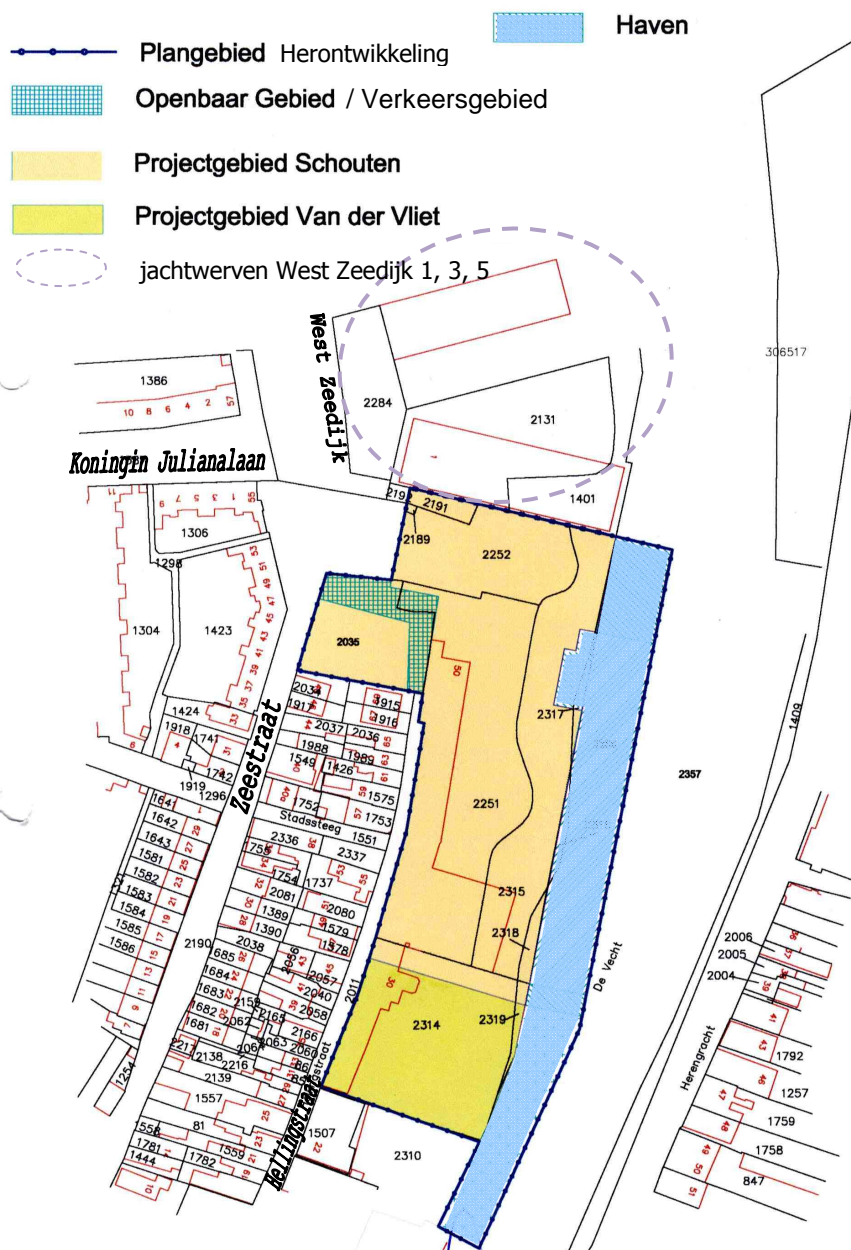


Ligging plangebied in Muiden

bestaande woonbebouwing aan de zuidzijde en grens tussen het perceel van de Jacht-service Muiden (West Zeedijk 5) en het terrein van de Koninklijke Nederlandse Roei- en Zeilvereniging (KNZ&RV) aan de West Zeedijk. Op de navolgende afbeelding is globaal de ligging van het plangebied in Muiden weergegeven.

In het plangebiedsdeel Schoutenwerf waar de herontwikkeling plaats vindt is onderscheid in meerdere gebiedsdelen, namelijk "projectgebied Van der Vliet", "projectgebied Schouten" en havengebied. Aan de noordzijde van dit herontwikkelingsgebied ligt een tweetal jachtwerven, namelijk aan de West Zeedijk 1, 3 (Lengers) en aan de West Zeedijk 5 (Jacht-service Muiden).

De begrenzing van het plangebied en de te onderscheiden plangebiedsdelen is op navolgende afbeelding weergegeven, met dien verstande dat het deelgebied van de bestaande jachtwerven aan de West Zeedijk 1, 3 (Lengers) en aan de West Zeedijk 5 (Jacht-service Muiden) globaal is weergegeven. Voor de exacte grenzen van het plangebied wordt volledigheidshalve verwezen naar de verbeelding.



1.3 VIGERENDE REGELINGEN

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht is geworden, de vigerende regelingen uit het bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985, zoals vastgesteld door de raad van Muiden op 16 oktober 1986. Hierin heeft de locatie de bestemmingen "servicewerf/servicehaven" en "waterkering". Verder geldt het volgende:

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Bij besluit van 15 oktober 1986 van de ministers van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is de vesting Muiden aangewezen als beschermd stadsgezicht. De gemeenteraad is verplicht, ter bescherming van een aangewezen stadsgezicht, een bestemmingsplan vast te stellen met regels ten aanzien van uiterlijk van de bouwwerken en hun omgeving. Als extra bescherming van stadsgezichten wordt het slopen van een in een beschermd stadsgezicht gelegen bouwwerk aan een vergunning van burgemeester en wethouder gebonden.

Toetsing plannen aan vigerende regelingen

Omdat het voorgestane totaalplan voor de herontwikkeling van dit gebied afwijkt van de bepalingen in het thans vigerende bestemmingsplan, is realisatie ervan, op grond van het huidige bestemmingsplan, niet mogelijk. Om de gewenste (her-)ontwikkelingen mogelijk te maken dient het vigerend bestemmingsplan gedeeltelijk te worden herzien. Dit voorliggende bestemmingsplan heeft tot doelstelling daarin te voorzien.

1.4 LEESWIJZER

Voorliggend bestemmingsplan bevat planregels, een toelichting en een verbeelding (plankaart). De toelichting, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is als volgt opgebouwd: na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld aan de hand van de thema's beleid, milieu, archeologie, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van de ter inzage legging aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid). De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 INLEIDING

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is er voor de geplande herontwikkeling een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld, bestaande uit een analyse van het plangebied (ruimtelijk kader en historische waarden vestingstad Muiden in relatie tot het plan), het stedenbouwkundig plan, de beeldkwaliteit van de bebouwing en de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. De beschrijving van de huidige situatie en het stedenbouwkundig plan is overgenomen uit het beeldkwaliteitsplan.

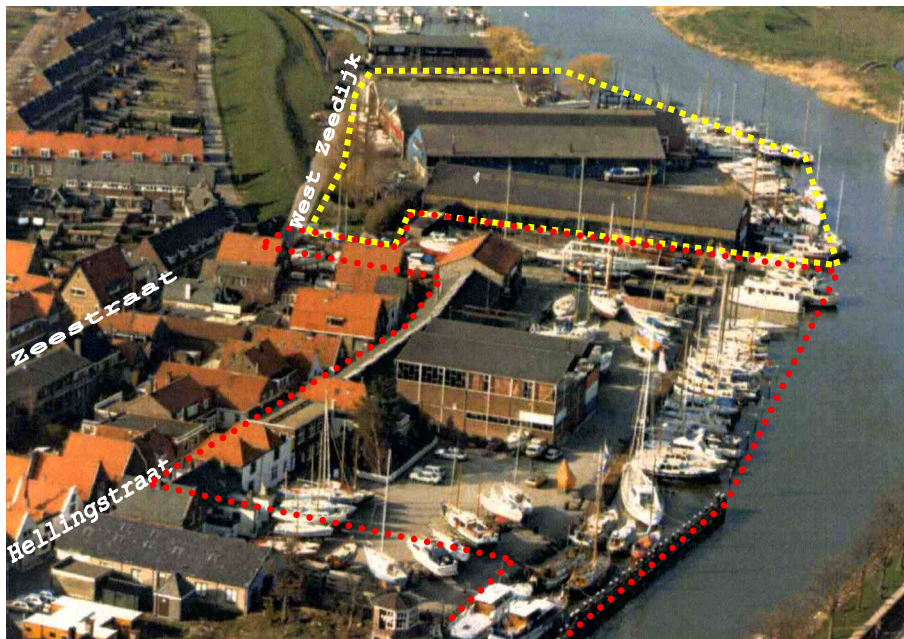
2.2 HUIDIGE SITUATIE

Historie en huidige situatie van het plangebied

De Schoutenwerf is van oorsprong een industriële scheepswerf, vernoemd naar de oprichter H. Schouten. De werf breidde zich in de loop der tijd uit door aankoop van grond en het bijplaatsen van loodsen. Nieuwe loodsen werden opgericht als er een grote opdracht werd binnengehaald waarvoor de bestaande loodsen geen ruimte boden.

Deze ontwikkeling is duidelijk terug te zien in de huidige inrichting van het gebied. De bebouwing bestaat uit loodsen, een kantoor en een woning. Kenmerkend voor de loodsen zijn de horizontale raampartijen, de verticale loodsdeuren en materiaalgebruik van hout, baksteen, staal en glas.

Bepalend voor het karakter van het gebied is verder de ligging aan de Hellingstraat. Het kantoor van de werf en een aantal loodsen ligt in de rooilijn aan deze straat. De Hellingstraat eindigt op de gevel van een van de scheepswerfloodsen.



Huidige situatie plangebied Schoutenwerf (rood) en groen / jachtwerven West Zeedijk 1, 3, 5 (geel)

¹ Schoutenwerf Muiden - Beeldkwaliteitsplan - Bebouwing en open ruimte; Maart 2006

De omgeving van het plangebied

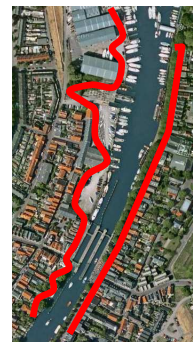
Het plangebied ligt in de vesting Muiden, dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De vesting wordt omgeven door vestingwerken en grachten. De Vecht doorsnijdt de vesting in de lengte, waarbij de meeste straten evenwijdig met de rivier lopen. De bebouwing bestaat voor het grootste deel uit woningen. De oostoever van de Vecht is bebouwd met enigszins statige woongebouwen, gericht op de rivier, terwijl de panden aan de zuidwestzijde met de achterkant naar de Vecht staan. Het profiel van de rivier krijgt hierdoor een kenmerkend asymmetrisch karakter.

De bebouwing in de vesting Muiden is voor het grootste deel pandsgewijs opgebouwd. De individuele panden staan met de voorgevel naar de weg in een voor het grootste deel strakke en aaneensluitende rooilijn. De meeste voorkomende typen zijn een tot twee lagen hoog met een kap en met gevels bestaande uit rood en donkerrood metselwerk; maar ook gestucte geveloppervlakken komen voor. Er is sprake van een afwisselend beeld, waarin vaak staande verhoudingen van de raamopeningen met daarin houten kozijnen voorkomen en de beëindiging van de gevels op uitgesproken wijze plaatsvindt door middel van geornamenteerde daklijsten, die in lichte kleuren zijn geschilderd. De daken zijn veelal bedekt met donkere, rode en oranje keramische dakpannen. Dakkapellen, meestal vanuit de goot opgetrokken, zijn voorzien van geprofileerde omlijstingen en worden in een lichte kleur geschilderd. Ook de gevels van de bebouwing in de Hellingstraat passen binnen het omschreven beeld, zij het dat er een menging ontstaat met de sober gemetselde gevels van de industriële scheepshallen die in dit noordwestelijke deel van de Vechtoever voorkomen, terwijl aan de monding van de Vecht meer eigentijdse industriële scheepshallen het beeld bepalen.

Historische waarden vestingstad Muiden in relatie tot herontwikkeling Schoutenwerf

Asymmetrisch profiel

De voortzetting van het asymmetrisch profiel van de Vecht en het continueren van de bebouwing in de Hellingstraat is het uitgangspunt voor de herontwikkeling van Schoutenwerf. De overgeleverde tegenstelling tussen de wat formeel vormgegeven en hoofdzakelijk voor woonfuncties ingerichte oostoever en de veel rommeligere westoever, waar een zone met privé-tuinen grenzend aan de achtergevels van de woongebouwen overgaat in een meer industrieel karaktergebied, is een belangrijk historisch gegeven.



Ook de maat en schaal van de binnen de historische kern bestaande straten en straatwanden en de daarin toegepaste materialen bieden een historisch kader voor de planontwikkeling.



het plangebied gezien vanuit de sluisen



karakteristieke woonhuizen tegenover muren scheepswerf in de Hellingstraat



opbouw bestaande gevelwand van de voormalige scheepswerf aan de Hellingstraat.

Industrieel verleden

Het industriële verleden op de locatie Schoutenwerf wordt gezien als een waardevol onderdeel van de monumentale conditie van de vestingstad Muiden. De wens om de herinnering aan de jachtwerf levend te houden, leeft sterk in Muiden en kan als belangrijke bouwsteen worden gezien. De eigen expressie op deze gezichtsbepalende locatie wordt zo tot stand gebracht. Tegelijkertijd biedt het refereren aan het industriële verleden een mogelijkheid om voor de hand liggende vormen van historiserend bouwen te vermijden.



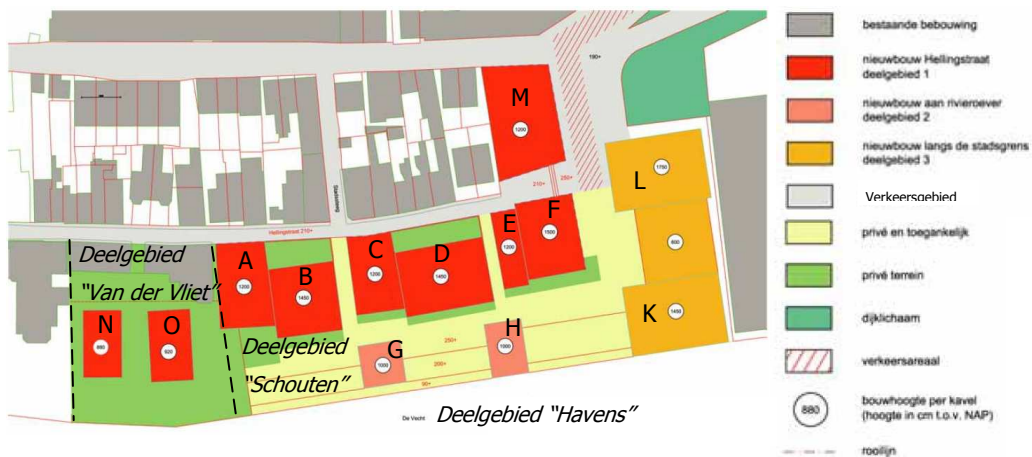
Stadsgrens

De overgang van de stad naar de voormalige Zuiderzeedijk binnen het plangebied vormt een mogelijkheid voor het leggen van een verband met Muidense historie.

2.3 HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN - INRICHTING VAN HET GEBIED

Algemeen

De transformatie van werfterrein naar woongebied wordt in het stedenbouwkundig plan ontwikkeld als een sfeervolle toevoeging aan het riviergezicht binnen de monumentale stedenbouwkundige condities van de vestingstad Muiden. In de huidige situatie zijn de oevers van de Vecht in dit gebied niet openbaar toegankelijk. Het plan voorziet in een toegang voor voetgangers, zodat de Vecht ook in dit deel van Muiden onderdeel wordt van de stad.



Stedenbouwkundig plan

Het kenmerkende asymmetrische profiel van de rivierdoorsnede met zijn tegenstelling tussen de formele rechteroever met de pandsgewijze bebouwing aan de Herengracht en de informele linkeroever met bebouwing in hoofdzaak georiënteerd op de Hellingstraat wordt in de planvorming doorgezet.

In de massaopbouw van het stedenbouwkundig plan is een sterke overeenkomst gezocht met de kleinschalige en ruimtelijk gedifferentieerde karakteristieken van de bestaande stedelijke bebouwing. Dit komt tot uiting in de pandsgewijze opbouw van de gevelwanden.

De voortzetting van de bebouwing langs de Hellingstraat vormt de basis van het plan. Aan het eind van de Hellingstraat ontstaat een verwijding, die *van daaruit* zicht biedt op de Zeedijk en het buitengebied.

Voor het deelgebied "Van der Vliet" geldt dat de bestaande kantoren en het woonhuis worden gerenoveerd en dat in dit deel van het gebied twee vrijstaande panden (gebouw N en O) met daarin maximaal drie grondgebonden woningen worden gerealiseerd. In het deelgebied "Schouten" komen grondgebonden woningen (gebouw A, C, E, G, H, K), appartementengebouwen (gebouw B, D, F, L, M) en mogelijk ruimten voor bedrijvigheid, kantoorruimte, ateliers, dienstverlening en kunstgalerie. (Gebouw L, bouwdeel tussen L en K, M). In de Vecht wordt de indeling van de bestaande haven aangepast.



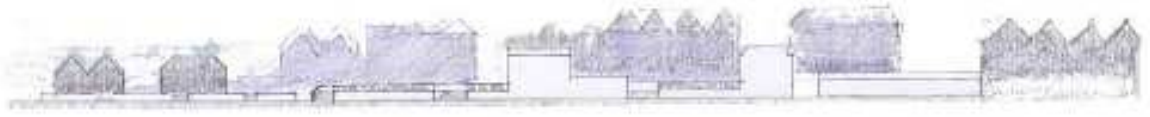
Impressie inrichting plangebied Schoutenwerf

Door de pandsgewijze opbouw van de gevelwanden ontstaat in de Hellingstraat ruimte voor een "voorhof", omsloten door een muur (voor gebouw B en D). Deze muren worden aangesloten op de karakteristiek van de gesloten gevelwanden van de huidige scheepsloodsen. De aaneengesloten gedachte gevelwand van de Hellingstraat wordt op twee plaatsen doorsneden door smalle stegen, die een doorkijk naar de rivier bieden.



BEELD HELLINGSTRAAT

Aan de rivieroever verrijzen twee vrijstaande gebouwen (gebouw G en H), die het gezicht van de Schoutenwerf vormen vanaf de rivier en die de open ruimte achter de bebouwing van de Hellingstraat inkaderen.



Impressie aanzicht rivierfront

De bebouwing aan de stadsrand markeert de overgang van stad naar buitengebied. De bebouwing ingeklemd tussen de kop van de Hellingstraat en de Zeestraat vormt een "sluitsteen" als beëindiging van het door bestaande bebouwing gevormde bouwblok (gebouw M).

Een appartementengebouw (gebouw L), waarvan de hoofdstructuur bij wijze van uitzondering niet haaks op, maar parallel aan de richting van de rivier loopt, vormt tezamen met het woninggebouw aan de Vechtoever (gebouw K) een ensemble op de beëindiging van het terrein, grenzend aan een bestaande scheepsbouwlods. Tussen de gebouwen L en K ligt een bouwdeel van 1 bouwlaag.

Een deel van gebouw K is boven het water geprojecteerd.

Op navolgende afbeeldingen zijn enkele schematische impressies weergegeven van dwarsdoorsneden over het terrein en omgeving.



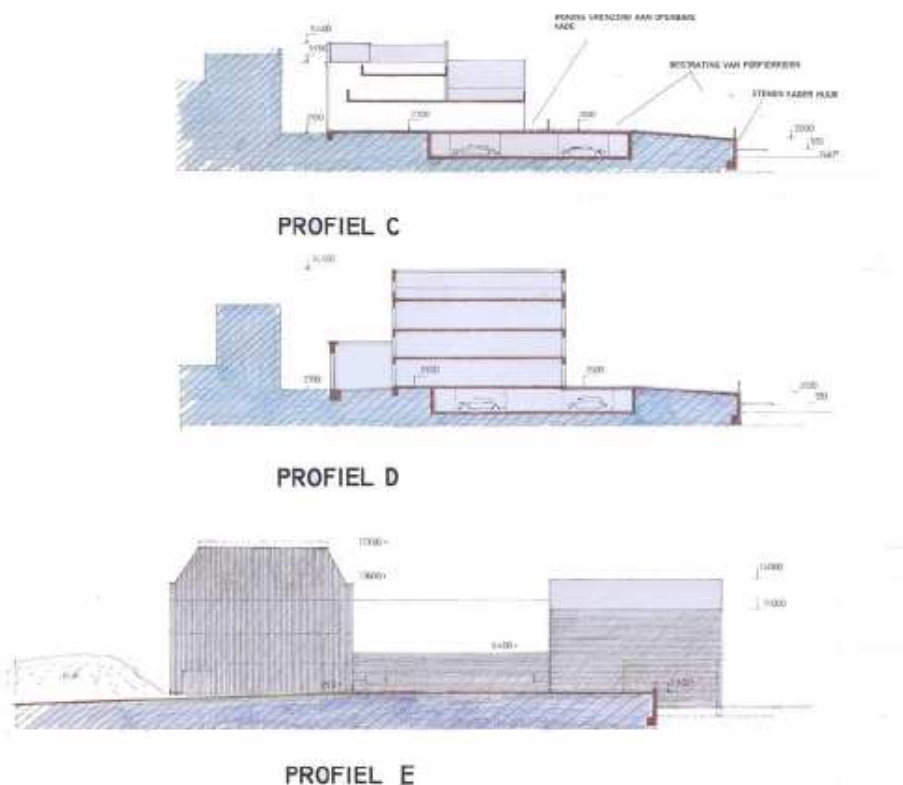
Doorsneden locaties



PROFIEL A



PROFIEL B



De haven

De bestaande haven wordt heringericht voor kleine bootjes van bewoners en inwoners. De ligplaatsen (één boot per bewoner) worden woninggebonden uitgegeven op naam van de eigenaar en zijn niet vervreemdbaar. Hierdoor wordt onnodig autoverkeer van niet inwonenden in de binnenstad voorkomen. Bewoners van de locatie hebben voorrang op de wachtlijst. Op de koppen van de steigers zal op nader te bepalen plaatsen tijdens winkelopeningstijden aan passerende jachten afmeergelegenheid worden geboden, om te kunnen winkelen/provianderen. Borden op de steigers zullen de schippers daarop attenderen. De beheerder zal namens de Vereniging van Eigenaren toezien op oneigenlijk gebruik en nakoming van huisregels. De uitgifte van ligplaatsen wordt verzorgd door de initiatiefnemer.

