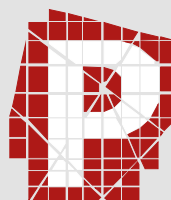


Ontwerp- bestemmingsplan

Landelijke Gebied - Tuinen van Hoogerlust

Gemeente Gooise Meren



lannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: ontwerp

Identificatienummer: NL.IMRO.1924. BP2016B002002M-on01

Datum: 12 juni 2016

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

Kenmerk Plannen-makers: PM15046

Opdrachtgever: Gemeente Gooise Meren



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



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied	4
1.4	Beschrijving plan	5
2	Beleidsmatige onderbouwing	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Rijksbeleid	8
2.3	Provinciaal en Regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	19
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	21
3.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	21
3.2	Bedrijven en milieuzonering	22
3.3	Geluidhinder	23
3.4	Ecologie	23
3.5	Bodem	25
3.6	Luchtkwaliteit	26
3.7	Externe Veiligheid	27
3.8	Archeologie & Cultuurhistorie	30
3.9	Waterhuishouding	32
3.10	Verkeer en Parkeren	35
4	Juridische planbeschrijving	38
4.1	Plansystematiek	38
4.2	Opzet van de regels	38
4.3	De bestemmingen	39
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	40
5.1	Economische uitvoerbaarheid	40
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6	Bijlage(n)	42



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan betreft het planologisch mogelijk maken van volkstuinen direct grenzend aan zorglandgoed Hoogerlust. Omdat de volkstuinaccommodatie ten behoeve van Tuindersvereniging De Westbatterij niet meer op de huidige locatie ten westen van de kern Muiden kan blijven, is naar een nieuwe locatie gezocht. De locatie direct grenzend aan het zorglandgoed wordt als een geschikte locatie gezien, onder meer omdat het zorglandgoed en de beoogde ontwikkeling daarvan en de volkstuinen worden beschouwd als twee functies die elkaar goed kunnen aanvullen en versterken. Ter plekke van de beoogde locatie van de volkstuinen geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied waarin de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch met waarde' en 'Maatschappelijk – Uit te werken' hebben. Het beoogde gebruik van de gronden ten behoeve van volkstuinen en de in verband daarmee gewenste bebouwingmogelijkheden zijn niet toelaatbaar op grond van het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling planologisch te faciliteren is bestemmingsplan 'Tuinen van Hoogerlust' opgesteld.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de aanleiding en het plan beschreven. In hoofdstuk 2 volgt de beleidsmatige onderbouwing van het plan. In hoofdstuk 3 is beschreven hoe het plan voldoet aan de wettelijke (milieu-)regelgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op de regels zoals die gelden voor het bestemmingsplan. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is 'Landelijk Gebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 juni 2014, en onherroepelijk geworden op 8 april 2015. Het bestemmingsplan is een hoofdzakelijk consoliderend bestemmingsplan. Dit houdt in dat de bestaande situatie vastgelegd wordt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierdoor maar beperkt mogelijk.

Planspecifiek

Onderstaand is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. De uitsnede toont dat de huidige bestemmingen 'Agrarisch met waarde' en 'Maatschappelijk – Uit te werken' zijn. Tevens gelden (op delen van het gebied) de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie – 1', 'Waarde Archeologie – 3', 'Leiding – Gas' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. De beoogde volkstuinen zijn zowel functioneel als bouwkundig niet toegestaan op de locatie. Om de ontwikkeling te realiseren is een nieuw planologisch beleidskader nodig. Voorliggend plan voorziet in het nieuwe planologische kader.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale plangrens (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