Door de beperkte schaal is gekozen voor een zelfregulerende haven. De haveningangen zullen daarom met een automatisch systeem worden afgesloten ter voorkoming van overlast voor de bewoners.

Privé versus toegankelijkheid

De open ruimte van het plangebied Schoutenwerf wordt uitgegeven aan de bewoners van het plangebied. De ruimte rondom de gebouwen valt uiteen in twee soorten gebieden: privé-gebieden zoals tuinen en terrassen en gebieden die ook voor derdenbezoekers toegankelijk zijn. De privé-gebieden zijn uitsluitend bedoeld voor bewoners. De toegankelijke gebieden zijn privé-gebieden die alleen op bepaalde tijden (bijvoorbeeld van 08.00 tot 22.00 uur) voor bezoekers toegankelijk zijn, tenzij overlast wordt veroorzaakt. Ze zijn gedurende die periode bedoeld voor bezoek en verblijf van zowel bewoners van de Schoutenwerf als derden.

Beheer

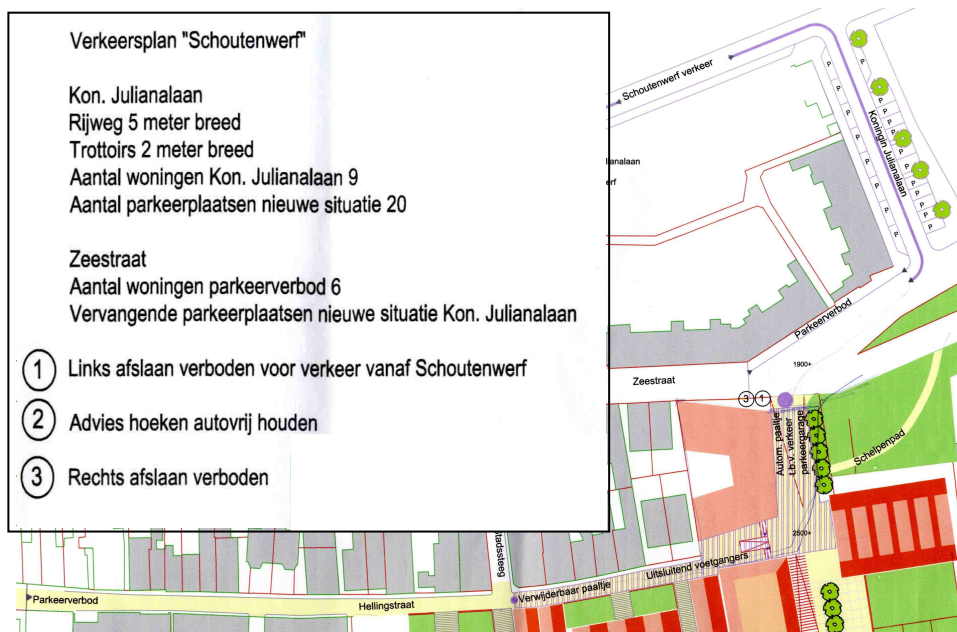
Een overkoepelende Vereniging van Eigenaren draagt zorg voor de inrichting en het beheer van het plangebied Schoutenwerf.

2.4 VERKEER EN PARKEREN

Uitgangspunt is het vermijden van een toename van de parkeerdruk in de vesting als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Voor het woningbouwprogramma van het projectgebiedsdeel "Schouten" wordt daarom uitgegaan van de realisatie van een ondergrondse parkeerkelder met een capaciteit van twee parkeerplaatsen per woning. De bestaande directiewoning en kantoorruimte in het projectgebiedsdeel "Van der Vliet" blijven behouden en zullen deels herbouwd en gerenoveerd worden. Achter deze panden komen maximaal drie woningen met eigen parkeergelegenheid, toegankelijk via de bestaande poort in de Hellingstraat. In oktober 2006 is door Grid consult² een verkeersplan opgesteld. Op basis van een analyse van de huidige infrastructuur en verkeersstromen is door Grid consult onderzocht wat de beste ontsluitingsmogelijkheid van het plangebied is. Het resultaat is als volgt:

Ontsluiting auto's Schoutenwerf

Voor de ontsluiting van Schoutenwerf is in aanmerking genomen dat het verkeer van en naar de KNZ&RV zorgt voor een zware belasting op de Zeestraat. De Zeestraat is een relatief smalle straat waar druk verkeer in twee richtingen een probleem zou opleveren. Omdat het de enige weg is waarover de KNZ&RV bereikbaar is, kan hier weinig aan veranderd worden. In de nieuwe situatie wordt het mogelijk het verkeer van en naar de Schoutenwerf over een andere route te leiden, gescheiden van het verkeer van en naar de KNZ&RV. De Zeestraat wordt vanwege de herontwikkeling van de Schoutenwerf ontlast. Met de beëindiging van de werfactiviteiten van Schouten/Van der Vliet valt het verkeer dat met die activiteiten samenhangt, weg.



In het plangebied Schoutenwerf wordt een ondergrondse parkeergarage aangelegd, die ontsloten wordt op de hoek van de Zeestraat- West Zeedijk - Koningin Julianalaan. Door het instellen van een parkeerverbod op deze hoek ontstaat extra verkeersruimte, die nodig is voor de verkeersbewegingen. De parkeerplaatsen die hiermee verloren gaan (maximaal 6) worden gecompenseerd in de Koningin Julianalaan, door daar extra par-

² Verkeersplan met betrekking tot woningbouw op het Schoutenterrein; Grid consult; oktober 2006

keerplaatsen aan te leggen. Verder worden nog parkeerverboden ingesteld in de Hellingstraat en Stadsteeg, zodat ook daar voldoende ruimte is voor de verkeersbewegingen.

Het verkeer vanaf de Schoutenwerf en komend uit de parkeergarage, wordt via de Koningin Julianalaan naar de Burgemeester de Raadsingel geleid. Om te voorkomen dat onbevoegden gebruik maken van de parkeergarage, wordt tussen de Zeestraat en de ingang van de garage een beweegbare afsluiting geplaatst (bijvoorbeeld een verzinkbare paal).

De ontsluiting van het deelgebied "Van der Vliet" verandert niet. Dit betekent dat dit deelgebied via de poort in de Hellingstraat toegankelijk is voor parkeren van de drie nieuwe woningen en de bestaande woning en de te renoveren/herbouwen kantoor- en bedrijfsruimte met bovenwoning. Dat verkeer blijft dus gebruik maken van de Hellingstraat en Stadsteeg, Zeestraat / Korte Zeestraat.

Plannen in de omgeving

De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheid om de dijkkruising van de Zeedijk in noordelijke richting te verplaatsen, waardoor de ontsluiting van de KNZ&RV en de bedrijven via de Burgemeester de Raadsingel en de Julianalaan kan lopen. Detaillering moet uitwijzen welke impact de aanpassing heeft. Dit wordt op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan nog uitgewerkt en valt buiten de kaders van dit bestemmingsplan.

Fietsers en voetgangers

De Hellingstraat wordt voor wandelaars doorgetrokken tot het voetpad over de Westzeedijk, waarmee een aantrekkelijke wandelroute ontstaat tussen het centrum van Muiden en de vroegere Zuiderzee.

Om de omgeving aantrekkelijk te houden voor bewoners en bezoekers, is het gehele terrein van de Schoutenwerf voetgangersgebied dat op gezette tijden afgesloten wordt. Alleen voertuigen van bewoners en andere rechthebbenden mogen dit gebied passeren op weg naar de ondergrondse parkeergarage.

Uitgangspunten brandveiligheid

In 2004 is een globale schets aangeleverd aan de brandweer. Op basis van de ontwerp-richtlijnen van destijds zijn de volgende uitgangspunten bepaald³ waarmee in de uitwerking van de inrichtingsplannen rekening zal worden gehouden:

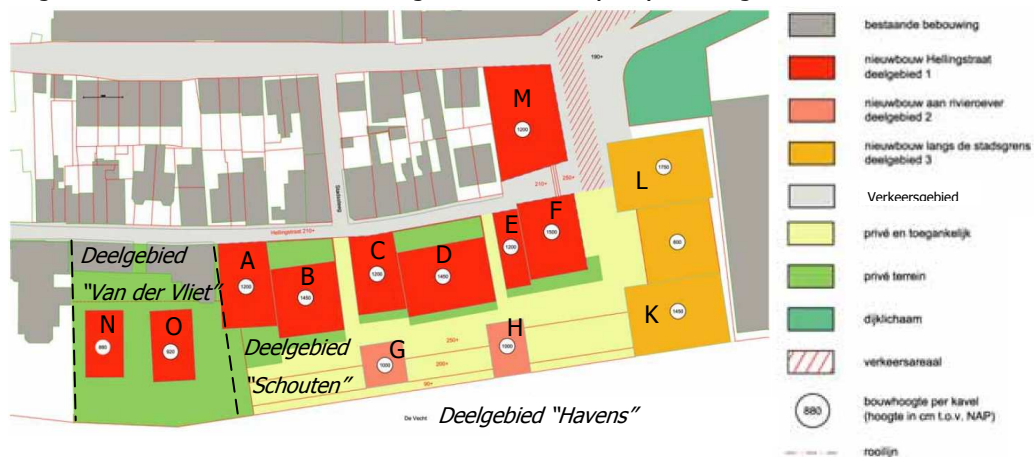
- de woonwijk dient door tenminste twee ontsluitingswegen bereikbaar te zijn;
- de stralen van de bochten van de rijlopers moeten tenminste geschikt zijn voor - en voldoen aan de draaicirkels van de brandweervoertuigen die gebruikt worden in de gemeente Muiden;
- De doorrijbreedte dient 3,5 meter te zijn, met een doorrijhoogte van tenminste 4,2 meter. De rijlopers en opstelvakken voor de blusvoertuigen moeten zodanig zijn aangelegd dat zij geschikt zijn voor voertuigen met een aslast van 100 kN.
 - De opstelvakken van redvoertuigen bij de woongebouwen dienen een breedte te hebben van maximaal 4,5 meter over een lengte van minimaal 10 meter. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de vrije manoeuvreerruimte van de bewegende delen van het redvoertuig;

³ Korte notitie naar aanleiding van het aangeleverde structuurplan van het van der Vlietterrein; brandweer; d.d. 5 februari 2004

- Ten bate van de redvoertuigen dienen de opstelvakken bestand te zijn tegen een stempeldruk van 1 MN/m²;
- De afstand tussen het opstelvlak van een blusvoertuig en een eengezinswoning mag niet meer bedragen dan 40 meter, voor een woongebouw is deze afstand maximaal 15 meter;
- Verkeersremmende maatregelen zoals het aanbrengen van drempels e.d. dienen vooraf besproken te worden met de brandweer;
- Indien de toegang tot een bouwwerk dat voor het verblijf van mensen bestemd is, meer dan 10 meter is verwijderd van een openbare weg, moet een verbindingsweg tussen die toegang en het openbare wegennet aanwezig zijn die geschikt is voor verhuysauto's, vuilnisauto's, ziekenauto's, brandweerauto's en het overige te verwachten verkeer.
- Bluswaterwinplaatsen:
 - Voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse brandkranen aangesloten op het openbare drinkwaterleidingnet, wordt aangesloten op de projecteringen van het waterleidingbedrijf zoals toegepast binnen de gemeente Muiden. Het waterleidingnet dient een capaciteit te hebben van 60 m³/uur. Als richtlijn geldt brandkranen op circa 80 meter afstand van elkaar;
 - Om bij uitval van de waterleiding toch over voldoende bluswater te kunnen beschikken, moeten per object over een afstand van niet meer dan 225 meter (320 meter over de weg), gemeten van de toegang tot het object, secundaire bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn;
 - De statische zuighoogte bij de verlangde capaciteit van de secundaire bluswaterwinplaats mag niet meer zijn dan 5 meter;
 - Op maximaal 40 meter afstand van de gebruikelijke toegang tot een object dient een bluswaterwinplaats aanwezig te zijn;
 - De brandkranen dienen tot op een afstand van 15 meter benaderd te kunnen worden;
 - De bluswatervoorzieningen dienen zodanig vrij gehouden te worden dat daarvoor onmiddellijk gebruik niet belemmerd wordt;
 - Brandkranen mogen niet gesitueerd worden op locaties waar geparkeerd wordt;
 - De horizontale afstand tussen de opstelplaats van het brandweervoertuig en de secundaire waterwinplaats mag niet groter zijn dan 5 meter.

2.5 HET PROGRAMMA

In het stedenbouwkundig programma is voor het projectgebied Van der Vliet uitgegaan van maximaal 3 grondgebonden woningen in het duurdere segment. Voor het projectgebied Schouten is uitgegaan van circa 50 woningen met maximaal 10% afwijking, in het duurdere segment, zowel grondgebonden woningen als appartementen. Dit programma is geconcretiseerd in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen gemeente en initia-



Stedenbouwkundig plan met locatie aanduidingen

tiefnemer. Nadien zijn nog enkele aanvullende programma-onderdelen door de initiatiefnemer geformuleerd.

Voorliggend bestemmingsplan maakt het volgende functionele programma mogelijk:

Deelgebied "Van der Vliet":

- Overeenkomstig de SOK: maximaal 3 woningen ter plaatse van "N" en "O":
 - Het betreft woningen in het hogere segment en met de mogelijkheid tot kantoor / praktijkruimte.
 - Per woning geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen.
 - Parkeren mag hier zowel op maaiveld als ondergronds;
- Overeenkomstig de SOK: renovatie van het bestaande kantoor en woonhuis en herbouw van het witte kantoorpand/berging (voormalige woningen), waarbij de bovenverdiepingen geschikt mogen worden gemaakt voor bewoning en/of kantoor/praktijkruimte en de begane grond desgewenst mede ingericht mag worden als garage.
- Aanvullend aan de SOK: bijgebouw aan het water.

Deelgebied "Schouten":

- Overeenkomstig de SOK: maximaal 55 woningen/appartementen in het hogere marktsegment, met de mogelijkheid voor kantoor/praktijkruimte;
- Overeenkomstig SOK: per woning een berging en minimaal 2 parkeerplaatsen in de parkeergarage(s);
- Aanvullend op het programma van de SOK: omwille van de flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en aansluitend op de voormalige karakteristiek van dit gebied, kan een deel van de gebouwen gebruikt worden voor zelfstandige bedrijfsruimte, kantoorruimte, atelierruimte, kunstgalerie of dienstverlening, namelijk ter plaatse van gebouw M en L en het tussendeel tussen L en K. In dat geval is parkeerruimte noodzakelijk om voor die gebruiksfunctie te kunnen voorzien in de daarmee samenhangende parkeerbehoefte. In dit voorontwerp wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per bedrijf, kantoor, atelier, etc. De benodigde parkeerruimte kan of in de parkeergarage worden opgelost, of in de eerste bouwlaag van de panden L, M of het tussendeel van L en K, of op een klein deel van het maaiveld voor het tussendeel van L en K. Het is evenwel ook mogelijk dat de eerste bouwlaag van L en het tussendeel tussen L en K ingericht gaat worden als fitnessruimte of zwembad voor de nieuwe woningen.
- Parkeren overeenkomstig het Stedenbouwkundig Plan zoals weergegeven in het Beeldkwaliteitplan:
 - in een verdiept souterrain (ondergronds bouwwerk);
 - en mogelijk in de begane grond van gebouw M, L en tussendeel gebouw L-K;
- Parkeren in aanvulling op het Stedenbouwkundig Plan zoals weergegeven in het Beeldkwaliteitplan:
 - mogelijk op een klein deel van het maaiveld voor het tussendeel van L en K.

Deelgebied Havens

- Overeenkomstig SOK: ligplaatsen voor vaartuigen met steigers en afmeerpalen;
- Overeenkomstig SOK: aanlegmogelijkheid ten behoeve van provianderende pleziervaartuigen.

Het plan gaat uit van de realisatie van steigers ter hoogte van het gebiedsdeel "Schouten". Ter hoogte van het gebiedsdeel "Van der Vliet" zijn geen steigers voorzien. De boten worden daar aan de wal afgemeerd.

2.6 BEELDKWALITEITSPLAN

Onderdeel van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is het beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is een bijlage bij deze toelichting. Hierin is het beeld vastgelegd waaraan de uitwerkingsplannen van zowel de bebouwing als de buitenruimte moeten voldoen. Het dient als inspiratie voor architecten en landschapsontwerpers en als een toetsingskader voor de concrete bouw- en inrichtingsplannen. Het beeldkwaliteitplan dient daarnaast als *uitgangspunt* voor het welstandskader.

In het beeldkwaliteitplan wordt ingegaan op de bebouwing en de open ruimte die het ruimtelijk planconcept ondersteunen. Daarnaast gaat het in op gemeenschappelijke thema's die de samenhang tussen de verschillende onderdelen waarborgen en op de bouwstenen van de open ruimte en de verschillende architectonische eenheden. De ruimtelijke aspecten van het beeldkwaliteitplan, zoals bijvoorbeeld de bouwmassa's en de inrichting, zijn vertaald naar de bestemmingsregels van dit bestemmingsplan. Op 14-12-2005 is het beeldkwaliteitplan voorgelegd aan de Stichting Welstandszorg Noord-Holland. De commissie was van mening dat met het gebied ruimtelijk verrassend en zorgvuldig wordt omgegaan en gaf aan akkoord te zijn op hoofdlijnen. Tevens heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg zich positief uitgesproken in een advies over de aanvaardbaarheid en vormgeving van de kademuur aan de Vechtoever (brief d.d. 25 juli 2005). Met de Rijksdienst heeft op 13 juli 2010 overleg plaatsgevonden. Aan de hand van dat overleg is de kappenregeling voor dit bestemmingsplan opgesteld.

3 UITVOERBAARHEID

3.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van rijk, provincie en gemeente, aan milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en aan economische haalbaarheid. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het nieuwe bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

3.2 BELEID

3.2.1 *Europees beleid*

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. De kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- 1 van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- 2 de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- 3 het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- 4 de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Voor de implementatie van dit beleid is het Nationaal Bestuursakkoord Water op 25 juni 2008 geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanning beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden.

Beoordeling plangebied: Voorliggend bestemmingsplan houdt rekening met het Europese beleid door de ruimtelijk relevante onderdelen van dit beleid te regelen in het plan, zoals het bestemmen van het oppervlaktewater middels de bestemming Water, het toelaten van voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en het opnemen van een beschermende regeling voor de waterkeringen. Bovendien wordt de bestaande waterkering niet gewijzigd.

3.2.2 *Rijksbeleid*

Inleiding

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. De nationale belangen die juridische doorwerking vragen, worden geborgd door een alge-

mene maatregel van bestuur (amvb). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is "Amvb Ruimte".

Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Per 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het rijk en niet meer voor andere overheden. De nieuwe Wro vraagt daarnaast van het rijk om ruimtelijke belangen duidelijk in beeld te brengen. Dit heeft het kabinet in juni 2008 gedaan in de Realisatieparagraaf ("Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid"). Hierin is beschreven welke instrumenten het rijk inzet voor de behartiging van rijksbelangen, zoals financiële stimuleringsregelingen, afspraken met andere overheden en juridische instrumenten zoals de amvb.

Het kabinet kiest ervoor om het deel van het rijksbeleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden ook onder de nieuwe Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het rijk de beschikking over het instrument algemene maatregel van bestuur (amvb).

De Amvb Ruimte komt in 2 tranches tot stand. De eerste tranche bevat, zoals weergegeven in de Realisatieparagraaf ("Realisatie Nationaal Ruimtelijk beleid"), een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. Deze kaders zijn afkomstig uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche van de amvb zal nieuw beleid bevatten.

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de amvb Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen. Het betreft onder andere de volgende aspecten:

- 1 Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen.
- 2 Ecologische hoofdstructuur: Basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie terreinen groter dan 5 ha.
- 3 Nationale landschappen: Begrenzing. Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Stelling van Amsterdam / Nieuwe Hollandse Waterlinie.

In navolgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Ontwerp Amvb Ruimte

Het ontwerp van de Amvb Ruimte heeft tot 30 augustus 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Met het ontwerp van de Amvb Ruimte geeft het rijk aan dat ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land

tegen overstroming en wateroverlast. Deze aspecten zijn uitgewerkt in beleidsonderwerpen. Het betreft de volgende onderwerpen:

- Bundeling van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten;
- Rijksbufferzones;
- Ecologische Hoofdstructuur;
- Nationale landschappen;
- Kust;
- Basisrecreatietoervaartnet;
- Regionale watersystemen;
- Militaire objecten;
- Mainport Rotterdam;
- Waddenzee;

Gezien de ligging van het plangebied, zijn een aantal onderwerpen van het rijksbeleid niet van toepassing. De relevante onderwerpen worden hieronder nader uiteengezet.

Bundeling van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten

Het bundelen van verstedelijking maakt het eenvoudiger om steden te ontsluiten en infrastructuur en voorzieningen optimaal te benutten. Concentratie van nieuwe bebouwing beperkt ook de noodzaak om de open ruimte te gebruiken voor bebouwing, waardoor de variatie tussen stad en land behouden blijft. Omdat de omstandigheden, opgaven en mogelijkheden per gebied kunnen verschillen is voor bundeling altijd maatwerk vereist. De provincie is daarom verantwoordelijk voor het zoveel mogelijk bundelen van nieuwbouw. De provincie moet op grond van het ontwerpbesluit in een verordening regels maken die ervoor zorgen dat nieuwe bebouwing binnen het bestaande bebouwde gebied komt, óf aansluitend daarop, óf in nieuwe clusters daarbuiten. De provincie kan verspreide bebouwing toch toestaan als die bebouwing qua functie gebonden is aan het buitengebied, of als die bebouwing past binnen specifieke regels van de provincie gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Om helder te hebben waar deze regels gelden, moet de provincie elke 4 jaar vaststellen welk deel van de provincie binnen het zogenaamde bestaand bebouwd gebied ligt.

Beoordeling bestemmingsplangebied: Het plangebiedsdeel betreft herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied waarbij de cultuurhistorische waarden uitgangspunt voor het ontwerp. Nationale belangen worden daarmee niet geschaad.

Nationale landschappen

Het rijk heeft een twintigtal nationale landschappen aangewezen. Het zijn gebieden met zeldzame en kenmerkende landschapskwaliteiten. In deze gebieden liggen ook nationale snelwegpanorama's en de werelderfgoederen, waar onder de 'De Stelling van Amsterdam'. Het nationale landschap 'Groene Hart' wordt in het ontwerpbesluit door het rijk begrensd, de provincies moeten de andere nationale landschappen in hun verordening begrenzen. De provincies moeten in een verordening het planologisch regime voor de nationale landschappen opnemen: ruimtelijke ontwikkelin-



Nationale landschappen

gen zijn mogelijk, zolang de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dit is het 'ja, mits'-principe. De provincie stelt per verordening regels die ervoor zorgen dat de uitgewerkte kernkwaliteiten in stand blijven en worden versterkt, en dat nieuwe bebouwing wordt gebundeld. Plannen voor grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocaties, glas-tuinbouwlocaties, bedrijventerreinen en infrastructuurprojecten mogen niet. De provincie kan hiervoor een uitzondering maken als sprake is van groot openbaar belang en de negatieve effecten worden gecompenseerd. Ruimtelijke ingrepen die de uitzonderlijke waarden van de twee werelderfgoederen aantasten zijn in geen geval toegestaan. De verordening moet binnen het nationaal landschap ruimte geven voor nieuwbouw van woningen, maar hooguit voor de eigen bevolkingsgroei. Dit heet 'migratiesaldo nul'. De provincie moet daarbij het maximaal aantal woningen vaststellen dat in een bepaalde periode in het nationaal landschap gebouwd mag worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met woningen die door herstructurering en intensivering beschikbaar komen. Bij bevolkingskrimp kan de provincie in het belang van vitaliteit en leefbaarheid bepalen dat van deze regel kan worden afgeweken.

Beoordeling plangebied: De haven van het plangebied ligt in de Vecht, die deel uitmaakt van een Nationaal Landschap, namelijk het nationale landschap "De Nieuwe Hollandse Waterlinie" / "De Stelling van Amsterdam". Dit betekent dat hiermee in dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden als hierin ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Deze zijn alleen mogelijk als de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dit is het 'ja, mits'-principe. In de huidige situatie is dit gebied ook al in gebruik als haven, dus in die zin vindt er geen verandering plaats. Verder is in het stedenbouwkundig plan uitgegaan van het aansluiten bij de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht van Muiden.

Basisrecreatietoervaartnet

Om de belangrijke vaargebieden van Nederland voor de recreatievaart met elkaar te verbinden wijst het ontwerpbesluit het basisrecreatietoervaartnet aan. Nieuwe bestemmingsplannen mogen er niet toe leiden dat de huidige doorvaartkwaliteit van dit net, uitgedrukt in doorvaarthoogte, -diepte en -breedte, er slechter op wordt.

Beoordeling plangebied: De Vecht maakt deel uit van het Basisrecreatietoervaartnet. Voor de bestemming die aan de Vecht wordt toegekend geldt dat de gebruiks- en bouwregels de huidige doorvaartkwaliteit niet mogen verslechteren. Voor het plan geldt dat het gebied in de huidige situatie ook al in gebruik is als haven, dus in die zin vindt er geen verandering plaats.

Nota mobiliteit

Algemeen

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

Rijksweg A1

In de Nota Mobiliteit is vermeld dat in de planstudie Schiphol – Amsterdam - Almere twee hoofdalternatieven worden bestudeerd ter oplossing van de A1-problematiek: het middels een nieuwe verbinding doortrekken van de A6-A9 (verbindingsalternatief), en capaciteits-

uitbreiding op het A6-A1-A9-tracé (stroomlijnalternatief). Inmiddels is gekozen voor het stroomlijnalternatief. Binnen het stroomlijnalternatief zijn varianten onderzocht. Een kruising met de Vecht door middel van een aquaduct/ecoduct biedt kansen voor leefbaarheid en natuur en voorkomt verstoringen in de doorstroming van de recreatievaart en het wegverkeer.

Beoordeling plangebied: Het rijksbeleid zoals verwoord in de Nota Mobiliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is 22 december 2009 vastgesteld en vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's. Het beleid in dit plan is gericht op:

1. een goede bescherming tegen overstroming;
2. het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
3. het bereiken van een goede waterkwaliteit;
4. het veiligstellen van strategische watervoorraden.

Beoordeling plangebied: Voorliggend bestemmingsplan houdt rekening met de beleidsdoelstelling van het Nationaal Waterplan door de ruimtelijk relevante onderdelen van dit beleid te regelen in het plan, zoals het bestemmen van het oppervlaktewater middels de bestemming Water, het toelaten van voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en het opnemen van een beschermende regeling voor de waterkeringen. Bovendien wordt de bestaande waterkering niet gewijzigd.

3.2.3 **Provinciaal beleid**

Structuurvisie 2040

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. De provincie heeft drie hoofdbelangen, die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalftal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden

- Ruimtelijke kwaliteit:
 - Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap;
 - Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
 - Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- Duurzaam ruimtegebruik:
 - Milieukwaliteiten;
 - Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;

- Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
 - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
 - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- Klimaatbestendigheid:
- Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
 - Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater;
 - Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

De aspecten die van toepassing zijn voor het plangebied worden hieronder kort toegelicht.

Duurzaam Ruimtegebruik - algemeen

De provincie verstaat hieronder het plaatsnemen van de juiste functie op de juiste plek. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten. Door demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en krimp, is in dorpen sprake van grote ruimtelijke, economische en sociale dynamiek, waardoor de identiteit van de dorpen onder druk komt te staan. De Provincie wil een bijdrage leveren aan het versterken van de identiteit van de dorpen vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd gebied zijn pas mogelijk indien er binnen Bestaand Bebouwd Gebied geen ruimte meer is en de noodzaak van de ontwikkeling is aangetoond.

Duurzaam Ruimtegebruik - Milieukwaliteit

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

Duurzaam Ruimtegebruik - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten

Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie dient er zowel kwalitatief als kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen. Door gemeenten dient ruimte gereserveerd te worden voor nieuwe ontwikkelingen door eerst de mogelijkheden om bestaande werklocaties te intensiveren en herstructureren te benutten. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande locaties ook ruimte moeten worden gezocht voor nieuwe locaties. Die zijn nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze nieuwe locaties schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. De Provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd.

De provincie hecht aan de instandhouding van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Nieuwe vormen van detailhandel vormen hierbij een welkome aanvulling, indien deze de bestaande structuur niet aantasten.

Duurzaam Ruimtegebruik - Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting

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

Bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied is kostbaar door bijvoorbeeld bodemsanering, funderingsherstel, archeologie, parkeren en bouwplaats- en sloopkosten. De financiering van deze zogenaamde 'onrendabele toppen' die kenmerkend zijn voor bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied vraagt om een gezamenlijke oplossing en inzet van de juiste organisatorische en financiële middelen.

Klimaatbestendigheid - algemeen

De Provincie Noord-Holland zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving, in harmonie met water en door gebruik van duurzame energie. Dit dient te worden bereikt door de effecten van locatiekeuze, ruimtelijke inrichting en indien nodig aanpassing op gebouwniveau.

Klimaatbestendigheid - Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast.

De Provincie Noord-Holland beschermt bewoners en bedrijven tegen de stijging van de zeespiegel en tegen wateroverlast door regenwater. Op sommige plekken kan dat alleen door de gevolgen van de toenemende wateroverlast te accepteren. Het waterbeheer (het opvangen, afvoeren en inlaten van water), het bodembeheer en het grondgebruik moeten aan de klimaatverandering worden aangepast. De gevolgen van klimaatverandering worden opgevangen door het versterken van de waterkeringen en het aanwijzen van ruimte voor waterberging die zoveel mogelijk fijnmazig en in integrale gebiedsprojecten wordt gerealiseerd. Om bescherming te bieden tegen overstromingen vanuit kanalen, vaarten en boezemwater worden de regionale waterkeringen genormeerd, getoetst en waar nodig (innovatief) verbeterd met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Noord-Holland blijft zeer terughoudend met betrekking tot elk plan voor bebouwing in het IJmeer, Markermeer en IJsselmeer. De provincie hanteert een veiligheidsnorm met een risico van gemiddeld één overstroming per 4.000 jaar.

Boordeling plangebied: Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een voormalige scheepswerf tot woningen mogelijk. Het betreft een binnenstedelijke locatie in een beschermd stadsgezicht. Het plan is niet in strijd met het provinciale beleid. Het houdt rekening met bestaande cultuurhistorische waarden. Bovendien draagt het bouwen

van woningen op deze locatie bij aan het provinciale woningbouwprogramma dat er voor deze regio is.

Provinciale ruimtelijke verordening 2009

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de nieuwe Wro heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid, zoals vastgelegd in de streekplannen en de Leidraad provinciaal ruimtelijke beleid. Hierbij dient aangetekend te worden dat er geen nieuw beleid is opgenomen in de Provinciale ruimtelijke verordening. De verordening is vastgesteld op 14 oktober 2008 en heeft rechtskracht per 1 januari 2009.

In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierbij worden de volgende hoofddoelstellingen in acht genomen:

- een samenhangend geheel van waardevolle gebieden te behouden en versterken;
- belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitplan;
- sturing te hebben op het woonbeleid;
- stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- een vitaal platteland te hebben;
- over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- windenergie op landschappelijke aanvaardbare wijze mogelijk te maken;
- de winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan;
- de toeristische aantrekkelijkheid van de Noordzee te vergroten door jaarrondstrandpaviljoens toe te staan, maar uitsluitend op daarvoor geschikte plaatsen.

Indien in het bestemmingsplan ontwikkelingen worden opgenomen die voorzien in nieuwe stedelijke functies of nieuwe niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten in het landelijk gebied, zoekgebieden of uitsluitingsgebieden dan dienen deze bestemmingsplannen te worden gekoppeld aan een beeldkwaliteitplan. Verder geldt voor gebieden binnen de rode contour dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat woonfuncties of bedrijfs- en/of kantoorfuncties mogelijk maakt, ingegaan moet worden op de verdeling van deze functies over de gemeenten. Daarnaast moet afstemming plaatsvinden tussen gemeenten over welke woonmilieus gerealiseerd dienen te worden, alsmede de aantallen binnenstedelijk te realiseren woningen. Daarnaast dient ook bij de realisatie van woningen voor bepaalde kwetsbare groepen overleg te worden gevoerd met omliggende gemeentes. Indien bedrijfs- en kantorenfuncties mogelijk worden gemaakt op bedrijventerreinen, dient in ieder geval te worden ingegaan op een beschrijving van de afspraken tussen de regiogemeenten over de regionale verdeling van lokale bedrijventerreinen over de gemeenten, vestigingsmilieus en herstructurering en intensivering van het ruimtegebruik.

Boordeling plangebied: Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een voormalige scheepswerf tot woningen mogelijk. Het betreft een binnenstedelijke locatie in een beschermd stadsgezicht. Het plan is niet in strijd met het provinciale beleid. Het houdt rekening met bestaande cultuurhistorische waarden. Bovendien draagt het bouwen

van woningen op deze locatie bij aan het provinciale woningbouwprogramma dat er voor deze regio is. Het betreft woningen in het duurdere segment. Dit hangt samen met de economische haalbaarheid van het plan. Verder geldt dat de locatie al langere tijd als woningbouwlocatie is opgenomen in het gemeentelijke woningbeleid.

3.2.4 **Regionaal beleid**

Regionale woonvisie 9 gemeenten gewest Gooi en Vechtstreek 2007-2020

In de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek is op basis van een analyse van de bestaande situatie een wensbeeld opgesteld. Geconstateerd wordt dat er weinig beweging zit in de woningmarkt. Met name voor lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt. Hierbij springen jongeren tot 30 jaar en jonge gezinnen met volwassenen tussen 30 en 45 jaar er in negatieve zin uit. De toekomstige ontwikkeling van de huishoudens laat vergrijzing en ontgroening zien. Dit betekent een toenemende behoefte aan geschikte woningen voor mensen, veelal ouderen, die zorg behoeven. Maar ook aan betaalbare woningen voor het behouden van een gezonde bevolkingsopbouw en voor mensen die zorg en maatschappelijke en/of zakelijke diensten verlenen. De mogelijkheden voor nieuwbouw op korte termijn zijn er wel, maar op langere termijn zijn deze mogelijkheden beperkt, extra inspanning en extra inventiviteit is nodig om meer woningen te bouwen. Dit heeft direct te maken met de ligging in de regio, te midden van beschermde groen- en natuurgebieden en tegelijkertijd nationaal kruis- en digestiepunt van verkeer.

Het wensbeeld van de regio is dat de Gooi en Vechtstreek een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio is. Dat wil zeggen een regio met een heterogene bevolking in meerdere opzichten, zowel wat leeftijd als wat inkomen en herkomst betreft. Ondanks de beperkingen in woningbouw die het groene karakter van de regio met zich mee brengt, hebben jongeren en jonge gezinnen meer kansen dan nu op de woningmarkt. Dat komt door de gevarieerde opbouw van de woningvoorraad en de variatie in woonmilieus en door de nadruk op het lagere middensegment in de nieuwbouwprogramma's en -productie. Ook is de woningmarkt in beweging, door de toepassing van allerlei instrumenten en de ontwikkeling van innovatieve ideeën en concepten. De kansen die nieuwbouw en herstructurering bieden worden ten volle benut.

Boordeling plangebied: Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een voormalige scheepswerf tot woningen mogelijk. Het betreft woningen in het duurdere segment. Dit hangt samen met de economische haalbaarheid van het plan. Verder geldt dat de locatie al langere tijd als woningbouwlocatie is opgenomen in het gemeentelijke woningbeleid waarover regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

3.2.5 **Gemeentelijk beleid**

Toekomstverkenning Muiden, Ruimtelijke Structuur van Wonen en Voorzieningen (AdecS Oost bv, maart 2007)

Deze toekomstverkenning is een actualisatie van de toekomstvisie die in 2001 door Kolpron Consultants is opgesteld. Het doel van de verkenning is het inzichtelijk maken van de ontwikkeling van het inwoneraantal en de bevolkingssamenstelling van de gemeente Muiden. Hieraan zal de toekomstige behoefte op het gebied van wonen worden gekoppeld. De verkenning gaat daarnaast in op het toekomstige gewenste aanbod op het gebied van welzijn en voorzieningen, economie en werkgelegenheid, verkeer en parkeren, cultuur en recreatie en op de relatie tussen inwoneraantal en voorzieningenniveau.

Toekomst scenario's

In de berekening naar de toekomstige woonbehoefte zijn in de verkenning drie scenario's uitgewerkt, namelijk "uitgaan van autonome ontwikkeling", "uitgaan van huidige bevolkingssamenstelling" en "uitgaan van gedeeltelijke vergrijzing". Ieder scenario bepaalt op een eigen manier het draagvlak voor voorzieningen. De belangrijkste algemene conclusie die getrokken kan worden, is dat een substantiële woningbouwopgave van belang is voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en, hiermee samenhangend een versterking van de bestaande voorzieningen.

Wonen

Uit het onderzoek uit 2007 volgt dat de gemeente Muiden tot 2020, minimaal circa 685 tot circa 1.250 woningen moet bijbouwen, gespecificeerd naar doelgroepen en verdeeld over de kernen Muiden en Muiderberg. Muiden heeft hierbij de grootste woningbouwopgave (395 tot 800). Wanneer de gemeente Muiden geen of een gering aantal woningen toevoegt aan de voorraad, zal in snel tempo vergrijzing optreden in de gemeente. Dit heeft onmiddellijk impact voor het draagvlak van het algemene voorzieningenniveau (afname tot 50%). Voorzieningen zullen blijvend verdwijnen en het voorzieningenniveau zal gericht zijn op ouderen en het temporele toeristenseizoen. In de toekomstverkenning van 2007 zijn de destijds bekend zijnde verschillende woningbouwlocaties geïnventariseerd. Hieruit bleek dat in principe voldoende ruimte beschikbaar is voor de behoefte van de gemeente Muiden als geheel. Het KNSF-terrein (capaciteit 1.475 woningen) aan de westzijde van de kern Muiden, is namelijk een grootschalige woningbouwlocatie waar de behoefte voor de kern Muiden en de kern Muiderberg kan worden opgevangen, zeker in combinatie met de overige kleinere woningbouwlocaties in de gemeente, zoals de Schoutenwerf. *Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van dat plan.*

Woonvisie Muiden 2007-2020 (Adecs Oost bv, maart 2007)

In vervolg op de Toekomstverkenning Muiden is in de Woonvisie Muiden nader uitgewerkt wat het volkshuisvestingsbeleid moet zijn om het voorzieningenniveau en hieraan gerelateerde leefbaarheid vast te kunnen houden.

Kenmerkend voor de huidige woningmarkt van Muiden zijn relatief grote woningen, relatief dure huur- en koopwoningen, relatief veel goedkope huurwoningen en relatief veel ruimte. Door de hoge prijzen worden diverse groepen op de woningmarkt uitgesloten van het kopen van een woning. Het gaat hierbij met name om starters, ouderen en huurders met een middeninkomen, die graag een woning zouden willen kopen. Door een juist te ontwikkelen aanbod van nieuwbouw zal de doorstroming op gang worden gebracht ten bate van de woonwensen van starters, 35-55 jarigen en ouderen. Bij de doelgroep 35-55 jarigen gaat het om een welgestelde leeftijdsgroep, die in haar wooncarrière graag een sprong wil maken.

Op basis van de Toekomstverkenning kan geconcludeerd worden dat de kernopgave van Muiden de nieuwbouw van woningen is om zo de voorzieningen vast te blijven houden. De nieuwbouwopgave kan worden onderverdeeld in goedkope, midden en dure koop- en huurwoningen en starters-, ééngezins-, en levensloopbestendige woningen om zo de juiste inkomens(doel)groepen aan te kunnen trekken en om de eigen bevolking te kunnen laten doorstromen.

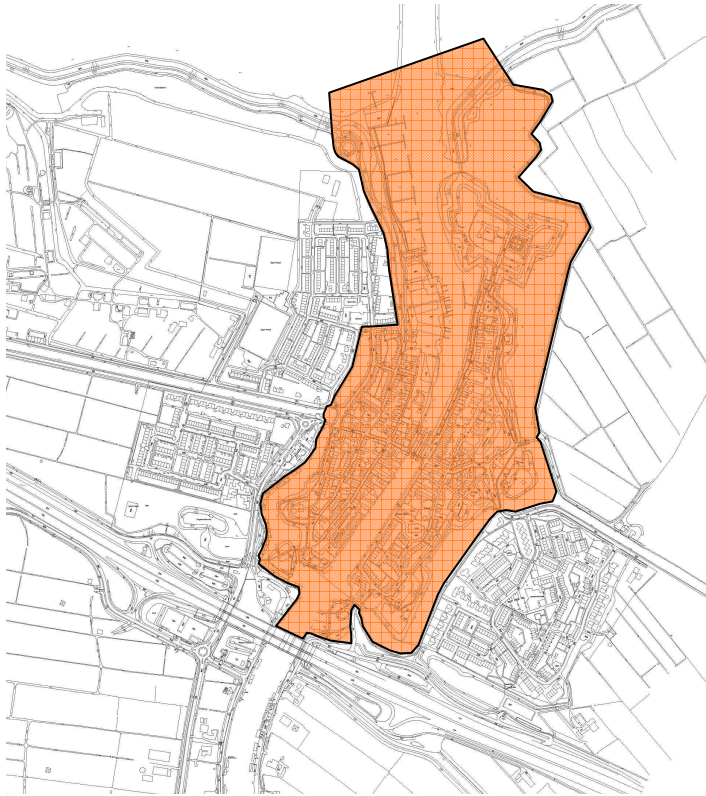
Om de kernopgave te kunnen verwezenlijken zal met name meer gebruik moeten worden gemaakt van de mogelijkheden van nieuwe bouwlocaties. Een van de locaties in de kern Muiden die worden genoemd is de locatie "Schoutenwerf". *Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van dat plan.*

Beschermd stadsgezicht

Het beschermde stadsgezicht omvat de historische kern van Muiden, de daaromheen gelegen vesting of restanten daarvan en de monding van de Vecht in het IJmeer met het ronde torenfort, de zeedijk en het Muiderslot.

Het belang van de samenhang tussen de stad en de directe omgeving, voor zover deze bepaald is door de scheepvaart en het functioneren als vesting binnen de Hollandse Waterlinie, wordt daarmee ook in de omgrenzing tot uitdrukking gebracht. Ook de overgang van de stad naar het open weidegebied aan de noordoostzijde is zeker van belang, maar dit is niet in het aanwijzingsbesluit opgenomen, omdat het in feite de openheid van een zeer uitgestrekt gebied betreft. Een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht werd bij de besluitvorming, vanwege die uitgestrektheid, niet het meest adequate instrument ter bescherming van dat belang geacht.

De grens van het gebied waarop het aanwijzingsbesluit van toepassing is, volgt de buitenvoer van de vestinggracht en de binnenzijde van de zeedijk langs de Vecht en ligt op enige afstand van de kust in het IJmeer. Aan de noordoostzijde is tevens de lage kade met de smalle sloot aan de voet daarvan, die langs de vestinggracht en de brede gracht bij het Muiderslot ligt, bij het aanwijzingsbesluit opgenomen. Bij de Keetpoortsluis, waar



Beschermd stadsgezicht Muiden

de buitengracht gedempt is, is de westelijk berm van de weg gevolgd.

Binnen het aangewezen gebied zijn de belangen waarop de beschermde maatregel gericht is, niet overal gelijk. In de volgende paragraaf wordt daarop nader ingegaan.

Nadere typering te beschermen waarden⁴

Voor het plangebied en de omgeving van het plangebied zijn de volgende waarden beschreven in de toelichting op het aanwijzingsbesluit.