1.4 Beschrijving plan

1.4.1 Locatie plangebied

Het plangebied is gelegen in de Bloemendalerpolder direct ten oosten van de Weesperweg. In het ten westen van de Weesperweg gelegen deel van de Bloemendalerpolder is een grote woonwijk van ca. 2.750 woningen gepland. Ten noorden van het plangebied ligt Rijksweg A1. Ten tijde van het opstellen van voorliggend plan (voorjaar 2016) vinden werkzaamheden plaats om de A1 in zuidelijke richting te verleggen. Direct ten noorden van het plangebied loopt een west-oost georiënteerde hoogspanningsverbinding. Direct aangrenzend aan de oostzijde ligt het zorglandgoed Hoogerlust aan de Weesperbinnenweg. Ten noorden en noordwesten de Weesperweg. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan weiland. Hierna is een kaart opgenomen waarop de ligging van het plangebied met een rode ovaal globaal is aangeduid.



Ligging plangebied in omgeving (bron: Google Maps)

1.4.2 Bestaande situatie

De gronden waar het plangebied betrekking op heeft bestaan uit drie onderdelen (zie voor deze onderdelen de navolgende luchtfoto). Het grootste en kleinste plandeel worden in de huidige situatie voor agrarische doeleinden gebruikt. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan, heeft de grondeigenaar de gronden in gebruik gegeven aan een agrariër die de weilanden gebruikt voor veeteelt en voor het maaien van gras. Het middelste plandeel is in de huidige situatie een oude boomgaard. Het plangebied is bereikbaar vanaf de Weesperweg. Dit is dezelfde afslag als die voor het naastgelegen zorglandgoed Hoogerlust. Dit is ook zichtbaar op de navolgende luchtfoto.

1.4.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de weilanden en de boomgaard omgevormd tot een volkstuinencomplex. Het bestemmingsplan legt op de locatie de bestemming 'Recreatie – Volkstuin' waardoor het beoogde volkstuinencomplex planologisch mogelijk wordt. Voor het beoogde volkstuinencomplex is een inrichtingsplan gemaakt dat voorziet in maximaal 80 volkstuinen met ca. 60 bergingen, een verenigingsgebouw, parkeervoorzieningen en de bijbehorende paden. In totaal gaat het om een plangebied van ca. 1,2 ha. Op de volkstuinen zijn op een beperkt aantal vaste plekken de bergingen toegestaan. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan bouwvlakken opgenomen. Aan de noordkant van het plangebied kan een verenigingsgebouw voor de opslag van gemeenschappelijke



spullen gerealiseerd worden. Met direct ten oosten daarvan een parkeerterrein ten behoeve van de volkstuinten. Het volkstuintencomplex zelf wordt omringd door sloten.



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (bron: Google Earth)

Het bestemmingsplan is zodanig opgezet dat het een inrichting van een volkstuintencomplex faciliteert dat één geheel is met de verschillende functies op het zorglandgoed. Voor het landgoed wordt nagenoeg gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan een Uitwerkingsplan van het bestemmingsplan Landelijk Gebied opgesteld en in procedure gebracht dat de aldaar beoogde maatschappelijke functies voor het landgoed mogelijk maakt. Omdat het vaststellen van een uitwerkingsplan een bevoegdheid van het college van B&W is, is het uitgangspunt dat het uitwerkingsplan voorafgaand aan vaststelling van dit bestemmingsplan is vastgesteld.

Voor het volkstuintencomplex in samenhang met het zorglandgoed is een inrichtingsplan opgesteld: 'Tuinen van Hoogerlust' (zie navolgende afbeelding). Het inrichtingsplan ziet op een integraal ontwerp waarbij de ontsluiting van de verschillende functies gedeeld wordt en de paden langs of over elkaars terrein lopen. Het geheel krijgt een informele sfeer met vooral een landelijk, kleinschalig agrarisch uiterlijk. In het bestemmingsplan zijn bepaalde elementen en principes die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening uit het inrichtingsplan overgenomen. Het inrichtingsplan is echter niet 1 op 1 als onderlegger voor het bestemmingsplan gebruikt om te voorkomen dat de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden te strikt beperkt worden zonder dat hier ruimtelijke relevante redenen aan ten grondslag liggen.