⁴ bron: tekst afkomstig uit de toelichting op voorstel tot aanwijzing van Muiden, tot beschermd stadsgezicht d.d. februari 1982

Torens en vesting in open landschap

Het beeld van het binnen de vesting gelegen Muiden in het open landschap, tegen de kustlijn van het IJmeer, is vanuit het oosten gezien bijzonder waardevol. Het silhouet wordt beheerst door de imposante torens van het Muiderslot en de meer bescheiden torenspits van de Hervormde Kerk. De vesting vormt de markante, op afstand goed herkenbare overgang tussen de stad en het buitengebied.

Stratenpatroon in de Vesting, beloop van de Vecht

In de gehele stad binnen de vesting is het stratenpatroon en het beloop van de Vecht in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. Voor een aantal gebieden blijft het aanwijzingsbelang beperkt tot deze voor het gehele stadsgezicht aangegeven belangen. Dit is met name het geval voor die gebieden waar sprake is van tamelijk recente woningbouw, die qua situering en hoogte goed aansluit op de historische structuur en daardoor ter plaatse weinig afbreuk doet aan het historische karakter van de stad.

Scheepswerf / Jachtwerven langs de Vecht

Voor de (voormalige) scheepswerf / jachtwerven langs de Vecht ligt bij de bescherming de nadruk op de nog aanwezige elementen van de oorspronkelijke structuur en op de relatie met het omliggende gebied. Hierbij is vooral de oeverlijn van de Vecht, de haaks daarop gerichte structuur van de hellingen en de bouwhoogte van belang.

Historisch karakter, inrichting openbare ruimte, verkaveling, bebouwingsstructuur

In het overige deel van Muiden is het historische karakter in veel sterkere mate bewaard gebleven. Ook de profilering en inrichting van de openbare ruimte, de verkaveling en de structuur van de bebouwing zijn daar van betekenis. Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw is de aaneengesloten wijze van bouwen direct aan de straat. De indeling van het dwarsprofiel van de meeste straten is eenvoudig en niet van bijzonder belang. De grootste waarde is gelegen in de tamelijk strakke belijning van de in het profiel aanwezige verschillende gebruikszones. Baksteen is het gangbare bestratingmateriaal.

Herengracht, dwarsverbindingen en Weesperstraat

Bij de Herengracht en deels ook in de dwarsverbinding en de Weesperstraat zijn ook de historische vormgeving en detaillering van de bebouwing en de openbare ruimte van betekenis. Het bebouwingsbeeld wordt in sterke mate bepaald door een afwisseling van lijst- en topgevels. Kenmerkend is een zekere eenheid in opbouw en geleding van de gevels en in materiaalgebruik. De opbouw van de panden bestaat over het algemeen uit drie traveeën (vlakverdeling van een gevel) met vertikaal geplaatste ramen. De gevels zijn in hoofdzaak in baksteen opgetrokken en in een enkel geval gepleisterd. De daken zijn van gebakken pannen. De kozijnen, ramen en deuren zijn voornamelijk in hout uitgevoerd en geschilderd.

Omgeving van de Vecht - noordelijk van de sluis

Voor het ruimtelijk karakter van de centrale ruimte in de stad is het beloop van de brede rivier met asymmetrisch profiel, de kade met aaneengesloten bebouwing aan de ene kant en de lager gelegen achtererven aan de overzijde, van wezenlijk belang. De kleine schaal van de bebouwing accentueert de breedtemaat van die ruimte. In het totale beeld spelen de scheepvaartactiviteiten op het water en langs de kaden een belangrijke rol.

De overgang van de Herengracht naar de Vecht wordt gevormd door de waterkerende muur, ruim één meter boven de straat, het steile talud naar het water en de steiger aan de voet daarvan. Door de bomerijen op het talud en de betrekkelijk hoge ligging van de straat ten opzichte van het niveau van het water, heeft dit deel van de Herengracht een minder directe relatie met de Vecht. De smalle straat draagt bij tot dit meer besloten karakter. De inrichting van de straat wordt gekenmerkt door een zone direct langs de bebouwing, die bestaat uit een opeenvolging van particuliere stoepen, al dan niet voorzien van palen of hekken. De geringe verschillen in hoogte van de stoepen en de verscheidenheid in bestratingpatronen en materiaalgebruik zijn hierbij van belang. Aan de overzijde grenzen de werven direct aan het water. In het totale beeld domineren de grote loodsen van de werven.

Sluis over de Vecht

De rivier versmalt zich aan beide zijden naar de sluis toe. De overgang van het dijkniveau aan de Vecht naar het hogere niveau van de voormalige zeedijk is ter plaatse van de sluis zeer sprekend. Opvallend is de hoge ligging van de sluis vanaf de Naarderstraat en de Sluisstraat, wat visueel nog versterkt wordt door de geringe breedte van de brug ten opzichte van deze straten. De hoge ligging van de sluis wordt aan de zuidzijde geaccentueerd door de brugwachterwoning, die aan de straatzijde één bouwlaag en aan de achterzijde twee bouwlagen hoog oogt.

De sluis is zeer monumentaal. Het zware bakstenen complex met de drie kolken en de daartussen gelegen halfronde sluishoofden vormt een markante visuele afsluiting van de aan beide zijden door de rivier gedomineerde ruimte. Vanaf de brug vormt het slot met de omringende boombeplanting een visuele begrenzing van het beeld op de Vecht. De scheepvaartactiviteiten vinden voornamelijk plaats aan de buitenzijde van de sluis.

Conclusie

De plannen voor herontwikkeling van de Schoutenwerf maken al langere tijd deel uit van het gemeentelijke woningbouwbeleid. Uitgangspunt voor de inrichting en de bebouwing vormt het aansluiten bij de cultuurhistorische waarden van het gebied en zijn omgeving (zie paragraaf 2.2 en 2.3).

3.3 MILIEU

3.3.1 Milieuzonering

Ontwikkelingen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Ad 1.

Het plangebied Schoutenwerf betreft een voormalige scheepswerf in de kern van Muiden. De directe omgeving aan de zuid- en westzijde bestaat overwegend uit woningen. Aan de noordzijde is bedrijvigheid aanwezig die gerelateerd is aan jachten. De activiteit in het plangebied en ten noorden van het plangebied betrof voorheen scheepswerf. Tegen-

woordig betreft het jachtmakelaardij. De verkoop van jachten wordt niet als hinderlijk ervaren in dit deel van Muiden en geeft geen geluidhinder, geurhinder of gevaar. De verkeersaantrekkende werking is beperkt. Met het wijzigen van de bestemming "service-werf/servicehaven" in de bestemmingen Wonen en Gemengd (kleinschalige bedrijvigheid, kantoor, ateliers, etc.) wordt enerzijds aangesloten bij de bestemmingen in de omgeving (met name wonen) en anderzijds aangesloten bij de bestaande bedrijfskarakteristiek van dit plangebied.

Ad 2.

De VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" biedt handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving, of van gevoelige functies nabij bedrijven. Het project betreft onder andere de realisatie van een hindergevoelige bestemming (wonen).

Het principe van milieuzonering

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 afstand en de milieucategorie.

De richtafstandenlijsten gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden uitgeoefend / beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijke / te verwachten milieubelasting (in plaats van richtafstanden). Hierop wordt hieronder nader ingegaan.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Inventarisatie plangebied en omgeving

De huidige functie van de herontwikkelingslocatie is bedrijfsmatig. Aan de west- en zuidzijde is de woonfunctie de overwegende functie. Aan de oostzijde bevindt zich de Vecht die een belangrijke recreatieve functie heeft (scheepvaart) en aan de overzijde bevinden zich name woningen. Ten noorden van de beoogde ontwikkelingsgebied Schoutenwerf ligt een tweetal bedrijfslocaties, namelijk:

- 1 Jachtwerf Lengers Yachts (West Zeedijk 1, 3);
- 2 Jachtservice Muiden (West Zeedijk 5).

Ten noorden van deze bedrijven ligt het terrein en de jachthaven van de KNZ&RV (recreatie). In de huidige situatie maakt de combinatie van bedrijvigheid, jachthaven(s), de recreatie van de scheepvaart op de Vecht en wonen dat dit noordelijke deel van Muiden als "gemengd gebied" wordt aangemerkt.

Planologische beoordeling

De nieuwe woningen grenzen aan een perceel met bedrijfsbestemming (West Zeedijk 1, 3). In het huidige bestemmingsplan Vesting Muiden heeft die locatie de bestemming "scheepswerven" en "servicewerf/servicehaven". De nieuwe woningen vallen binnen de indicatieve onderzoeksafstand van de VNG-publicatie. Privaatrechtelijk zijn in het verleden al afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de eigenaar van het bedrijf aan de West Zeedijk 1, 3 over aanpassing van de bedrijfsactiviteiten om bezwaar tegen woningbouw te voorkomen. Deze afspraken worden in dit bestemmingsplan vertaald naar een passende bestemmingsregeling voor het perceel van Lengers (West Zeedijk 1, 3). Nader onderzoek in hoeverre nog eventuele maatregelen noodzakelijk zijn om de woonfunctie naast een perceel met bedrijfsbestemming ook daadwerkelijk te kunnen projecten (bijvoorbeeld bestemmingswijziging) heeft plaatsgevonden. Hiervoor is niet alleen gekeken naar de stedenbouwkundige en planologisch-juridische situatie, maar ook naar de toegestane bedrijvigheid / activiteiten van de bedrijven die de Wet milieubeheer biedt.

Activiteiten Lengers (West Zeedijk 1, 3)

De toegestane activiteiten geven rekenschap aan aanwezige hindergevoelige bestemmingen in de omgeving. Zo dient Lengers rekening te houden met de woningen aan de Zeestraat 51, 53, 55 en 57, de bedrijfswoningen West Zeedijk 4-5 en de woningen Herengracht 6 t/m 23. Verder bestaat een deel van de bedrijvigheid uit activiteiten die wat hinderaspect betreft in een lage categorie vallen, namelijk de handel in boten en de verkoop van scheepsbenodigdheden. Dit vindt onder ander plaats op het deel van de bedrijfslocaties dat direct aan de ontwikkelingslocatie grenst. Privaatrechtelijk is reeds bepaald dat uitsluitend deze activiteiten hier zijn toegestaan.

De nieuwe woningen komen dichterbij de bedrijfslocatie te liggen dan de bestaande woningen die in de omgeving aanwezig zijn en waar het bedrijf in de bedrijfsvoering rekening mee moet houden. Dit betekent dat er niet zomaar vanuit kan worden gegaan dat op dit moment al voldoende maatregelen zijn getroffen om te kunnen concluderen dat op het Schoutenwerfterrein sprake is van een acceptabel geluidsniveau. In de plannen voor het Schoutenwerfterrein is hiermee rekening gehouden. De nieuwbouw die direct aan de bedrijfslocatie grenst zal voor een afschermdende werking zorgen voor de overige nieuwbouwwoningen. Om de bestaande bedrijvigheid evenwel niet te hinderen zal uit nader onderzoek moeten blijken of bij deze afschermdende nieuwbouw zelf, ook sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Aanvankelijk was hiervoor in het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling opgenomen, maar een zienswijze van Jachtservice Muiden was aanleiding om het onderzoek reeds voor vaststelling van het bestemmingsplan uit te voeren. Het nader onderzoek en de resultaten daarvan worden hierna uiteengezet onder 'Onderzoek milieubelasting door Jachtservice Muiden en Lengers Yachts BV'.

Activiteiten Jachtservice Muiden (West Zeedijk 5)

De huidige regels ten aanzien van de toegestane bedrijvigheid / activiteiten zien toe op aanwezige hindergevoelige bestemmingen in de omgeving. Zo dient Jachtservice Muiden rekening te houden met de woningen aan de Zeestraat 57, Constantijn Huygenlaan 14, West Zeedijk woonark havenmeester en Herengracht 6 en 7. De woonark aan de Westzeedijk ligt tegen het bedrijfsperceel van Jachtservice Muiden aan. Deze woonfunctie ligt veel dichterbij de nieuwbouwlocatie. Bovendien zorgt de huidige bebouwing van Lengers en Jachtservice Muiden dat sprake is van een afschermdende werking. Om de bestaande bedrijvigheid evenwel niet te hinderen zal uit nader onderzoek moeten blijken of bij deze

afschermende nieuwbouw zelf, ook sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Aanvankelijk was hiervoor in het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling opgenomen, maar een zienswijze van Jachtservice Muiden was aanleiding om het onderzoek reeds voor vaststelling van het bestemmingsplan uit te voeren. Het nader onderzoek en de resultaten daarvan worden hierna uiteengezet onder 'Onderzoek milieubelasting door Jachtservice Muiden en Lengers Yachts BV'.

Onderzoek milieubelasting door Jachtservice Muiden en Lengers Yachts BV

In november 2010 is door LBP-Sight onderzoek⁵ verricht naar de milieuaspecten geluid, stof en geur van de inrichtingen Jachtservice Muiden en Lengers Yachts BV. De invloed van deze inrichtingen op de ontwikkelingslocatie Schoutenwerf is in beeld gebracht, om zo vast te stellen of er binnen het kader van de ruimtelijke ordening sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Uit het onderzoek blijkt als gevolg van Jachtservice Muiden en Lengers Yachts gezamenlijk, ter plaatse van de noordelijke grens van de ontwikkelingslocatie (=grens met Lengers) geluidniveaus ontstaan die ten hoogste 5 dB(A) hoger zijn dan de milieuhygiënisch aanvaarde algemene grenswaarde voor geluid op de gevels van woningen in rustige woonwijken. Voor het inrichtingsplan van Schoutenwerf geldt evenwel dat het in een gemengd gebied ligt en een overgroot deel van het projectgebied afgeschermd wordt door de bestaande bebouwing op de bedrijfslocaties en de nieuwbouw op de grens met Lengers Yachts. Omdat deze noordelijke nieuwbouw nagenoeg op de grens staat met Lengers en er daar geen buitenleefruimte is, is het daar van belang dat voldaan wordt aan de eisen voor de binnenwaarde. Vanwege de minimale eis aan de gevelgeluidwering uit het Bouwbesluit wordt daaraan voldaan zonder verdere aanvullende eisen aan de woningen. Daarmee is de situatie voor het geluidaspect acceptabel in dit gemengde gebied. De aanvankelijk opgenomen bepaling in het ontwerpbestemmingsplan waarmee een dove gevel werd voorgeschreven, kan dan ook komen te vervallen. In de analyse zijn verder mogelijke geur en stofemissies door beide inrichtingen beoordeeld op basis van de grenzen die het Activiteitenbesluit stelt en de reeds aanwezige woningen nabij de inrichtingen. De reeds aanwezige beperkingen leiden er in deze situatie toe dat geur en stof ten gevolge van de onderzochte inrichtingen bij de geplande toekomstige woningen binnen aanvaardbare grenzen zullen blijven.

Afweging gevolgen voor het bestemmingsplan

De huidige bedrijven worden op grond van de VNG-lijst weliswaar aangemerkt als categorie 4.1 bedrijven, maar het werkelijk functioneren wordt aangemerkt als bedrijvigheid dat minder hinder veroorzaakt dan een categorie 4.1 bedrijf. Dit hangt mede samen met de afschermende werking van de bebouwing en het feit dat een deel van de bedrijvigheid bestaat uit verkoop van scheepsbenodigdheden en handel in pleziervaartuigen. Deze vorm van bedrijvigheid wordt in de VNG-lijst als minder belastend voor de omgeving aangemerkt (categorie 1 en 2) en is passend in een woonomgeving. In navolging van de reeds gemaakt privaatrechtelijke afspraken en om redenen van goede ruimtelijke ordening, wordt het gedeelte van het perceel Lengers waar nu alleen de categorie 1 en 2 activiteiten plaatsvinden ook als zodanig in het nieuwe bestemmingsplan bestemd. Verder blijkt uit onderzoek naar de geluidbelasting dat de optredende waarden ter plaatse van de het noordelijk deel van de ontwikkelingslocatie weliswaar hoger is dan hetgeen doorgaans gehanteerd wordt voor een rustige woonwijk, maar dat de combinatie van het type gebied (in de huidige en toekomstige situatie is het een gemengd gebied) en de

⁵ Beoordeling geluid, geur en stof van Jachtservice Muiden en Lengers Yachts BV; LBP – Sight; V057171aaA0.tc; d.d. 19 november 2010

indeling van het terrein (afschermende werking en geen buiten-verblijfsgebied aan de noordzijde van het ontwikkelingsgebied) dat dit op deze locatie vanuit milieu-planologisch oogpunt acceptabel is. Bovendien wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen voor de binnenwaarden in de woningen zonder dat daar maatregelen voor moeten worden getroffen. Op basis van voorgaande totaalafweging, wordt geconcludeerd dat voor de locatie Schoutenwerf geldt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het plan passend is op deze locatie.

Parkeerkelder

Door Grid-consult is in november 2006 een beoordeling gemaakt ten aanzien van de parkeerkelder. In het rapport⁶ is aangegeven dat het de bedoeling is dat de uit de parkeergarage afgezogen lucht door een fijn-stof filter zal worden geleid alvorens deze in de buitenlucht wordt geblazen.

3.3.2 **Bodem**

Bodemkwaliteit

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

Door de initiatiefnemer is het volgende aangegeven: Rond 1980 is het terrein van de scheepswerf Schouten integraal afgegraven en voorzien van nieuw en schoon ophoogmateriaal. Dat was relatief eenvoudig in verband met de aanwezigheid, enkele meters onder maaiveld-hoogte, van een ondoorlatende kleilaag. De opgebrachte nieuwe zandlaag is schoon, met dien verstande dat de destijds door de provincie toegestane sintels, die in beperkte mate werden toegepast, nu in verband met de beoogde woningbouw alsnog moeten worden afgevoerd. Dat kan overigens goed worden gecombineerd met andere werkzaamheden, omdat de grond toch moet worden afgegraven vanwege de geplande ondergrondse parkeergarage. De afvoer van sloop- en saneringsmateriaal zal zoveel mogelijk over water geschieden tenzij dit kostenverhogend is. Een en ander is vastgelegd in onderzoeksrapporten van het Centraal Bodemkundig Laboratorium, de Ruiters⁷, Floris en Grid consult. In het rapport van Grid Consult⁸ is dit in 2006 als volgt uiteengezet: "Het verharderen van het terrein is, naar verluid, een voorname oorzaak van de mogelijke bodemverontreiniging. Bij het opstellen van een saneringsplan moet rekening worden gehouden met het toekomstige gebruik van het gebied. Dit valt in vier deelgebieden uiteen:

- Verhardingen (wegen, trottoirs);
- Tuinen;
- Woningen;
- Parkeergarage.

Ieder van deze deelgebieden stellen andere saneringseisen. Vooruitlopend op de conclusies van de onderzoeken, lijkt het niet onwaarschijnlijk dat conform de beschikbare informatie van de grondeigenaar de bodemverontreiniging mede veroorzaakt wordt door

⁶ Adviezen met betrekking tot het Schoutenterrein; Grid consult; d.d. 7 november 2006

⁷ Aanvullend bodemonderzoek Hellingstraat 30-50 te Muiden; De Ruiters Boringen en Bemalingen bv; AZE/BA030197.3700564; d.d. 14 februari 2003

⁸ Adviezen met betrekking tot het Schoutenterrein; Grid consult; d.d. 7 november 2006

de over het schoon zand aangebrachte verhardingslaag. Deze bestaat mogelijk uit verhardingsmateriaal in de vorm van vliegas, sintels en slakken en zijn de gehalten aan zware metalen matig tot sterk verhoogd. De uitloging van verhardingsmateriaal is dan gering, zodat het milieuhygiënisch mogelijkheden biedt om dit materiaal in werken toe te passen. Afhankelijk van de wijze van bouwrijp maken, kan deze grond eventueel ook blijven zitten. Onderzocht dient te worden of dat inderdaad het geval is, en of ook het geval is met eventuele dieper gelegen verontreinigingen. In dat geval kan een sanering ter plaatse van de verhardingen en woningen achterwege blijven.

Ter plekke van de parkeergarage wordt de grond tot 2 meter ontgraven en afgevoerd, zodat de bodemsanering gecombineerd wordt met de funderingswerken van de bouw. Wanneer de grond in de werken toegepast wordt dient dat verantwoord te zijn op basis van geringe uitloogbaarheid.

Ter plekke van de tuinen dient men te ontgraven, en het gebied van een schone leeflaag te voorzien. In een ideaal scenario lijkt het mogelijk om dat tijdens de eindfase van de bouw te doen. Onderzocht moet worden, in overleg met het bevoegd gezag, in hoeverre dit optimale scenario mogelijk en verantwoord is." Het bevoegd is in dit geval de provincie.

Aan bovenstaande constatering, ligt het bodemkwaliteitsonderzoek ten grondslag dat in 2003 door Ruiters Boringen en Bemalingen⁹ is uitgevoerd. In het rapport van dat onderzoek d.d. 14 februari 2003 is destijds het volgende geconcludeerd:

"De grond onder de bestaande bebouwing slechts licht tot matig verontreinigd is met zware metalen en/of PAK. Het overige terrein is circa 1,2 m verontreinigd met zware metalen en/of PAK met gehalten boven de interventiewaarden. In het grondwater zijn geen gehalten boven de interventiewaarden aangetoond voor wat betreft de geanalyseerde parameters. Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging op de locatie. Er zijn geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. Op basis van de resultaten van het aanvullende onderzoek zal het beoogde bouwrijp maken van de locatie bestaan uit het herschikken van de grond en de overblijvende sterk verontreinigde grond van de locatie van de locatie te verwijderen."

De provincie Noord-Holland heeft ingestemd met de onderzoeksresultaten, in ieder geval als basis voor het afrondende saneringsplan, dat moet zijn uitgevoerd voordat de bouwvergunning wordt afgegeven.

Conclusie voor dit bestemmingsplan

In de exploitatie van de bouwplannen zal rekening moeten worden gehouden met saneringskosten. Na sanering is de bodem geschikt voor de woonfunctie, tuinen, verhardingen en parkeergarage.

Explosieven

In 1947 heeft een explosie plaatsgevonden op het terrein van de toenmalige Kruitfabriek. Er heeft een bureaustudie plaatsgevonden naar eventuele explosieven op het Schouten-

⁹ Aanvullend bodemonderzoek Hellingstraat 30-50 te Muiden; De Ruiters Boringen en Bemalingen bv; AZE/BA030197.3700564; d.d. 14 februari 2003

terrein als gevolg van die explosie. In het rapport dat hierover in november 2006 door Grid-consult¹⁰ is opgesteld, is het volgende opgenomen:

“In 1980 is de werf tot ruim onder het maaiveld afgegraven. De grond is afgevoerd en vervangen door schoon zand. Omdat er tussen 1947 en 1980 geen ophogingen hebben plaatsgevonden is het maaiveld van 1980 ook het maaiveld van 1947. Daarmee is het uigesloten dat explosieven die in 1947 op het maaiveld zouden zijn gekomen, zich nu nog op het terrein bevinden. Terzijde wordt hierover door Grid consult opgemerkt dat er bij het afgraven geen explosieven zijn aangetroffen. Omdat de locatie relatief ver verwijderd is van de explosiebron is dat ook wel voor de hand liggend. Daarnaast is voor de aanleg van de haven de Vecht tot 15 meter uit de kade uitgebaggerd. Ook daarbij is niets aangetroffen, maar belangrijker is dat wanneer er zich explosieven bevonden zouden hebben, deze met de baggerspecie zijn afgevoerd. Grid consult acht het aantreffen van explosieven niet waarschijnlijker dan elders in Nederland en vindt dan ook de volgende stappen van een explosievenopsporingsproces overbodig.”

De gemeente is akkoord met deze onderbouwing.

3.3.3 **Geluid**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

De onderzoekszone van de A1 bedraagt 600 m. Het zuidelijke deel van het plangebied (deelgebied “Van der Vliet”) waarin drie nieuwe woningen zijn geprojecteerd, ligt op circa 580 meter en valt derhalve nog net binnen deze onderzoekszone. Uit het akoestisch rapport¹¹ blijkt dat de belasting op deze locatie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit betekent dat voor de 3 nieuwe woningen in het deelgebied “Van der Vliet” een hogere waarde procedure moet worden doorlopen. De vast te stellen waarde bedraagt 53 dB.

De overige wegen in Muiden zijn 30 km/uur-wegen, waaronder de Hellingstraat, Zeestraat, Stadssteeg en de weg over de sluis. Voor 30 km/uur wegen geldt op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoekplicht. In de beoordeling of deze locatie geschikt is voor de woonfunctie is in dit kader in ogenschouw genomen dat deze wegen niet zorgen voor een onacceptabel geluidsklimaat in het ontwikkelingsgebied omdat de nieuwbouw grotendeels door bestaande bebouwing wordt afgeschermd van deze 30 km/uur wegen en omdat de inrichting en de functie van deze wegen zich niet lenen voor hoge rijsnelheden.

¹⁰ Adviezen met betrekking tot en inventarisatie van de verspreiding van explosieven op het Schoutenterrein; d.d. 2 november 2006

¹¹ Memo Contourenberekeningen A1 Muiden t.b.v. bouwplan Schoutenwerf; d.d. 28 juni 2010; Rijkswaterstaat Noord-Holland

3.3.4 *Lucht*

Inleiding

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen ofwel grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit. Deze wet is van kracht geworden op 15 november 2007. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De gebiedsgerichte aanpak betreft een pakket aan maatregelen dat in Nederland getroffen wordt en gaat worden om aan de EU-normen voor luchtkwaliteit te voldoen. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. De harde koppeling van voorheen is nu vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit. Het begrip "niet in betekende mate" wordt in het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" omschreven als een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met een maximum van 1,2 microgram/m³.

Gevoelige bestemming in onderzoekszone

Bij het onderhavige project wordt geen mogelijkheid geboden om een school, kinderdagverblijf of bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuis te realiseren. Alleen deze bestemmingen zijn in de AMvB gevoelige Bestemmingen aangemerkt als 'gevoelige bestemming'.

Beoordeling (N)IBM op grond van ministeriële regeling

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging als de toename van de concentraties stikstofdioxide of fijn stof door het project beperkt blijft tot 1,2 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling NIBM sprake bij onder andere maximaal 1500 woningen. Het initiatief betreft de realisatie van 55 + 3 wooneenheden en mogelijk enkele bedrijfsmatige activiteiten. Het onderhavige plan valt voor wat betreft het aantal wooneenheden binnen de begrenzingen van de ministeriële regeling. Het project wordt in het kader van de Wet milieubeheer als "niet in betekende mate" aangemerkt.

Goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen. Dit is relevant tenzij de blootstelling van mensen niet plaats vindt gedurende een periode die significant is ten opzichte van de middelingstijd van een grenswaarde. Voor stikstofdioxide en fijnstof is deze tijdsduur 24 uur. Volgens de regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 is bij onder andere een woning, school of sportterrein sprake van een significante periode ten opzichte van een etmaal. Als ten gevolge van het plan (meer) mensen langdurig kunnen worden blootgesteld aan een (grotere) luchtverontreiniging dient de kwaliteit van de lucht zodanig te zijn dat er geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Kwaliteit van de lucht ter plaatse

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. een woning sprake kan zijn van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Uit de rapportage "luchtkwaliteit 2006" van de gemeente Muiden valt af te leiden dat "met betrekking tot rijkswegen in de gemeente Muiden de grenswaarde en plandrempels voor het jaargemiddelde NO₂ en de grenswaarde voor het maximale aantal overschrijdingen van de maximale etmaalintensiteit van 50 µg/m³ PM₁₀ langs de gehele A1 wordt overschreden". Vanwege de verdunning van de luchtverontreiniging treden deze overschrijdingen op in een smalle zone langs de A1. Het plangebied ligt ruim 550 meter van de A1. Het is aannemelijk dat de verdunning op die afstand dermate is dat er geen overschrijdingen zullen zijn. Overschrijdingen door lokale wegen zijn volgens de rapportage "luchtkwaliteit 2006" van de gemeente Muiden niet aan de orde.

De blootstelling aan luchtverontreiniging leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen.

Conclusie

Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project "Schoutenwerf".

3.3.5 Externe veiligheid***Inleiding***

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

Situatie plangebied***Bevi en vuurwerkbesluit***

Er vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats met gevaarlijke stoffen in of in de nabijheid van het plangebied. De locatie ligt niet binnen de invloedssferen van dergelijke bedrijvigheid. Voor dit aspect geldt dan ook dat er geen belemmeringen zijn voor zowel de bestaande situatie als de situatie waarin de ontwikkelingen zijn gerealiseerd.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt in de nabijheid van de rijksweg A1. In de Nota "Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen" wordt aanbevolen per transportwijze aandachtszones met een maximale afstand te hanteren. Om te bepalen of er belemmeringen zijn voor het plangebied Schoutenwerf is gekeken naar de onderzoeken die zijn verricht voor het toekomstige Basisnet Weg. Om gestalte te geven aan de gedachte dat oplossingen moeten worden geboden voor daadwerkelijke problemen is door de werkgroep Basisnet

Weg (vertegenwoordigers van gemeenten, provincies, vervoerders, -petro-chemische industrie, wegbeheerder, VROM en V&W) een probleemverkenning uitgevoerd. De probleemverkenning is gestart met de kwantitatieve risicoanalyses van PR en GR in de huidige en de toekomstige situaties. Hieruit is gebleken dat de PR 10-6 contour van het baanvak Diemen – Knooppunt Muiderberg nul is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Een verantwoording van het groepsrisico is wat dat betreft voor het bestemmingsplan Schoutenwerf niet aan de orde. Ook omdat er binnen 200 meter van de A1 geen nieuwbouw is voorzien (het plangebied ligt op grotere afstand van de A1). Zoals in het (ontwerp) Basisnet Weg is aangegeven, zal bij bouwplannen die binnen 200 meter van de basisnetweg (in dit geval de A1) komen, het groepsrisico / de toename van het groepsrisico moeten worden verantwoord. Ook het groepsrisico vormt derhalve geen belemmering. Volledigheidshalve wordt hieraan toegevoegd dat de A1 in de toekomst verlegd gaat worden en verder van de kern van Muiden af komt te liggen.

Conclusie

Een verantwoording van het groepsrisico is voor deze locatie niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project "Schoutenwerf".

3.4 WATER

3.4.1 Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen op de gevolgen voor het watersysteem. Gevolg is dat overleg moet plaats vinden met de waterbeheerders 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.

Provinciaal beleid

Ontwikkelingsbeeld Noord Holland Noord

Het algemene uitgangspunt voor het waterbeleid is het streven naar een robuust watersysteem. Een robuust watersysteem is een systeem dat in staat is om pieken in neerslag op te vangen. Het gaat hierbij om zowel wateroverlast als watertekort.

Uitgangspunt voor het oplossen van wateroverlast is dat problemen zoveel mogelijk worden opgelost waar ze ontstaan. Dit betekent dat de initiatiefnemer van een activiteit óók verantwoordelijk is voor de oplossing van eventuele waterproblemen. Dit geldt overigens ook voor problemen van waterkwaliteit. De provincie gaat uit van waterneutraal bouwen voor nieuwe uitleglocaties stedelijk gebied en een vermindering van de wateropgave bij herinrichting van bestaand stedelijk gebied. Waterneutraal bouwen betekent dat functieverandering van het gebied niet leidt tot een grotere aan- en afvoer van water en tot verslechtering van de waterkwaliteit. Waterneutraal bouwen geldt zowel voor het oppervlaktewater- als het grondwatersysteem. Bij herinrichting van stedelijk gebied zal de wateropgave moeten worden verminderd ten opzichte van de voorafgaande situatie. Waterproblemen mogen niet worden afgewenteld. De oplossing moet daarbij in eerste instantie binnen het bestaand stedelijk gebied of het plangebied worden gezocht.

Het uitgangspunt voor de oplossing van watertekort is dat gebiedsgerichte maatwerk oplossingen boven grootschalige oplossingen gaan. In tijden van droogte is het noodzakelijk om over voldoende (zoet)water te kunnen beschikken. Over de omvang van het watertekortprobleem is nog veel onbekend. De wateropgave voor droogte wordt momenteel landelijk en regionaal onderzocht. Voor de oplossing van zoetwatertekorten zijn zowel grootschalige oplossingen met ruimtelijke consequenties als gebiedsgericht maatwerk denkbaar. (Extra) aanvoer van water van buiten (IJsselmeer/Markermeer) is eveneens een optie.

Het uitgangspunt voor de oplossing van waterkwaliteitsproblemen is dat verbetering van de waterkwaliteit een randvoorwaarde is bij de verdere uitwerking van de wateropgave. Een brongerichte benadering heeft hierbij de voorkeur. Als dit onvoldoende effect sorteert zijn effectgerichte maatregelen als helofytenfilters en scheiding van watersystemen noodzakelijk. Bij het tegengaan van de toevoer van gebiedsvreemd water richten wij ons primair op gebieden met de functie natuur. Water vasthouden is hiervoor een van de middelen.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010

In dit Provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven beheren in de periode 2006-2010 en daarna. Het Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is dit Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan staat het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan is het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Het Provinciaal Waterplan (voorheen Waterhuishoudingplan) is in januari 2006 vastgesteld en vormt samen met het Provinciaal Milieubeleidsplan en het streekplan Noord-Holland Zuid het omgevingsbeleid van de provincie. De bescherming tegen overstroming, het voorkomen van wateroverlast en watertekort en het verbeteren van de waterkwaliteit vragen in toenemende mate om aandacht en middelen. Er zal bij ruimtelijke-economische ontwikkelingen meer dan in het verleden, rekening moeten worden houden met de eisen die het waterbeheer stelt. Naast traditionele, correctieve technische oplossingen zal steeds vaker naar innovatieve en op toekomstige ontwikkeling anticiperende ruimtelijke oplossingen moeten worden gezocht. Uitgangspunten hierbij zijn een ontwikkelingsgerichte benadering en maatwerk: kansen benutten door verschillende belangen aan elkaar te koppelen. Bij projectontwikkeling is het kostenveroorzakersbeginsel van toepassing. Uitgangspunt hierbij is dat inrichtingskosten voor rekening van de veroorzaker komen en de beheerskosten in principe voor rekening van de waterbeheerder komen. Teneinde de lastenverhoging te beperken moet zoveel mogelijk werk met werk worden gemaakt. Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht is in het plangebied een belangrijke uitvoerder van het waterbeleid.

Veiligheid

In het plangebied Muiden ligt een primaire waterkering. Op grond van de Wet op de waterkering heeft de provincie twee belangrijke taken waar het gaat om de primaire waterkeringen, namelijk het beoordelen van de door waterschappen en Rijkswaterstaat opgestelde 5-jaarlijkse veiligheidstoetsing en het goedkeuren van door de waterschappen en Rijkswaterstaat opgestelde dijkversterkingsplannen. De waterschappen en Rijkswaterstaat zijn verantwoordelijk voor de bescherming van het achterland door te zorgen voor beheer en onderhoud van de primaire waterkeringen met inachtneming van de interprovinciale verordening waterkeringen. Gemeenten dienen de bestemming waterkering en een zone die ruimte geeft voor toekomstige versterkingen of verbeteringen van waterkeringen op te nemen in nieuwe of geactualiseerde bestemmingsplannen.

Buitendijkse gebieden liggen buiten de primaire waterkeringen en zijn meestal door kades beschermd tegen overstromingen. In Noord-Holland zijn dit gebieden langs de kust en langs het IJssel- en Markermeer. Nieuwe buitendijkse ontwikkelingen worden door de provincie niet bij voorbaat uitgesloten. Besluitvorming hierover is maatwerk, maar in ieder geval moet zijn voldaan aan randvoorwaarden met betrekking tot veiligheid, wateroverlast, kostenverdeling en verantwoordelijkheden.

Beleid waterbeheerder(s)

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

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

Beleid m.b.t. Waterkering

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

Beleid m.b.t. Waterpeil

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

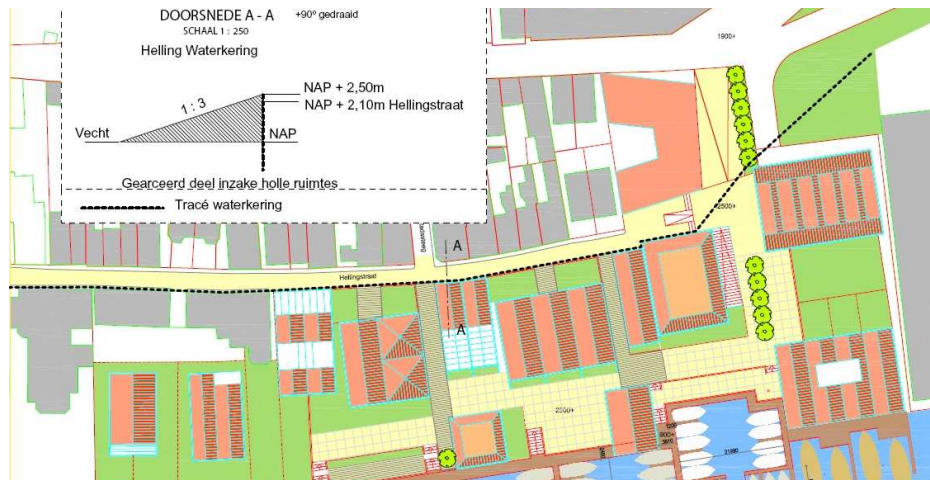
Beleid m.b.t. Dempen en aanbrengen verhard oppervlak

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 tegen te gaan.

3.4.2 ***Bestaande waterhuishouding***

Een deel van het plangebied ligt in de Vecht (havens). Ten noorden van plangebied ligt het IJ-meer. De zeedijken langs de kust beschermen het achterliggende land. Het plangebied ligt buitendijks. De primaire waterkering loopt gelijk aan de Hellingstraat. De Hellingstraat fungeert op dit punt als primaire waterkering en in de muur van de wonin-

gen zijn uitsparingen opgenomen om bij calamiteiten een schot dan wel balken te kunnen plaatsen om overstromingen tegen te gaan.

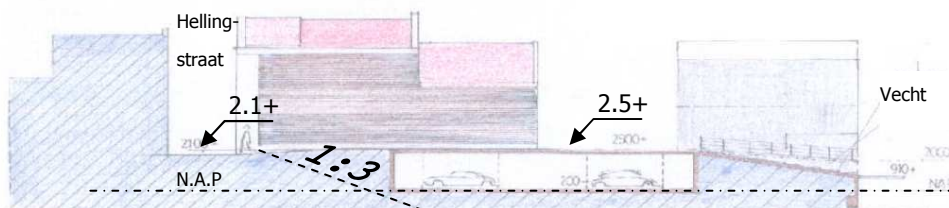


3.4.3 **Overleg**

Het bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan en maakt een buitendijks gelegen bouwplan mogelijk. Over de waterhuishoudkundige aspecten van de nieuw te ontwikkelen locatie Schoutenwerf heeft meermalen overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Muiden – samen met de eigenaar van de werflocatie – en de vertegenwoordigers van Rijkswaterstaat, provincie Noord-Holland en Waternet. Van primair belang voor Provincie, Rijkswaterstaat en Hoogheemraadschap is dat de Waterkerende functie op de westoever van de Vecht intact blijft, waardoor een maaiveldhoogte van 2,50 meter boven NAP de voorkeur heeft. Uit overleg met Waternet is gebleken dat zij geen voorstander is van holle ruimten in het theoretische profiel van de waterkering. De ondergrondse parkeerkelder is daarom buiten het theoretische profiel geprojecteerd (zie onderstaand "doorsnede A-A"). Hiermee wordt voldaan aan de wens van Waternet. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is dit aspect nader uitgewerkt. De resultaten daarvan zijn weergegeven in navolgende paragraaf.

3.4.4 **Wijze waarop rekening is gehouden met de bestaande waterhuishouding**

In het stedenbouwkundig plan dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is aan de verlangens van de waterbeheerders tegemoet gekomen. Vanaf het water loopt het terrein straks omhoog tot dit gewenste peil. Voor de woningen direct langs het water zijn hoogwatervoorzieningen (zoals schotbalken) verplicht.



Principe waterkering Hellingstraat - situering parkeergarage

De oorspronkelijke waterkering langs de Hellingstraat wordt door de geplande ontwikkelingen op Schoutenwerf niet aangetast, maar eerder, door de genoemde verhoging van

het projectgebied Schouten, versterkt. Bovendien ontstaat een meer solide waterkering op de gewenste hoogte van 2,50 meter boven NAP tussen het einde van Hellingstraat en de voet van de Westzeedijk. Waternet heeft zich met deze aanpassingen akkoord verklaard.

Op basis van het gevoerde overleg heeft Rijkswaterstaat in brieven van februari en maart 2007 laten weten in te stemmen met de waterhuishoudkundige aspecten van het plan Schoutenwerf. De provincie deed dat al eerder in een brief van 11 november 2005¹². Daarin is aangegeven dat bij de woningen met een woonvloer lager dan 2,50 + N.A.P. hoogwatervoorzieningen aangebracht dienen te worden door bijvoorbeeld sponningen te maken waar schotbalken in geplaatst kunnen worden tijdens hoogwater. Deze voorziening benadrukt dat de inwoners een eigen verantwoordelijkheid hebben bij het optreden van hoogwater. In deze brief is tevens aangegeven dat de provincie Noord-Holland de uitgewerkte bouwtekeningen wenst te ontvangen zodat zij kunnen beoordelen of aan de voorwaarde van de provincie wordt voldaan.

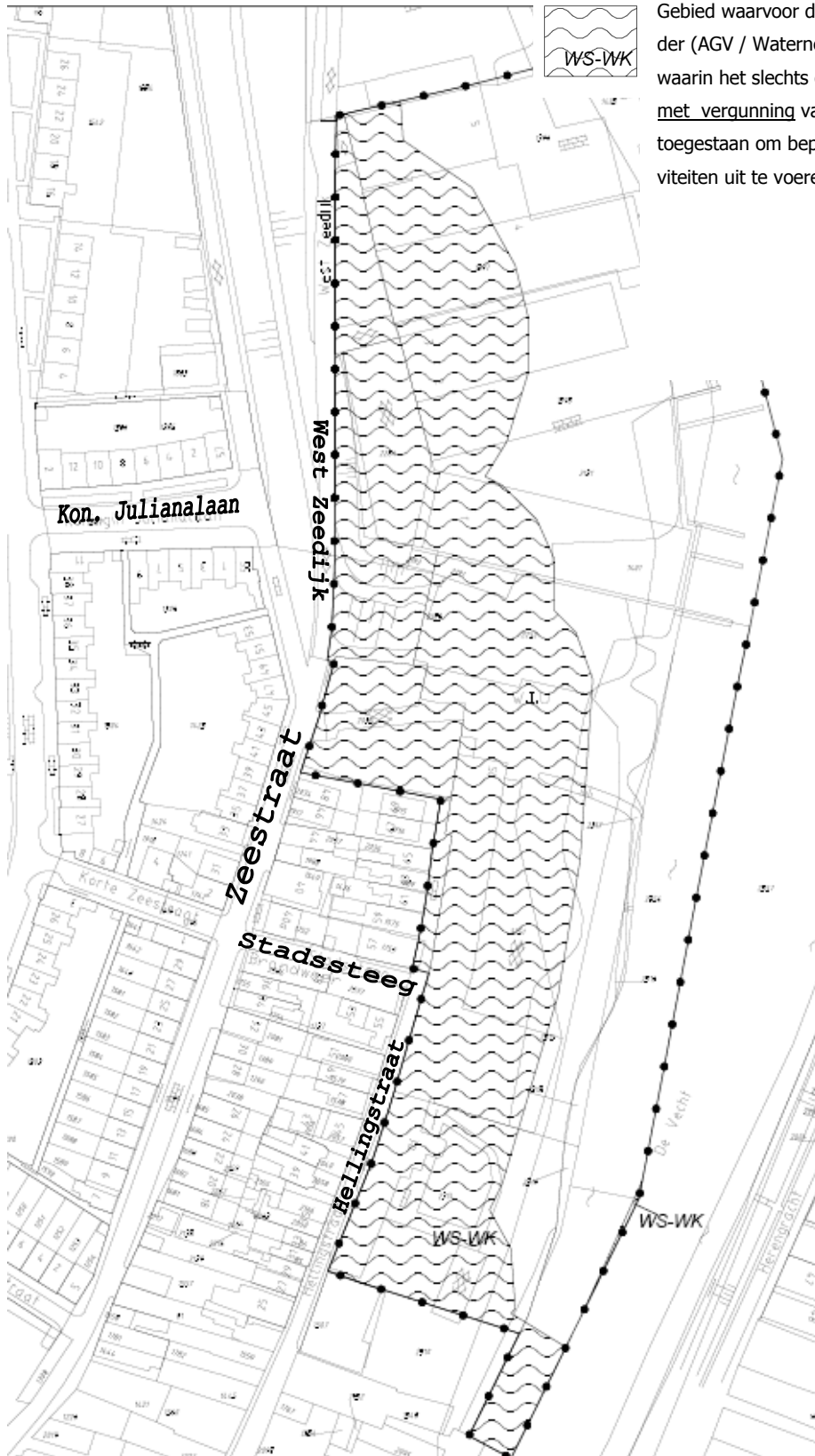
Bescherming waterkering

De bescherming van de waterkering vindt plaats op grond van de keur van de waterbeheerder. Als die zelfde bescherming van de waterkering ook geregeld moet worden met een bestemmingsplan, ontstaat een dubbel beschermingsregime voor het zelfde onderwerp, maar waarbij twee verschillende bestuursorganen over het zelfde moeten beslissen. Dit getuigt niet van efficiënte regelgeving. Desondanks vraagt de provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht / Waternet aan gemeenten om de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering op te nemen in hun bestemmingsplannen zodat het bestemmingsplan kan dienen als signaleringsmiddel voor belanghebbenden. Hieraan wordt gehoor gegeven, door dit in de toelichting op te nemen, zodat het voor belanghebbenden duidelijk is dat er naast het bestemmingsplan, ook nog zoiets bestaat als de keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht / Waternet. Hierbij wordt tevens vermeld dat die keur beperkingen oplegt voor bepaalde activiteiten in bepaalde gebieden. In de Keur AGV 2009 is bijvoorbeeld onder meer aangegeven dat het verboden is om zonder vergunning van het bestuur van AGV / Waternet, binnen de kernzone en beschermingszones van waterkeringen en de kernzone van beschermde gronden:

- te graven of grond te verwijderen;
- werken aan te brengen, te hebben, of te verwijderen, die op een diepte van meer dan 0,5 meter in de ondergrond verankerd zijn.