Inrichtingsplan 'Tuinen van Hoogerlust' d.d. 20 januari 2016 (bron: H+N+S landschapsarchitecten)



2 Beleidsmatige onderbouwing

2.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 2.2 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Planspecifiek

Voorliggend plan is op basis van de SVIR in de stedelijke regio met topsectoren, de 'Noordvleugel', gelegen. Het gaat om de topsectoren: Agro + food, creatieve industrie, life sciences & health, tuinbouw en uitgangsmaterialen, hoofdkantoren en logistiek. Voorts wordt voor de Noordvleugel aangegeven dat het voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren nodig is om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Voorliggend plan faciliteert een recreatieve voorziening die positief bijdraagt aan de kwaliteit van het woonmilieu en daarmee aan de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio. Het plan dat kwalitatief ingepast is in het landelijk gebied draagt, zij het zeer beperkt, bij aan de doelstelling van de Noordvleugel en daarmee de SVIR.



Voorts zijn in de SVIR gebiedsgerichte nationale belangen opgenomen. Voorliggend plangebied valt in het gebied dat aangewezen is als UNESCO-erfgoedgebied namelijk de Stelling van Amsterdam. Daarnaast ligt het gebied nabij het aan de overzijde van de Vecht gelegen potentieel UNESCO-erfgoedgebied de 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' (zie de afbeeldingen in paragraaf 2.3.1.). Bij het provinciale beleid wordt nader toegelicht wat de cultuurhistorische aanwijzing precies inhoud. Voorliggend plan sluit aan op het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en doet geen afbreuk aan de doelstellingen.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Rijkswaardwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond rijkswaardwegen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken

Planspecifiek

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan zeer beperkt raakvlak met dit nationale juridische kader. Het plangebied is gelegen in het gebied 'De Stelling van Amsterdam'. Op basis van de Barro is dit aangewezen als gebied met Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Bij de behandeling van het provinciale beleid is aangegeven hoe voldaan wordt aan het beleid en de kernkwaliteiten die voor dit gebied geformuleerd zijn. Er kan daardoor geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.2.3 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Voor het gebied rondom de luchthaven Schiphol geldt het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB). Dit is een besluit met randvoorwaarden, vooral op fysiek vlak, voor het gebruik en ontwikkeling van gronden nabij Schiphol. Deze beperkingen worden opgelegd om een veilig gebruik van de luchthaven en een goede leefomgevingkwaliteit (geluid en externe veiligheid) te waarborgen. Het LIB is geactualiseerd en hernieuwd vastgesteld in 2014.

In het LIB is middels kaarten weergegeven op welk gebied het besluit toeziet, in welke zones functies wel of niet toegestaan zijn, welke maatgevende bouwhoogte geldt rondom de luchthaven en waar beperkingen gelden voor het aantrekken van vogels en voor windturbines. ***Planspecifiek***



Het plangebied ligt in het indelingsbesluitgebied, maar buiten de gebieden voor beperking van functies, en buiten de kaart met maatgevende bouwhoogten. Het plangebied valt enkel binnen de grens van de kaart betreffende windturbines. Voorliggend plan betreft het realiseren van een volkstuinencomplex met bergingen en een verenigingsgebouw, allen bestaande uit één bouwlaag. Er ontstaat derhalve geen strijdigheid met het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol.

2.3 Provinciaal en Regionaal beleid

2.3.1 Provinciale Structuurvisie 2040

De Structuurvisie 2040 is op 16 februari 2010 door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland vastgesteld en is vervolgens op 21 juli 2010 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland unaniem aangenomen. In de Structuurvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende dertig jaar moet ontwikkelen. Samen met de Structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgesteld. De PRV draagt zorg voor een heldere doorwerking naar de gemeentelijke bestemmingsplannen. In 2015 heeft de meest recente actualisatie van de structuurvisie plaatsgevonden. In de Structuurvisie legt de provincie drie hoofdbelangen vast, te weten:

1. ruimtelijke kwaliteit;
2. duurzaam ruimtegebruik;
3. klimaat bestendigheid.