Het gebied waar dat voor dit bestemmingsplan geldt is aangegeven op de navolgende afbeelding. Omdat de ontwikkelingslocatie Schoutenwerf voor een deel in dit gebied valt, is het plan ter beoordeling voorgelegd aan Waternet, zodat vroegtijdig in beeld kan worden gebracht of het plan uitvoerbaar is en of er rekening moet worden gehouden met bepaalde randvoorwaarden.

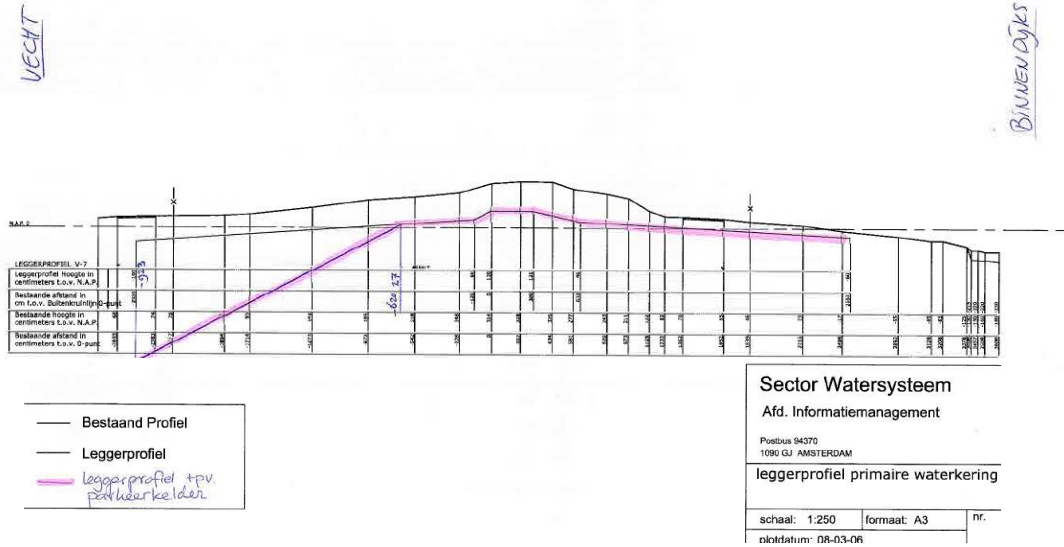
¹² Brief Provincie Noord-Holland; onderwerp "bebouwen Schoutenterrein te Muiden"; d.d. 11 november 2005; kenmerk 2005-40133



Gebied waarvoor de keur van de waterbeheerder (AGV / Waternet) van toepassing is en waarin het slechts onder bepaalde voorwaarden met vergunning van het bestuur van AGV is toegestaan om bepaalde graaf- en/of bouwactiviteiten uit te voeren.

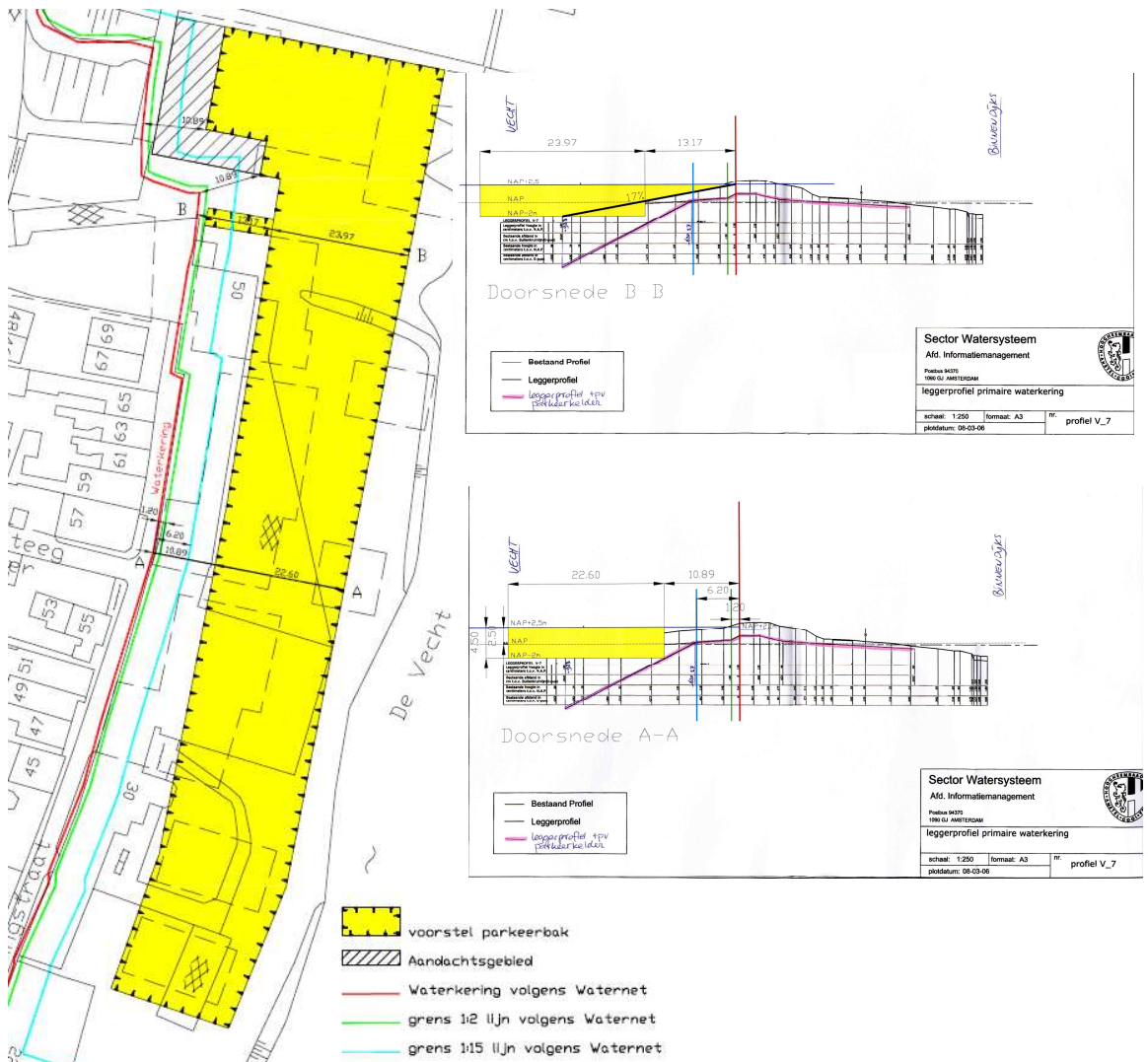
Afbeelding: situering gebied waar toestemming nodig is van de waterbeheerder voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Bij de beoordeling van verzoeken voor graven, grond verwijderen, het aanbrengen van werken, etc. hanteert Waternet navolgend leggerprofiel.



Theoretisch dijksprofiel / leggerprofiel van de waterbeheerder

Voor dit bestemmingsplan heeft de beoordeling plaatsgevonden in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg. Gevolg van deze beoordeling is dat de situering van de parkeerkeiler aan de noordzijde enigszins is aangepast (zie arcering in navolgende afbeelding).



Waternet heeft bij brief¹³ 12-11-2010 ingestemd met de aanpassing en de situering van de parkeerkelder.

Riolering - afvoer hemelwater

Gedacht wordt aan afkoppeling van het hemelwater en de afvoer ervan in de Vecht. Uitwerking vindt plaats in het kader van de bouwaanvragen. Voorliggend bestemmingsplan vormt daarvoor geen belemmering.

Damwanden Vecht

In de huidige situatie bestaat de kade bij de Vecht uit betonnen damwanden. Deze worden vervangen door damwanden met een afwerking en materiaalkeuze die aansluit bij de omgeving. Dimensionering vindt plaats in het kader van het ontwerpproces. Voorliggend bestemmingsplan vormt daarvoor geen belemmering.

Bouwen boven water

Gebouw K wordt wellicht voor een deel in/boven het water gebouwd. Het water onder het gebouw (of als niet in/boven het water wordt gebouwd) zal in dat geval ook worden gebruikt voor de jachthaven. Het gebouw heeft de bestemming Wonen-1 gekregen. Binnen de bestemmingsomschrijving van Wonen-1 is de functie "water" opgenomen zodat naast de woonfunctie, ook de waterfunctie is toegestaan.

3.5 ECOLOGIE

Inleiding

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn aangewezen worden in het kader van Natura 2000. Deze gebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn ook de reeds bestaande Natuurmonumenten opgenomen. Er geldt een verbod om handelingen of projecten te realiseren of te verrichten die, gelet op instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijngebieden kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven.

Het bestemmingsplangebied Schoutenwerf ligt in de nabijheid van het IJmeer, en daarmee in de nabijheid van het Vogel en Habitatrichtlijngebied Markermeer & IJmeer (Natura 2000 gebied 73). Het IJmeer is aangewezen als speciale beschermingszone vanwege de aanwezigheid van een uitgestrekt zoetwatermeer dat als geheel het leefgebied vormt van een aantal vogelsoorten en andere diersoorten.

Het IJmeer kwalificeert zich als Vogelrichtlijngebied vanwege het voorkomen van drempeoverschrijdende aantallen van tafeleend, nonnetje en kuifeend, die het gebied benutten als pleisterplaats, overwinteringsgebied, ruigebied en/of rustplaats. Het gebied kan tevens worden aangemerkt als watergebied van internationale betekenis vanwege het geregeld voorkomen van minstens 20.000 watervogels. Andere soorten waarvoor het gebied van betekenis is, zijn lepelaar, brandgans, zwarte stern (niet-broedvogels). Andere trekkende vogelsoorten waarvoor het gebied van betekenis is als overwinteringsgebied en/ of rustplaats: fuut, aalscholver, grauwe gans, smient, krakeend, toppereend, brildui-

¹³ Brief Ontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf Artikel 3.1.1 Bro overleg Wateradvies; Waternet; kenmerk 2010.033415; d.d. 12-11-2010

ker, meerkoet (aanwijzingsbesluit Vogelrichtlijngebied IJ-meer, ministerie van LNV, september 2005).

In het kader van aanwijzing als Habitatrichtlijngebied zijn de aanwezigheid van het habitattypetype Kranswierwateren, en de aanwezigheid van en gebruik door de vissoort rivierdonderpad en de vleermuissoort meervleermuis van belang. Het aangewezen habitattypetype is van belang voor de aangewezen vogelsoorten. Beide diersoorten gebruiken het meer als foerageergebied en verblijven in (rivierdonderpad) of nabij (meervleermuis) het meer.

Verder is het plangebied gelegen nabij het beschermde Natuurmonument Kustzone Muiden, wat is aangewezen vanwege het natuurschoon, de geologische, geomorfologische en hydrologische betekenis, en vanwege de aanwezigheid van vele verschillende soorten flora en fauna.

Situatie plangebied Schoutenwerf

In het kader van ruimtelijke plannen moet conform de Flora- en faunawet getoetst worden of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura2000-gebieden). In maart 2010 is door Els & Linde B.V. een verkennend onderzoek plaatsgevonden. In de rapportage van het onderzoek¹⁴ wordt het volgende geconcludeerd:

Soortbescherming

Binnen het plangebied is het voorkomen van beschermde planten of dieren uit te sluiten. Alleen in de coniferen kunnen broedende vogels zitten. Dat betekent dat in de nabijheid van deze bomen niet met bouwwerkzaamheden gestart kan worden als daar vogels een nest hebben. De beperking geldt uitsluitend voor de nieuwe activiteiten (zoals kappen van de bomen en de bodemsanering) en niet voor het huidige beheer. Er is geen ontheffing ex artikel 75 Flora en Faunawet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

In de relatieve nabijheid van het plangebied ligt het IJmeer dat beschermd is als Natura 2000 gebied en tevens als beschermd natuurmonument en wetland is aangewezen. De bouw van woningen op de Schoutenwerf heeft geen enkele invloed op de doelstellingen van het beschermde gebied. Er is daarom geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk.

De ecologische hoofdstructuur wordt evenmin beïnvloed door de bouwplannen op de jachtwerf. Ook de aanwezigheid van de ecologische hoofdstructuur – buiten de bebouwde kom – is daarom geen belemmering voor de plannen.

Het plangebied valt binnen of ligt juist buiten twee nationaal landschappen; de stelling van Amsterdam en het Groene hart. De bouwplannen tasten de waarde van de beide nationale landschappen niet aan. Ook hierdoor is er geen belemmering voor de plannen.

Conclusie

Het aspect "ecologie" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project "Schoutenwerf".

¹⁴ Quick scan ecologie Schoutenwerf te Muiden; Els & Linde B.V.; projectnummer 10.017; d.d. maart 2010

3.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het beschermde stadsgezicht van Muiden. Op basis van de planin-zichten van destijds is door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in december 2003¹⁵ aangegeven welke algemene uitgangspunten voor dit gebied gelden:

“Het terrein ligt beeldbepalend aan de westoever van de Vecht, nabij het sluizencomplex en de historische kern van de voormalige vesting. Karakteristiek is de open structuur vanaf de waterkant met de relatief grote, prominente aanwezige loods in het midden van het plangebied. Naar het noorden toe, buiten het plangebied, bevinden zich meerdere grote loodsen met werffuncties. De westzijde van het terrein wordt afgegrensd met gesloten, deels industriële bebouwing aan de Hellingstraat (oude dijktracé). Met uitzon-dering van de loods sluit de bebouwing aan de Hellingstraat qua hoogte en materiaalgebruik goed aan op de bebouwing in de kern van Muiden. De open en werfachtige struc-tuur gelegen aan de Vecht is historisch gegroeid en daarmee karakteristiek en kwaliteits-bepalend voor het gebied en direct omgeving. De open structuur, het werf karakter en de bebouwingsschaal dienen bij ontwikkelingsplannen dan ook zo veel mogelijk als uit-gangspunt te worden genomen”.

Conclusie

Zoals in paragraaf 2.3 is beschreven, is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de uitgangspunten van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Besluit "Beschermd stadsgezicht"

Bij besluit van 15 oktober 1986 van de ministers van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is de vesting Muiden aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De gemeenteraad is verplicht, ter bescherming van een aangewezen stadsgezicht, een bestemmingsplan vast te stellen met regels ten aanzien van uiterlijk van de bouwwerken en hun omgeving. Als extra bescherming van stadsgezichten wordt het slopen van een in een beschermd stadsgezicht gelegen bouwwerk aan een vergunning van burgemeester en wethouder gebonden. Deze regeling is dan ook opgenomen in dit bestemmingsplan. Omdat voorliggend bestemmingsplan ontwikkelingsgericht is, heeft de beoordeling voor het mogen slopen plaatsgevonden in het kader van het opstellen van het beeldkwaliteit-plan. Sloopvergunning kan derhalve afgegeven worden als het verzoek daartoe wordt ingediend. Verder geldt dat het beeldkwaliteitplan nadrukkelijk de te beschermen waar-den in acht neemt. De voor Waarde - Beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn, daarom behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde, zoals nader omschreven in de toelichting bij beschermd stads-gezicht Muiden. De kappenkaart uit het huidige bestemmingsplan blijft van toepassing op die delen van het plan waarvoor geldt dat de bestaande gebouwen gerenoveerd worden (projectgebiedsdeel "Van der Vliet"). De kappenkaart uit het huidige bestemmingsplan wordt daarvoor opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht" wordt hiernaar verwezen.

¹⁵ Brief Rijksdienst voor de Monumentenzorg "planvorming Van der Vlietterrein te Muiden"; nummer RS-2003-974; d.d. 3 december 2003

Archeologie

In de kern Muideren zijn ten aanzien van archeologie een tweetal gebieden te onderscheiden, namelijk een gebied dat op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart wordt aangemerkt als "archeologisch monument" en een gebied met een hoge trefkans op archeologische waarde. In navolging hiervan worden in dit bestemmingsplan twee beschermingsregimes opgenomen:

- 1 "Waarde - archeologie" voor het gebied dat is aangemerkt als archeologisch monument. Hiervoor is een verkennend bureauonderzoek uitgevoerd;
- 2 "Waarde - archeologische verwachting" voor het gebied waar archeologische resten worden verwacht.

Ad 1. "Waarde - archeologie" - Verkennend bureauonderzoek

In januari/februari 2007 is door de Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland een bureauonderzoek¹⁶ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het plangebied sporen van scheepsbouwactiviteiten en bewoningsporen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd kunnen worden verwacht. De kans bestaat dat binnen het plangebied de volgende waarden kunnen worden aangetroffen:

- vondsten en sporen van het dagelijkse leven van de bevolking en bewoningsresten mogelijk vanaf de 12^e eeuw, zoals houten en metalen voorwerpen, leer en keramiek,
- organische vondsten, zoals bot, visresten, zaden, etc.,
- vondsten en sporen van scheepsbouw en handelsactiviteiten vanaf de 16^e eeuw,
- vondsten en sporen van huizen, houtbouw en bakstenen funderingen,
- scheepshellingen, bestaande uit ophogingen en balken/planken.

Specifiek langs de Hellingstraat en de Zeestraat kunnen sporen van bewoning of bedrijfsgebouwen vanaf, in elk geval, de 17^e eeuw worden verwacht. Het is onbekend hoeveel schade de sloop van de bebouwing en het verwijderen van de funderingen heeft veroorzaakt aan de diepere lagen van het bodemarchief.

Door de verstoring van de bodem door de grootschalige renovatie van het overige deel van het terrein zullen archeologische sporen alleen voorkomen onder de ophogingslagen en werksleuven die in 1980 zijn aangebracht. De dikte van deze laag is variabel en ligt tussen 0,5 - 2,0 m.

In het bureauonderzoek wordt gesteld dat het duidelijk is dat de te verrichten werkzaamheden binnen het plangebied zullen leiden tot verstoring van de bodem. Het is evenwel onduidelijk in hoeverre nog archeologische waarden aanwezig zijn in de ondergrond van het plangebied en in welke mate deze door de werkzaamheden zullen worden verstoord. Vanuit het oogpunt van een zorgvuldige omgang met de mogelijk aanwezige waarden is het noodzakelijk dat er een veldonderzoek plaatsvindt, waarbij de mogelijk aanwezige archeologische waarden ter plaatse van de geplande werkzaamheden worden gedocumenteerd. De werkzaamheden dienen derhalve verricht te worden onder archeologische begeleiding. Dit zal plaatsvinden in de zone voor de graafwerkzaamheden ten behoeve van de parkeergarage, waar de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de nog ongeroerde grond verstoord kunnen worden.

Gevolgen voor dit bestemmingsplan

Graafwerkzaamheden voor de ondergrondse parkeergarage worden in overleg met het

¹⁶ Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van het plangebied Schoutenwerf; Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland; definitief d.d. 18 oktober 2007

Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland uitgevoerd. De wetgeving biedt de mogelijkheid om in gebieden met archeologische waarden, voorwaarden te verbinden aan bouwvergunningen, waardoor het mogelijk is dat onderzoek plaats vindt vlak voor en/of gedurende de bouwwerkzaamheden. Voor gebieden waar nu reeds bebouwing aanwezig is, die eerst gesloopt zou moeten worden om archeologisch onderzoek te kunnen uitvoeren, is dit een mogelijkheid om de archeologische belangen in te bedden in het (ver)bouwproces. De wijze waarop dit onderzoek wordt ingebed in de bestemmingsplan-procedure vindt zijn grondslag in artikel 40 lid 1 en lid 2 van de Monumentenwet. In artikel 40 lid 1 is bepaald dat bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg bepaald kan worden dat de aanvrager van een reguliere bouwvergunning een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. In artikel 40 lid 2 is vervolgens bepaald dat, in het belang van de archeologische monumentenzorg, aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet, voorschriften kunnen worden verbonden zoals bedoeld in lid 3 van artikel 39 van de Monumentenwet. Als voorschriften worden hierin in ieder geval genoemd:

- 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- 2 de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- 3 de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

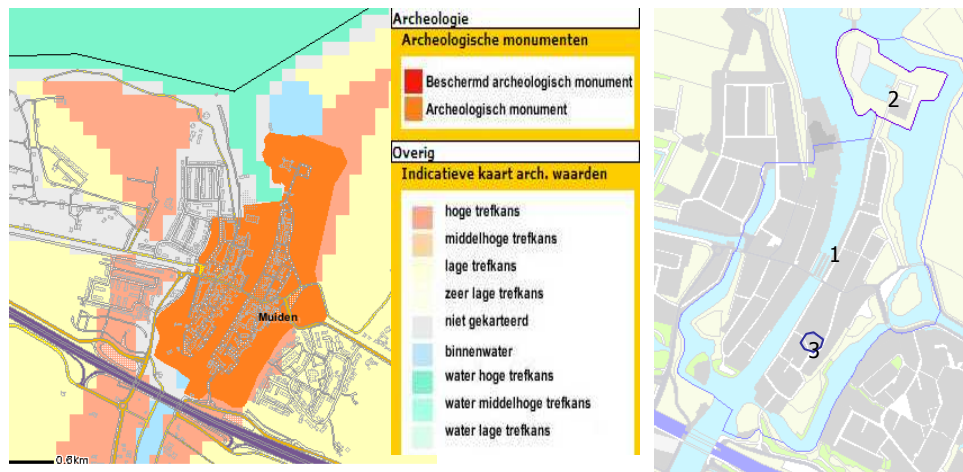
In dit bestemmingsplan is een dergelijk regime met de dubbelbestemming "Waarde - archeologie" gekoppeld aan het gebied dat is aangemerkt als archeologisch monument.

Conclusie voor dit bestemmingsplan

Uit het bureauonderzoek en bezoek aan de locatie door de Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland is op te maken dat in de zone voor de graafwerkzaamheden ten behoeve van de parkeergarage, waar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de nog ongevoerde grond verstoord kunnen worden, veldonderzoek moet plaats vinden. Door de verstoring van de bodem door de grootschalige renovatie zullen archeologische sporen alleen voorkomen onder de ophopingslagen en werksleuven die in 1980 zijn aangebracht. De dikte van deze laag is variabel en ligt tussen 0,5 - 2,0 meter. Bij de omgevingsvergunningverlening voor de bouwactiviteiten zal rekening moeten worden gehouden met het advies uit het bureauonderzoek. Volledigheidshalve wordt hiervoor verwezen naar de gehele inhoud van het rapport. In dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen als grondslag voor het verbinden van voorwaarden aan de omgevingsvergunning.

Ad 2. "Waarde - archeologische verwachting"

De reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid van bouwhistorische resten en archeologische sporen is bepalend voor de archeologische waarde van bepaalde gebieden. Zoals uit onderstaande uitsnede van de indicatieve kaart archeologische waarde en provinciale cultuurhistorische waardenkaart is op te maken, zijn de oude vesting / kern (1), het Muiderlotgebied (2) en het gebied rondom de kerk in de Kerkstraat (3) archeologische monumenten en wordt het overgrote deel van het Muiderland aangemerkt als gebied met een hoge trefkans op archeologische waarden.



Indicatieve kaart archeologische waarden

Provinciale cultuurhistorische waardenkaart - archeologie

Voor het plangebiedsdeel van Schoutenwerf geldt hetgeen in vorige paragraaf is weergegeven. Voor het plangebiedsdeel van de Jachtwerven aan de West Zeedijk 1, 3, 5 geldt het volgende:

Bouwactiviteiten kunnen "eventueel" aanwezige waarden verstoren en zijn daardoor in die gebieden niet zonder meer toegestaan. Voor de beschermende regeling is uitgegaan van de zogenaamde "kruimelgevallenregeling" zoals opgenomen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Daarin is bepaald dat de archeologische onderzoeksverplichting niet van toepassing is op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Voor dit bestemmingsplan is dan ook gekozen om, behoudens het gebied dat is aangemerkt als "Waarde - archeologie" geen aanlegvergunningstelsel¹⁷ met archeologische onderzoeksverplichting op te nemen voor een ieder die, binnen de bepalingen van dit bestemmingsplan, bouwmassa's wil uitbreiden.

3.7 VERKEER

Zoals in paragraaf 2.4 al is aangegeven, is in oktober 2006 door Grid consult een verkeerstudie¹⁸ uitgevoerd. Hierin is het volgende opgenomen:

"Het plan behelst de bouw van circa 50 wooneenheden en circa 100 ondergrondse parkeerplaatsen (norm: 2 parkeerplaatsen per woning). De parkeerdruk op de vesting zal daarmee niet toenemen. De bestaande directiewoning en kantoren blijven behouden en zullen deels herbouwd en gerenoveerd worden. Achter deze panden komen rond een binnenhofje met toegang via de bestaande poort 3 woningen met eigen parkeergelegenheid.

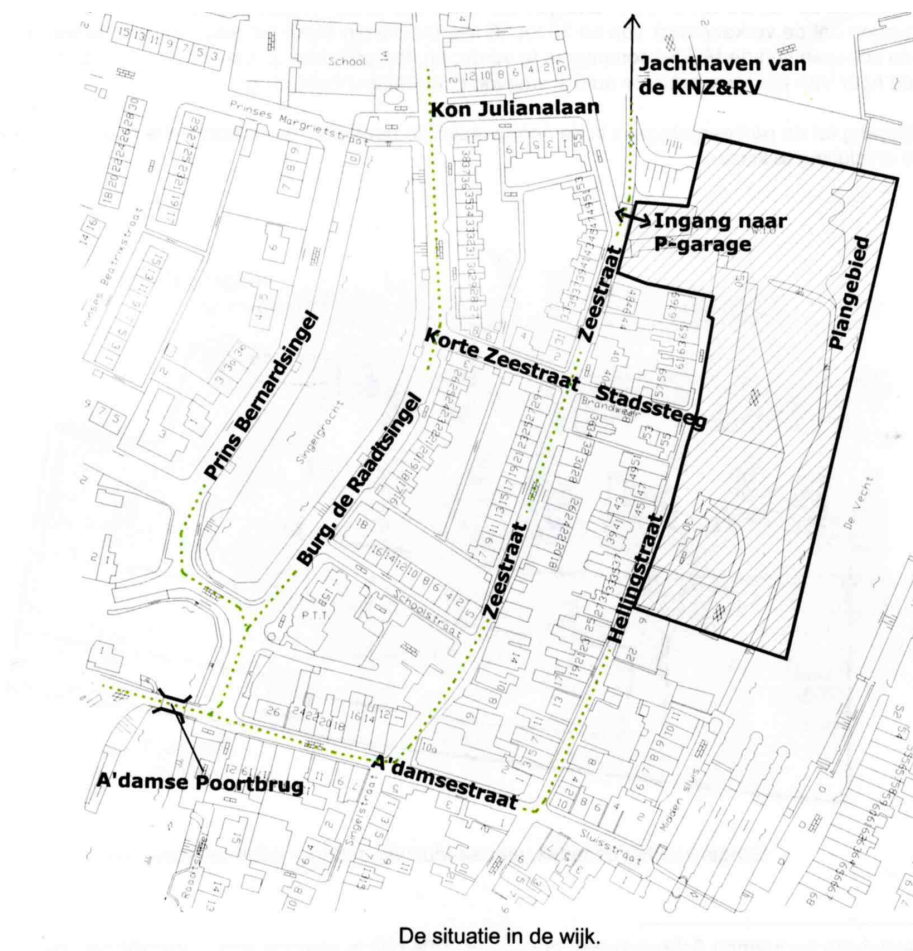
¹⁷ Tot 1-10-2010 'aanlegvergunning', per 1-10-2010 'omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouw-werken zijnde en werkzaamheden'

¹⁸ Verkeerplan met betrekking tot woningbouw op het Schoutenterrein; Grid consult; oktober 2006

Met betrekking tot de omvang van de parkeergarage geldt dat deze ontwikkeling geen parkeerdruk op de omgeving mag veroorzaken. De verkeersstromen ten gevolge van de circa 100 voertuigen van de bewoners en ten gevolge van de bij het complex betrokken ligplaatsen kunnen makkelijk worden ingeschat en zijn gering. Dat geldt vooral voor de ligplaatsen: zij behoren in meerderheid aan de bewoners van het complex en geven dan geen aanleiding tot autoverkeer. De overige ligplaatsen zijn voor Muidenaars, die aangevoerd zullen worden te voet of per rijwiel naar hun boot te gaan. Er geldt derhalve alleen verkeersdruk van de circa 100 voertuigen die onder het complex geparkeerd zijn. Daarbij dient men te overwegen dat de verkeersdruk van de 30 tot 50 automobilisten die in het seizoen naar de werf komen om met de schepen van de Muider compagnie te varen, en de verkeersdruk van de 20 tot 40 op het privé-terrein van de heer Van der Vliet gestalde auto's, wegvalt door deze ontwikkeling. De toegang tot de parkeergarage is in de noordwestelijke hoek van het complex. De opgave hiervoor is de beste ontsluiting te kiezen.

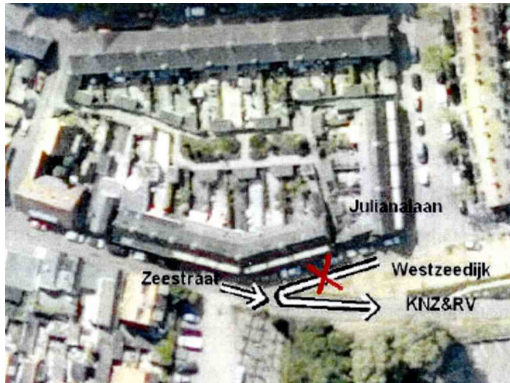
Huidige situatie

Het plangebied ligt in de Vesting West van de stad Muiden. De noordzijde van Vesting West wordt in de huidige situatie ontsloten door de Burgemeester de Raadsingel, via de



Korte Zeestraat en de Koningin Julianalaan, maar in veel belangrijkere mate door de Zeestraat en de Hellingstraat. Vesting West en de wijk Noord-West zijn ontsloten door de Amsterdamse poortbrug. Bovendien verwerkt deze brug in de huidige situatie nog het doorgaande verkeer door Muiden. Vanaf de Amsterdamse poortbrug leidt de Weesperweg naar de autosnelweg.

Naast het verkeer van de bewoners, heeft de buurt (wijk Noord-West en de Vesting West ten noorden van de Amsterdamsestraat) te maken met verkeer van en naar de haven van de Koninklijke Nederlandse Roei- en Zeilvereniging (KNZ&RV). Dat verkeer is seizoensgebonden en maakt gebruik van de Zeestraat. Vanuit de Koningin Julianalaan is deze jachthaven onbereikbaar, omdat daartoe een te scherpe U-bocht gemaakt moet worden. Personenauto's maken dikwijls gebruik van de Burgemeester de Raadsingel en de Korte Zeestraat om de Zeestraat te bereiken. Vrachtverkeer is niet in staat de bochten bij de Korte Zeestraat te nemen en dient de hele Zeestraat uit te rijden, vanaf de Amsterdamsestraat.



Een andere verkeersstroom is gericht op het noordelijke deel van de Schoutenwerf en bestaat uit voertuigen van bezoekers van de Muider Compagnie en cliënten voor de werf of haven. Het gaat hier in het seizoen om 30 tot 50 geparkeerde voertuigen. Deze kiezen in het algemeen de route via de Korte Zeestraat vanaf de Burgemeester de Raadsingel. Daarnaast parkeren 20 tot 40 auto's in het seizoen op het privéterrein van de heer Van der Vliet op het zuidelijke deel van het terrein. Deze auto's komen door de Hellingstraat vanaf de Amsterdamsestraat, en gaan weg via de Stadssteeg, en de Korte Zeestraat of Zeestraat.

Probleemanalyse

De opgave is de beste ontsluiting van de parkeergarage te kiezen. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat de Zeestraat door het verkeer van en naar de KNZ&RV al zwaar belast is. De Zeestraat is ook een relatief smalle straat, waar druk verkeer in twee richtingen een probleem zou opleveren. Toch moet het twee richtingen verkeer gehandhaafd blijven, omdat het de enige weg is waarover de KNZ&RV bereikbaar is.

Zoals hierboven vermeld is, is de Koningin Julianalaan geen optie voor dit verkeer, daar de scherpe U-bocht aan de voet van de Westzeedijk niet te nemen is.

Omdat de Zeestraat al relatief zwaar belast is, valt deze straat als ontsluitingsweg voor de Schoutenwerf af. Het is wenselijk dat de Zeestraat zo verkeersluw mogelijk gemaakt wordt, en naast bewoners alleen voor het noodzakelijk verkeer van en naar de KNZ&RV gebruikt wordt. Voertuigen kunnen elkaar hier namelijk niet of nauwelijks passeren. Voor de Zeestraat is dan ook een gunstige ontwikkeling dat het huidige toeristische verkeer (naar de Schoutenwerf) wegvalt.

De voor de handliggende oplossing ligt in het scheiden van de verkeersstromen naar de KNZ&RV en de Schoutenwerf. De ingang van de parkeergarage is namelijk wel gemakkelijk te bereiken vanaf de Koningin Julianalaan. Het stukje Zeestraat tussen de parkeerga-

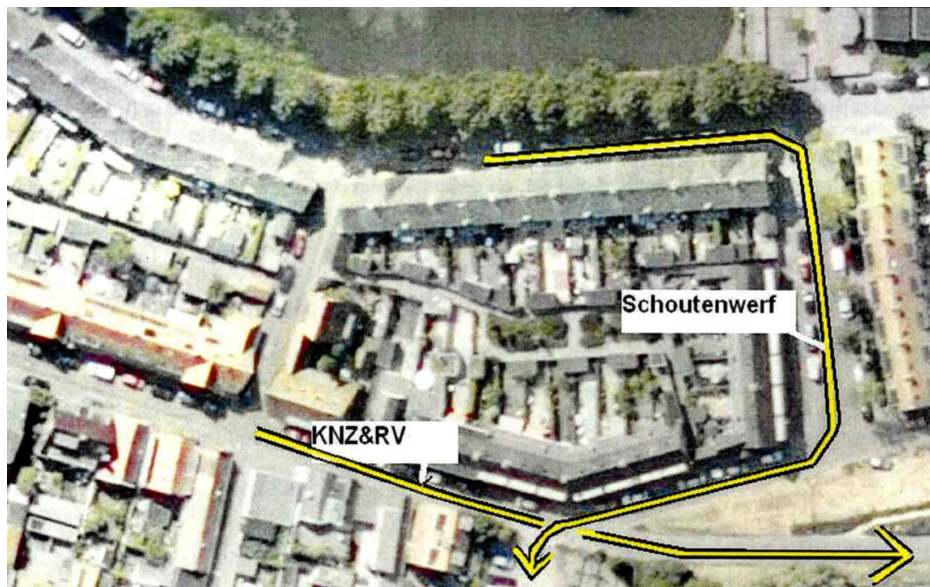
rage en de Koningin Julianalaan is relatief smal, maar een parkeerverbod zou daar voor de nodige ruimte kunnen zorgen. In de Koningin Julianalaan is ruimte voor de compensatie van de verloren gaande parkeerplaatsen. De Burgemeester de Raadsingel heeft twee rijstroken en is van de aangrenzende woningen gescheiden door een breed trottoir en een rij geparkeerde auto's. Er ontstaat dus vanaf de Amsterdamse poortbrug tot aan de ingang van de Schoutenwerf een tweebaansroute.

De Burgemeester de Raadsingel, die reeds een belangrijke ontsluitingsweg vormt voor de wijk Noord-West, heeft nu het verkeer voor 185 woningen en een lagere school te verwerken, alsmede het toeristische en werf verkeer naar de huidige Schoutenwerf (voor 116 woningen en de sportvelden ligt de Prins Bernardsingel / Prinses Irenestraat meer voor de hand als ontsluiting).

De Burgemeester de Raadsingel blijft daarmee relatief verkeersluw met een toename van 185 naar 235 woningen (plus school), en een afname wegens het wegvallen van de bestemming Schoutenwerf. In ieder geval biedt de Burgemeester de Raadsingel voldoende ruimte om als ontsluitingsweg voor die 235 woningen te dienen (Vuistregel: 4-5 verkeersbewegingen per woning per dag).

De weinige op eigen terrein geparkeerde auto's van de drie privé woningen op de zuidkant van het terrein volgen de route via de Hellingstraat vanaf de Amsterdamsestraat. De Amsterdamse Poortbrug vormt de "bottle neck" voor het gehele gebied en het doorgaande verkeer door de Vesting Muiden. Deze situatie zal in de toekomst verbeteren doordat de ontsluitingswegen van de te ontwikkelen woonwijk op het KNSF-terrein de Amsterdamse Poortbrug zullen ontlasten. Verkeer vanaf de autosnelweg zal dan via deze ontsluitingswegen de wijk Noord-West kunnen bereiken.

Grid consult merkt op dat de voorgenomen bestemmingswijziging gunstig is voor de verkeerssituatie, omdat dat de huidige bestemming (jachtwerf) veel verkeersoverlast kan opleveren in verband van bijvoorbeeld aan- en afvoer van materialen. Daarbij geldt dat



het werkverkeer dat voorheen van en naar de jachtwerf ging, nu met de woningbouwontwikkeling formeel komt te vervallen (zie hiervoor onder "huidige situatie"). Het verkeer dat naar Van der Vliet komt en dat verband houdt met de handel en verkoop van boten (de kantoorfunctie op het projectgebiedsdeel "Van der Vliet") blijft gelijk. Het verkeer dat naar Van der Vliet komt voor de haven, valt weg. Per saldo zal het verkeer

derhalve afnemen.

Grid consult stelt verder voor om de Hellingstraat deels voetgangersgebied te maken.

Toekomstige situatie

In de eerste plaats moet voorkomen worden dat onbevoegden gebruik maken van de parkeergarage. Daartoe bevindt zich tussen de Zeestraat en de ingang van de garage een beweegbare afsluiting. De volgende beschrijving is een mogelijke uitvoeringsvorm, en geenszins een definitief voorstel. De beweegbare afsluiting, bijvoorbeeld in de vorm van een verzinkbaar paaltje, kan bediend worden met een individueel aan de rechthoudende verstrekte transponder, die de afsluiting opent wanneer zij op enige meters afstand genaderd is. Misbruik wordt tegengegaan doordat van iedere passage de gebruiker bekend is, en gestolen en verloren transponders uitgesloten kunnen worden. Een mogelijke uitvoeringsvorm is verder dat het paaltje zich bevindt ter plekke van een versmalling, waar slechts één voertuig kan passeren, Passeren links of rechts van de versmalling is onmogelijk door fysieke maatregelen, zoals een geleiding en "Amsterdammertjes". Verkeerslichten zorgen ervoor dat het passeren van de barrière ordelijk gebeurt: zowel het verkeerslicht om het terrein te verlaten als die om het terrein in te rijden staan, wanneer zich geen voertuig aanbiedt, op rood.

Wanneer zich een voertuig aanbiedt om het terrein in te rijden, verzinkt de afsluiting, en springt het inrijlicht op groen. De aanwezigheid van een voertuig wordt vastgesteld met een detectielus. Voorwaarde voor het verzinken van het afsluitpaaltje en het op groen springen van het verkeerslicht is de aanwezigheid van een geldige transponder. Wanneer er géén geldige transponder aanwezig is, stelt Grid consult voor de automobilist erop te attenderen dat hij/zij geen recht heeft het terrein op te rijden. Een oplossing voor de toegang van hulpdiensten zou kunnen zijn ook deze over een transponder te doen beschikken.

Ook wanneer zich een voertuig aanbiedt om het terrein uit te rijden, verzinkt de afsluiting, en springt het uitrijlicht op groen. De aanwezigheid van een voertuig wordt vastgesteld met een detectielus. Ook hier zou de voorwaarde voor het verzinken van het afsluitpaaltje en het op groen springen van het verkeerslicht de aanwezigheid van een transponder moeten zijn, omdat men anders meerdere voertuigen kan toelaten met één transponder.

Om te zorgen dat het verkeer van/naar de Schoutenwerf de genoemde route volgt, moeten verkeersborden worden geplaatst.

De profilering van de uitrit sluit aan bij de profilering van de dijkvoet. Herbestraten is hier noodzakelijk, en met het degelijk uitvoeren van het profiel wordt de nu bestaande rommelige indruk weggenomen.

Parkeren: Om de Schoutenwerf te kunnen bereiken dient er voor het stukje Zeestraat tussen de Koningin Julianalaan en de ingang van de Schoutenwerf een parkeerverbod te worden ingesteld. Dit stukje is circa 35 meter lang. Het wegprofiel is daar slechts 4,3 meter breed, wat al nauwelijks ruimte biedt om elkaar te passeren. Met een reconstructie valt hier nog wel iets aan te doen, maar de totale wegbreedte van 5,8 m - 6,6 m (gevel tot dijkvoet) biedt nauwelijks soelaas.

Grid consult stelt voor om de voertuigen die niet langer kunnen parkeren in de Zeestraat in de Koningin Julianalaan te stallen. Het wegprofiel (gevel tot gevel) is daar ruim 18 tot

15 meter breed, wat voldoende ruimte biedt om meer voertuigen kwijt te kunnen. Daarmee neemt de totale parkeercapaciteit van deze twee straten niet af: op het stukje Zeestraat kan men hoogstens zes auto's kwijt, in de Koningin Julianalaan komen er minstens zoveel parkeerplaatsen bij. Aan de zuidzijde wordt het trottoir versmald. In de praktijk wordt hier al op de stoep geparkeerd, zodat hiervoor draagvlak te verwachten is. Aan de overzijde worden, met behoud van de bomen en aanleg van openbaar groen, insteekhavens gecreëerd.