De provincie stelt dat voor de bouw van zo'n 200.000 benodigde woningen vooral gezocht wordt naar ruimte in het bestaand bebouwd gebied. Er wordt eveneens ingezet op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten. Het doel is om hiermee meer ruimte in het buitengebied te behouden en voldoende mogelijkheden te behouden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

In de Structuurvisie zijn verschillende kaarten opgenomen. Hierin is aangegeven welke functie onderhavig plangebied heeft. Aan de hand hiervan kan worden bepaald welke voorwaarden worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de functie.

Planspecifiek

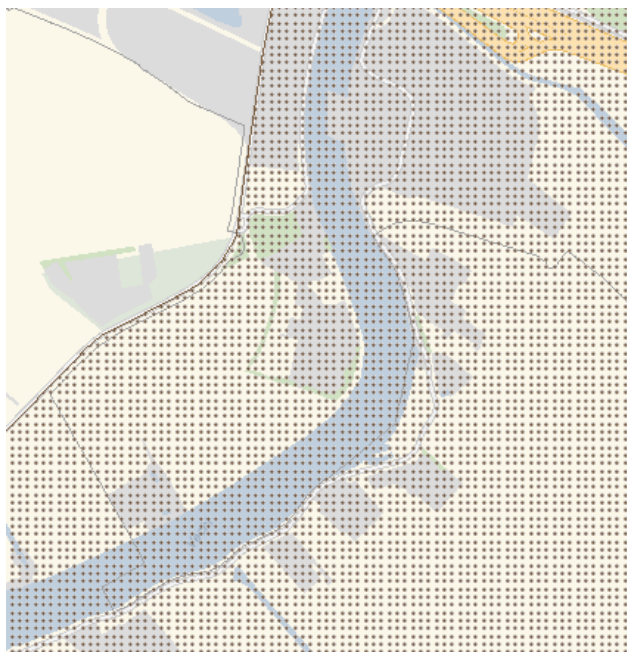
Voor onderhavig plan zijn de verschillende kaarten behorende bij de Structuurvisie geraadpleegd om te bepalen of er knelpunten optreden met het vigerend provinciaal beleid. Ten eerste wordt direct duidelijk dat het plangebied op diverse kaarten aangeduid is als 'transformatiegebied – meervoudig'. Dit is het gevolg van de aanwijzing van de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein voor woningbouwontwikkeling. De feitelijke ontwikkeling van de Bloemendalerpolder is beoogd aan de overzijde van de Weesperweg, echter voorliggend plan betreft ook een wijziging van het gebruik en is daarmee niet strijdig met het algemene provinciaal beleid voor het gebied. Hierna wordt op meer specifieke onderdelen t.a.v. het plangebied ingegaan. Door de aanwijzing van het gebied tot Transformatiegebied valt het plan buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In hoofdstuk 3.4 Ecologie is ingegaan op de ecologische effecten van het plan en hoe voldaan kan worden aan de geldende regelgeving.

UNESCO-erfgoed

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is in de nabijheid, direct ten oosten van de Vecht gelegen. Vanwege de beoogde ontwikkelingen binnen de Stelling van Amsterdam, dient het bestemmingsplan extra waarborgen te bevatten bijvoorbeeld door het opnemen van oppervlak, goot- en bouwhoogte en aard van bebouwing, en te voorzien in specifieke regels voor andere werken en werkzaamheden (gekoppeld aan waarden) en door bijvoorbeeld het opnemen van nadere eisen, regelingen en beeldkwaliteitseisen. In voorliggend



plan is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' overgenomen zoals die ook opgenomen was in het voorgaande bestemmingsplan Landelijk Gebied. De regeling om de cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam te beschermen wordt hierdoor ongewijzigd gecontinueerd. De omvang van de dubbelbestemming Cultuurhistorische waarde is kleiner dan de aanduiding van de Stelling van Amsterdam door de provincie. Deze afweging is gemaakt in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied. In de Nota Landschap en Cultuurhistorie van de gemeente Muiden is namelijk beschreven dat de kernzone van de betreffende cultuurhistorische waarde zich uitstrekt tot 100 meter uit de dijk. Het is deze kernzone die bestemd is als 'Waarde – Cultuurhistorie'.



Stelling van Amsterdam (bron: prov. Noord – Holland)



Nieuwe Hollandse Waterlinie (bron: prov. Noord-Holland)



Aardkundige waarden en Aardkundig monument

Het stelsel van de Vechtoevers is aangewezen als aardkundig waardevol gebied en aardkundig monument. Dit vraagt om bijzondere aandacht en beschermende regels voor het hele plangebied. Voor aardkundig waardevol gebied schrijft de PRV voor dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met aardkundige waarden conform het Bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma.

De benoemde waarden voor onderhavige locatie zoals beschreven in het rapport zijn: Het gebied wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan (tamelijk) gave kenmerkende vormen, met een grote genetische en ruimtelijke (merendeel) interne samenhang.



Aardkundige monumenten en waardevol gebied (bron: prov. Noord-Holland)

De bescherming van Aardkundige monumenten ligt vast in de Provinciale Milieuverordening (PMV) en hoeft niet verder te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Op basis van de PMV is een ontheffing van de provincie Noord-Holland nodig zodra sprake is van (mogelijke) verstoring van Aardkundige monumenten. Ook is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen van het verbod om zonder ontheffing bepaalde handelingen uit te voeren. Een dergelijke ontheffing is er bijvoorbeeld voor het bouwen binnen een bouwvlak van een onherroepelijk bestemmingsplan en voor agrarische activiteiten op agrarische percelen. Voor het verkrijgen van een ontheffing is een Beoordelingskader ontheffing aardkundig monument opgesteld. Dit beoordelingskader gaat in op de volgende onderwerpen: *Betreden met zware vervoermiddelen, Installeren van bodemenergiesystemen, Ontgronden, egaliseren en afgraven voor commerciële doeleinden, Ondergrondse infrastructuur, Permanente peilverlagingen, Storten op of in de bodem of het bedrijven van een stortplaats, Graven, Natuurbouwprojecten.*

Voorliggend plan voorziet voornamelijk in vrijgestelde activiteiten. Voor het overige reiken zij niet zo ver als beschreven wordt in het beoordelingskader voor ontheffingsverlening. Het is derhalve zeer aannemelijk dat voor het beoogd gebruik een ontheffing verkregen zal worden.

Voor een goede wisselwerking tussen dit bestemmingsplan en de PMV is een dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundig' opgenomen. In deze dubbelbestemming wordt gesteld dat op deze gronden enkel bouwen of gebruik is toegestaan nadat een eventueel daarvoor noodzakelijke ontheffing of vergunning op basis van de PMV inwerking is getreden.



Bufferzone

Vooraf in het zuidelijk deel van Noord-Holland, binnen het werkingsgebied van de Metropoolregio Amsterdam, kan het landelijk gebied gezien worden als recreatiegebied voor de stedeling. In de metropoolregio heeft de provincie Noord-Holland een extra ambitie voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden en is het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur van wezenlijk belang voor de totstandkoming, kwaliteit en uitstraling van de dynamische metropoolregio. De ontwikkeling van deze metropolitane landschappen moet worden afgestemd met de ontwikkeling van de nabijgelegen metropool, waarbij verschillende ontwikkelingen mogelijk zijn. De identiteiten van de diverse landschappen zijn ook bij de ontwikkeling van de metropolitane landschappen het uitgangspunt. Hierbij geldt dat landbouw een belangrijke 'drager' van het landschap is en haar een goed toekomstperspectief wordt geboden, gericht op gecombineerde landbouw, aansluitend op de uiteenlopende behoeften van de stedeling.