Voetgangersgebied - Hellingstraat - parkeerverbod: Om de omgeving aantrekkelijk te houden voor bewoners en bezoekers, is het gehele terrein van de Schoutenwerf voetgangersgebied. Alleen voertuigen van bewoners en andere rechthebbenden mogen dit gebied passeren, op weg naar de ondergrondse parkeergarage. Grid consult suggereert om ook het noordelijke deel van de Hellingstraat tot voetgangersgebied te verklaren. Daarnaast wordt voorgesteld om voor de Stadssteeg en de Hellingstraat vanaf de Oudshoornloods tot de Stadssteeg een parkeerverbod in te stellen."

Conclusie

In de exploitatie van de bouwplannen zal rekening moeten worden gehouden met de kosten van verkeersmaatregelen.

Omgeving: Onderzoek m.b.t. openbare ruimte in de omgeving

Zoals in paragraaf 2.4 al is aangegeven onderzoekt de gemeente momenteel de mogelijkheid om de dijkkruising van de Westzeedijk in noordelijke richting te verplaatsen. Door de verplaatsing kan de ontsluiting van de KNZ&RV en de bedrijven via de Burgemeester de Raadsingel en de Koningin Julianalaan lopen. Detaillering moet uitwijzen welke impact de aanpassing heeft. Dit wordt op het moment van het opstellen van dit ontwerpbestemmingsplan nog uitgewerkt. Volledigheidshalve geldt dat deze plannen voor wat betreft de dijkkruising los staan van de herontwikkeling Schoutenwerf. Wel is er een mogelijke samenhang voor wat betreft de inrichting van de wegen in dit gebied van Muiden. Indien het profiel van de Koningin Julianalaan aangepast moet worden op het (vracht) verkeer richting de bedrijven aan de West Zeedijk, dan belet dit mogelijk het realiseren van het door Grid voorziene aantal extra parkeerplaatsen in die straat. Deze maatregel zou de Zeestaat evenwel in grote mate ontlasten en de mogelijkheid bieden in de straat éénrichting in te stellen.

3.8 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. De exploitatieopzet voor vervangende bouw van 58 woningen met ondergrondse parkeerkelder en bijbehorende maatregelen (bouw- en woonrijp maken, saneren, verkeersmaatregelen, damwanden, etc.) kent op deze locatie een positieve verwachting voor wat betreft het resultaat.

Gemeentelijke kosten Bouwplan "Schoutenwerf"

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 exploitatie-

plan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De gemeente Muiden en de initiatiefnemer hebben een overeenkomst gesloten en nadere afspraken gemaakt waarin onder meer het verhalen van gemeentelijke kosten en het uitvoeren van de verkeermaatregelen in de Hellingstraat en Koningin Julianalaan is geregeld. Eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente heeft de realisatie van het project derhalve geen financiële gevolgen. Geconcludeerd kan worden dat, gelet op deze situatie, het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet nodig is.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Onderdelen*

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

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de 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 bestemmingsplan.

4.1.3 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

4.1.4 *Hoofdstukopbouw van de planregels*

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel¹⁹ opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels. Deze laatste bepaling hangt samen met de wijzigingsregels in het bestemmingsplan.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

¹⁹ Tot 1-10-2010 'aanlegvergunning', per 1-10-2010 'omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouw-werken zijnde en werkzaamheden'

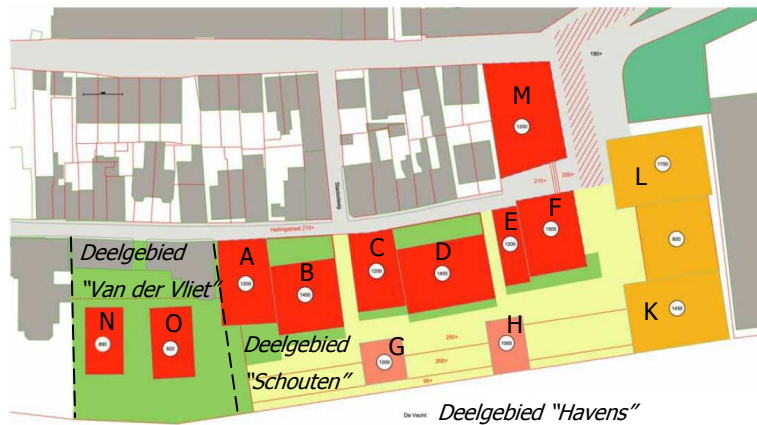
4.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

4.2.1 *De bestemmingen (hoofdstuk 2 van de planregels)*

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwplanregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Algemeen

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf is beschreven. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de Schoutenwerf mogelijk. In de planregels is zoveel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit planregels van de overige bestemmingsplannen van Muiden, maar daar waar iets specifiek voor dit plan moet worden geregeld, wordt het specifieke op maat bestemd. Wat dat betreft zijn de bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen op grond van een vooraf opgesteld stedenbouwkundig plan bepaald.



Stedenbouwkundig plan met locatieduiding

Het bestemmingsplan kent een vijftal bestemmingen, namelijk Gemengd-1, Gemengd-2, Verkeer - Verblijfsgebied, Water en Wonen-1, Bedrijf – Scheepswerf en Groen. Daarnaast kent het bestemmingsplan drie dubbelbestemmingen, namelijk Waarde – Archeologie, Waarde – Archeologische verwachting en Waarde - beschermd stadsgezicht. Alvorens nader wordt ingegaan op de te onderscheiden bestemming, wordt hieronder eerst ingegaan op een specifiek onderdeel in de regels, namelijk de kappen-regelingen.

Bijzondere regelingen voor kappen

Voor de bestemmingen Gemengd-2 en Wonen-1 geldt dat als gevolg van de inspraak en overleg specifieke regels zijn opgenomen voor de kappen in het plangebied. De kaprichting en kapvorm waren in het voorontwerpbestemmingsplan niet voorgeschreven. Dit was ingegeven door de flexibiliteitswens van de ontwikkelaar om de architecten bij uitwerking van de bouwplannen, nog enige ontwerpvrijheid te geven. Als gevolg van de inspraakreactie en de reactie van de Rijksdienst voor het Culturele erfgoed, is die regeling heroverwogen. In het beeldkwaliteitsplan zijn suggesties opgenomen voor wat betreft de kapvormen en kaprichtingen. Naar aanleiding van de overlegreactie van de Rijksdienst en de resultaten van de inspraak, worden deze suggesties nu ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Er wordt onderscheid gemaakt in de panden waarvoor een zadel-

dak, mansardekap of schilddak wordt voorgeschreven en panden die naast deze dakvormen ook mogen worden voorzien van een zogenaamd 'industrieel' dak. Het eerste geldt voor de panden die direct aan de Hellingstraat grenzen (gebouw A, C, E). Het tweede geldt voor de overige gebouwen (gebouw B, D, F, G, H, K, L, N en O). Voor die gebouwen geldt dat het beeldkwaliteitsplan vanuit cultuurhistorisch oogpunt een combinatie van industriële dakvormen voorstaat, alsmede getoogde dakvormen en zadeldaken, maar ook variatie in dakvormen. Dit betekent dat de kappenregeling voor die panden flexibeler dient te zijn en het bestemmingsplan, in navolging van de ruimtelijke overwegingen die zijn gehanteerd voor het beeldkwaliteitsplan, derhalve meerdere varianten in dakvormen zal moeten toelaten. Industriële dakvormen zijn er in velerlei varianten, zoals hol- of bolgebogen daken, parabooldaken, spitsboogdaken, tondaken, golvende daken, zaag-tanddaken, lessenaardaken, verspringende lessenaarsdaken en/of combinaties van deze dakvormen of daarvan afgeleide dakvormen.

Gemengd-1

De bestemming Gemengd-1 is toegekend aan de *bestaande bebouwing* van het gebiedsdeel "Van der Vliet" aan de Hellingstraat. In aansluiting op de overeenkomst, is dit gebied bestemd voor een bestaande woning en nieuwe bovenwoningen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Tevens mogen de panden overeenkomstig de bestaande situatie gebruikt worden voor kantoor. Aanvullend maakt dit bestemmingsplan op deze locatie de functies ateliers, detailhandel, dienstverlening, kantoor en kunstgalerijen mogelijk. Met deze functies ontstaat een menging van de bestaande huidige gebruiksmogelijkheden en met nieuwe functies omdat het plan in dit gebied dynamiek en levendigheid voorstaat. De bouwvlakken zijn hier overgenomen uit het stedenbouwkundig plan. De toegestane hoogte wordt geregeld door een combinatie van het vastleggen van de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte. De goothoogte betreft de bestaande goothoogte. De bouwhoogte is iets hoger dan de huidige bouwhoogte, namelijk 40 tot 50 cm. Dit in verband met het mogelijk maken van de renovatie van deze panden. Doel is de bestaande kapvorm in ere te houden, maar de nok iets te verhogen. Omdat deze panden onderdeel zijn van het beschermde stadsgezicht en op de kappenkaart van het thans vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, wordt die kappenkaart overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Daarvoor is een uitsnede van die kappenkaart als bijlage opgenomen bij de regels. In de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht" wordt hiernaar verwezen.

De maximale toegestane hoogten zoals die op verbeelding zijn weergegeven, gelden ten opzichte van de Hellingstraat.

Voor de aan- en uitbouwenregeling wordt aangesloten bij de "standaard-regeling" die is ingezet met het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan Stad Muiden. Dat wil zeggen dat in totaal 30 m² aan aan- en uitbouwen (mits het voorgeschreven bebouwingspercentage niet wordt overschreden), bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan, dat de goothoogte van deze bouwdelen maximaal 3 meter bedraagt, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw en dat de maximale bouwhoogte wordt bepaald door het maximeren van de dakhelling (60 graden).

Gemengd-2

De bestemming Gemengd-2 is toegekend aan de delen die in het stedenbouwkundig plan zijn aangeduid als "M, L en het deel tussen L en K". In deze panden zijn woningen toegestaan en aanvullend, de functies ateliers, bedrijven (maximaal categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten), dienstverlening, kantoren, kunstgalerijen en parkeren in de eerste bouwlaag. Ook is een fitnessruimte, sauna en zwembad mogelijk ten dienste van

de woningen in het projectgebied Schouten. Met deze functies ontstaat een menging van gebruiksmogelijkheden omdat het plan in dit gebied dynamiek en levendigheid voorstaat. De bouwvlakken zijn hier overgenomen uit het stedenbouwkundig plan. In totaal mogen in plangebied "Schouten" en "Van der Vliet" 58 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Omdat er een relatie bestaat tussen het aantal woningen en de benodigde (ondergrondse) parkeer ruimte, is het aantal van de woningen in dit plan vastgelegd. Omdat het deelgebied "Schouten" meerdere bestemmingen kent (Gemengd-2 en Wonen-1), is bepaald dat dit aantal geldt voor deze bestemmingen tezamen. Omdat de exacte omvang van de parkeerkelder nog niet vastligt, is de vooraf bepaalde parkeernorm voor wonen opgenomen in de planregels. Omdat het plan is uitgebreid met niet-woonfuncties, zal voor die niet-woonfuncties nog bepaald moeten worden hoe de parkeerbehoefte daarvoor wordt opgelost. In dit voorontwerp is voor de niet-woonfuncties een parkeernorm opgenomen van 2 parkeerplaatsen per bedrijf, kantoor, etc. Dus voor elk afzonderlijke niet-woonfunctie geldt straks een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Met het opnemen van de parkeernorm en het aantal woningen lag de omvang van de parkeerkelder in het voorontwerpbestemmingsplan indirect vast. Desondanks heeft Waternet gevraagd de contouren van de parkeerkelder vast te leggen. In navolging daarvan zijn deze contouren in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een binnenterrein bij gebouw M. De initiatiefnemer wenst hier evenwel flexibiliteit in de uitwerking. Het bouwvlak is daarom in het op het gehele perceel gelegd. Als het bestemmingsplan op deze wijze wordt vastgesteld, dan kan het gehele bouwvlak worden volgebouwd. In dat geval is geen aan- en bijgebouwenregeling noodzakelijk. Als gevolg van de inspraak is een kappenregeling opgenomen voor gebouw M. Deze regeling ziet er op toe dat ook op gebouw M een kap wordt gerealiseerd.

Verkeer-Verblijfsgebied

Onderdeel van het stedenbouwkundig plan is ook het realiseren van afsluitbare verkeersruimten. Die delen krijgen de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". Binnen deze bestemming is parkeren toegestaan.

Water

De haven krijgt de bestemming Water met een specifieke aanduiding voor de haven. Binnen de haven zijn steigers, afmeerpalen en bewegwijzeringsborden toegestaan. Op één locatie wordt mogelijk boven water gebouwd (gebouw K). Deze locatie heeft de bestemming Wonen-1 gekregen waarvoor geldt dat water binnen deze bestemming is toegestaan. Omdat dit water gebruikt zal worden voor de jachthaven, is de bestemmingsomschrijving van het water in Wonen-1 daar op afgestemd.

Wonen-1

De bestemming Wonen-1 wordt toegekend aan het projectgebied "Van der Vliet" en het projectgebied "Schouten". Omdat in het gebied Van der Vliet een ander stedenbouwkundig uitgangspunt geldt voor het parkeren dan voor het gebied "Schouten" en de parkeer ruimte gerelateerd is aan het aantal woningen, wordt het aantal woningen in het projectgebied "Van der Vliet" specifiek geregeld (maximaal 3). In totaal mogen in plangebied "Schouten" 55 nieuwe woningen worden gerealiseerd. En ook hiervoor geldt dat er een relatie bestaat tussen het aantal woningen en de benodigde (ondergrondse) parkeer ruimte. Ook daar is het aantal dus vastgelegd, maar dan in de regels. Omdat het deelgebied "Schouten" meerdere bestemmingen kent (Gemengd-2 en Wonen-

1), is bepaald dat het aantal van 58 (55+3) geldt voor deze bestemmingen tezamen. Omdat de exacte omvang van de parkeerkeerder nog niet vastligt, is de vooraf bepaalde parkeernorm voor wonen opgenomen in de planregels, waardoor de minimum benodigde ruimte voor de parkeergarage geregeld wordt.

De ruimte tussen de nieuwe woningen in het projectgebied Schouten, is met verwijzing naar paragraaf 2.3 onder "Privé versus toegankelijkheid", deels toegankelijk voor voetgangers, (verblijfsgebied) en deels in gebruik als tuin/erf.

Het terrein en de gebouwen op het terrein zal toegankelijk moeten zijn voor hulpdiensten en voor laden en lossen (bijvoorbeeld i.g.v. verhuizingen). Deze vormen van incidenteel gebruik worden geacht onderdeel te zijn van het geëigende gebruik van het verblijfsgebied zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving van Wonen -1.

Omwille van de flexibiliteit, wordt in afwijking tot het beeldkwaliteitsplan, parkeren op een klein deel van het maaiveld toegestaan. Dit deel is op de verbeelding specifiek aangeduid.

Bouwvlakken, bouwhoogten en peil

De bouwvlakken van de woningen zijn overgenomen uit het stedenbouwkundig plan, met dien verstande dat omwille van de door de initiatiefnemer gewenste flexibiliteit voor de uitwerking, extra mogelijkheden zijn bepaald aan de Vechtzijde van de panden. De bouwplannen voor de hoofdgebouwen zijn in het beeldkwaliteitsplan gerelateerd aan het N.A.P.. In navolging hiervan waren de maximaal toegestane hoogten in het voorontwerpbestemmingsplan ook gerelateerd aan N.A.P.. Uit de inspraak- en overlegreacties is gebleken dat dit bij de belanghebbenden als verwarrend werd beschouwd. Hoewel het qua toegestane bouwhoogte niet uitmaakt, is naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties besloten om de bouwhoogten in het ontwerpbestemmingsplan niet te relateren aan N.A.P., maar aan de hoogte van de Hellingstraat. Dit omdat alle huidige bestemmingsplannen in Muiden eveneens gerelateerd zijn aan een aanliggend straatniveau of aan de maaiveldhoogte rondom de gebouwen. Voor het herontwikkelingsgebied is nu gekozen voor het peil van het aanliggend straatniveau, in dit geval de Hellingstraat. Die straat heeft ter plaatse van de kruising Hellingstraat – Stadssteeg een hoogte van 2,1 m + N.A.P.. De maximaal toegestane bouwhoogten zijn afgestemd op de hoogten zoals in het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd. De hoogten in het beeldkwaliteitsplan zijn weergegeven ten opzichte van N.A.P.. In de situatie dat het peil van de Hellingstraat als peil wordt gedefinieerd, geldt dat de hoogten zoals weergegeven in het beeldkwaliteitsplan moeten worden verminderd met 2,1 meter. Die hoogten zijn in het ontwerpbestemmingsplan op de verbeelding als maximaal toegestane hoogten weergegeven.

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bijzondere bouwvormen

Binnen de bestemmingsgrenzen van Wonen-1 zijn binnen en buiten de bouwvlakken aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en balkons toegestaan. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. Buiten het bouwvlak mogen de betreffende bouwdelen, behoudens de op de verbeelding aangeduide locatie (bijgebouw), niet verder uitsteken dan 2,8 meter. De omvang van deze bouwdelen is per gevel beperkt tot in totaal 40% van het geveleppvlak.

Specifiek is bij hoofdgebouwen geregeld dat gebouwen onderling mogen worden verbonden met loopbruggen. Verder zijn bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan in de vorm van scheepskranen en muren tot een hoogte van 5m. Voor overige bouwwerken

geen gebouw zijnde, geldt net als elders in Muiden een hoogte van 2,5 m. Er is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen tot 10m.

Aan huis verbonden beroepen

In beginsel gelden dezelfde gebruiksmogelijkheden als elders in Muiden. Dat wil zeggen dat aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan tot maximaal 30 m2 gebruiksruimte van de woning. Omdat in dit gebied evenwel levendigheid en dynamiek wordt voorgestaan en er ruim bemeten woningen worden voorzien, is voor dit gebied in Muiden een ruimere mogelijkheid gerecreëerd voor aan huis verbonden beroepen, namelijk tot 110 m2. Hier is de voorwaarde aan verbonden dat in dat geval nog wel 120 m2 aan woonruimte moet resterend. Hiermee blijft de hoofdfunctie wonen. Verkeer van en naar deze beroepsactiviteit aan huis maakt gebruik van de parkeerkelder en is derhalve onderdeel van de parkeernorm van 2 per woning.

Bedrijf - Scheepswerf

De bestemming Bedrijf – Scheepswerf is opgenomen voor de bestaande jachtwerflocaties aan de West Zeedijk. In de bestemmingsomschrijving is bepaald hoe de gronden mogen worden gebruikt. Hiervoor is uitgegaan van het toegestane gebruik van het vigerende bestemmingsplan zodat bestaande rechten worden gerespecteerd. Een uitzondering hierop is het perceeldeel dat grenst aan de nieuwbouwlocatie Schoutenwerf. Momenteel vindt op dit deel van het perceel alleen nog verkoop van scheepsbenodigdheden plaats, alsmede handel in pleziervaartuigen. Deze vorm van bedrijvigheid is voor wat betreft het hinderaspect een passende functie in een woonomgeving. Omdat met dit bestemmingsplan woningbouw mogelijk wordt gemaakt naast de bedrijfslocatie, wordt de vervaardiging, reparatie en onderhoud van schepen op het deel waar nu alleen nog verkoop en handel plaatsvindt, uitgesloten.

Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor het dijkgedeelte dat tussen de locatie Schoutenwerf en de locatie Lengers in ligt. Dit deel van dijk wordt niet bebouwd en blijft derhalve groen.

Waarde – archeologie en Waarde – Archeologische verwachting

Zie paragraaf 3.6 onder "archeologie".

Waarde - beschermd stadsgezicht

Zie paragraaf 3.6 onder "Besluit Beschermd stadsgezicht".

4.2.2 **Algemene regels (hoofdstuk 3 van de planregels)**

De algemene regels betreffen de anti-dubbeltelbepaling, een bepaling voor de bestaande afmetingen, afstanden en percentages, een bepaling over ondergronds bouwen, een bepaling over de relatie van het bestemmingsplan tot de bouwverordening, algemene gebruiksbepalingen en algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedure regels. Hieronder worden enkele regels nader toegelicht:

- Algemene afwijkingsbevoegdheden. Het opnemen van afwijkingsbevoegdheden in een bestemmingsplan is toegestaan op grond van het bepaalde in artikel 3.6 onder c van de Wet ruimtelijke ordening. Een afwijkingsbevoegdheid geeft aan wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van de bestemmingsplanregels. Door het opnemen van afwijkings-

bevoegdheden wordt het bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit meegegeven.

- In het artikel Algemene wijzigingsregels is de mogelijkheid opgenomen wijzigingen in het plan aan te brengen. Overeenkomstig jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan objectieve grenzen gebonden. De wijzigingsmogelijkheden komen inhoudelijk nagenoeg overeen met die in de algemene ontheffingsregels met dat verschil dat de afwijking bij toepassing van de algemene wijzigingsregels groter kan zijn.
- In de Algemene procedure bepaling is de procedure opgenomen welke doorlopen wordt bij het wijzigen van het bestemmingsplan.

4.2.3 ***Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4 van de planregels)***

In het artikel Overgangsregels worden regels gegeven m.b.t. het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken in afwijking van de bepalingen van het plan. Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht kunnen door het overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

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

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

5 PROCEDURE

5.1 **INSPRAAK**

Het voorontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf heeft vanaf 15 april 2010, gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens heeft op 18 mei 2010 een informatieavond plaatsgevonden. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties in te dienen.

Gedurende bovenvermelde termijn zijn diverse inspraakreacties ontvangen. In de nota inspraak en overleg in de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.

5.2 **OVERLEG**

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In nota inspraak en overleg in de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.

5.3 **AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

Het voorontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan zijn ambtshalve op onderdelen gewijzigd. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de Nota inspraak en overleg en in de Nota zienswijzen in de bijlage van deze toelichting.

5.4 **ZIENSWIJZEN**

Het ontwerpbestemmingsplan Schoutenwerf heeft vanaf 17 september 2010 tot en met 29 oktober 2010 voor zienswijzen ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. In de Nota Zienswijzen in de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven welke zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.