Het plangebied ligt in een bufferzone zoals beschreven in de Structuurvisie. De beoogde ontwikkeling van een volkstuintencomplex sluit aan bij de ambitie in de Structuurvisie om te voorzien in een recreatieve functie waarbij de landbouw een belangrijke drager blijft voor het gebied en de omgeving.

Bestaand Bebouwd Gebied

Voorts ligt het plangebied buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Ten aanzien van de regels voor de ligging van het BBG wordt verwezen naar de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) in de volgende paragraaf. In de verordening wordt specifiek beschreven wat BBG is.

Waterberging

Tot slot is het plangebied, net als het gehele provinciale grondgebied, aangewezen voor fijnmazige waterberging. Het open water in het plangebied wordt niet gewijzigd. Er zullen geen watergangen worden vergraven, gedempt of aangelegd als gevolg van de planontwikkeling. Hierdoor blijft de fijnmazige waterberging in het gebied behouden. Het bestemmingsplan houdt ook geen wijziging van wateroppervlakten in. Op dit onderdeel ontstaat dus geen knelpunt met de ambitie van fijnmazige waterberging in de Structuurvisie.

2.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De basis voor de regels wordt gevormd door de streekplannen Noord-Holland Zuid en Noord. De PRV is opgesteld naar aanleiding van het vervallen van de goedkeuring door Gedeputeerde Staten van bestemmingsplannen met de invoering van de Wro per 1 juli 2008. Inhoudelijk gaat de verordening hoofdzakelijk in op het realiseren van stedelijke functies buiten bestaand bebouwd gebied, het vrijkomen van agrarische bebouwing en natuur- en landschapsbescherming.

De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. Provinciale Staten hebben op 15 januari 2016 de PRV voor het laatst gewijzigd.

Planspecifiek

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



Artikel 8 Aardkundig waardevolle gebieden

In de toelichting van een bestemmingsplan dient aangegeven te worden in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. In de voorgaande paragraaf 2.3.1. zijn de aardkundige waarden en de bescherming daarvan beschreven.

Artikel 8a meerlaagse veiligheid

Artikel 8a stelt dat een bestemmingsplan dient te beschrijven hoe rekening is gehouden met overstromingen en welke maatregelen hiervoor genomen zijn. In paragraaf 3.9 is beschreven welke gevolgen het plan heeft ten aanzien van de waterhuishouding. Het plan levert geen wijzigingen op ten aanzien van de vigerende situatie voor wat betreft overstromingsrisico's. Er is derhalve geen noodzaak om aanvullende maatregelen te treffen. Met deze toelichting en de uitgebreide beschrijving van de waterhuishouding in paragraaf 3.9 wordt aan de voorwaarde van de verordening voldaan.

Artikel 9 Aanwijzing bestaand bebouwd gebied

Artikel 9 PRV bepaalt wanneer gronden als 'bestaand bebouwd gebied' (BBG) beschouwd moeten worden. De ligging binnen of buiten BBG is van belang voor de toepasselijkheid van de verschillende regels uit de PRV.

Het voorliggende bestemmingsplangebied ligt buiten BBG. Artikel 9 PRV bepaalt dat gronden waar op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds woon- of bedrijfsbebouwing is toegestaan tot het BBG gerekend moeten worden. Binnen het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied geen bouwvlak opgenomen met de mogelijkheid voor woon- of bedrijfsbebouwing. Op basis van deze definitie valt het plangebied dan ook buiten BBG en maakt het derhalve op grond van artikel 2 sub v PRV onderdeel uit van het Landelijk Gebied. Met name de artikelen 14 en 15 zijn derhalve relevant voor de toets of voldaan wordt aan het provinciaal beleid.

Artikel 14/15 overige vormen van verstedelijking en ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied en voor windturbines

Artikel 14 geeft aan dat verdere verstedelijking van het landelijk gebied niet is toegestaan. Het volkstuinencomplex is conform de definitie van de verordening aan te merken als voorziening die een functie mogelijk die het oprichten van bebouwing mogelijk maakt en daarmee een vorm van verstedelijking. Lid 2 van dit artikel geeft verstedelijking toch toegestaan is, indien aan de volgende 3 voorwaarden wordt voldaan:

- a. de noodzaak van verstedelijking als bedoeld in het eerste lid is aangetoond;
- b. aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd;
- c. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

Lid 3 van dit artikel geeft aan dat verstedelijking toch toegestaan is als het te verstedelijken deel van het landelijk gebied onderdeel is van de transformatiegebieden – meervoudig zoals weergegeven op kaart 2 bij de PRV. Aan dit vereiste wordt voldaan. Door de ligging in een transformatiegebied is verantwoording als bedoeld in bovenstaande leden 14 lid 2 a en b dan ook niet aan de orde.

Tot slot wordt in artikel 14 gesteld dat het bepaalde in artikel 15 in acht moet worden genomen, ook wanneer het een transformatiegebied betreft. Artikel 15 schrijft voor dat voldaan moet worden aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;



- d. de historische structuurlijnen;
- e. cultuurhistorische objecten.

Aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals benoemd in artikel 15 wordt voldaan. Ten eerste wordt voor de kernkwaliteiten van het aanwezige veenrivierenlandschap en op welke wijze daarmee rekening wordt gehouden verwezen naar de beschrijving in de volgende paragraaf 2.3.3. Voor de aardkundige waarden is een dubbelbestemming opgenomen zoals ook bij bovenstaand artikel 8 en in paragraaf 2.3.1. beschreven is. Ten tweede is er geen sprake van een aanwezige dorpsstructuur direct naast het plangebied dus daaruit vloeien geen uitgangpunten voort die van toepassing zijn op voorliggend plan. Ten derde wordt in voorliggend plan specifiek rekening gehouden met de openheid van het landschap en de stilte en duisternis. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan regelen expliciet waar verenigingsgebouw en bergingen gesitueerd mogen worden en beperken aantal en afmetingen. Hierbij wordt gewaarborgd dat doorzichten en het open karakter blijven. De volkstuinten liggen langs de Weesperweg. Het geluid van het wegverkeer is met name bepalend voor het geluid ter plekke van het complex. De functie volkstuinten zal hier geen aanvullende geluidhinder aan toevoegen. Ook voor het behoud van de mate van duisternis heeft de functie volkstuintencomplex nagenoeg geen effect, omdat het niet in gebruik is wanneer het donker is.

Tot slot worden de aanwezige structuren in het landschap niet aangetast. Alle bestaande sloten in het plangebied blijven behouden zoals ook de verkeersontsluiting. Het plan heeft de dubbelbestemming – Cultuurhistorie en de dubbelbestemming Waarde – Aardkundig. Hiermee worden bestaande historische elementen waaronder structuurlijnen en cultuurhistorische objecten beschermd.

Het plan heeft derhalve voldoende waarborging om nadelig effecten op deze onderdelen te voorkomen.

Op grond van artikel 15 lid 2 moet tevens nog aangegeven worden hoe er bij de nieuwe verstedelijking rekening is gehouden met:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

De planologisch te faciliteren verstedelijking, zijnde de functie volkstuin, is een functie die aansluit op het bestaande agrarisch gebruik van het gebied. De ontwikkelingsgeschiedenis wordt gekenmerkt door de stroming en het meanderen van de rivier de Vecht. Het agrarisch gebruik van de oeverwallen van de Vecht. Meer recent is het landschap 'ontwikkeld' ten behoeve van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De nieuwe functie houdt de geschiedenis in stand omdat er geen structurelementen worden verwijderd of doorbroken. Het nieuwe gebruik sluit ook aan op het reeds lang aanwezige agrarische gebruik. Het plan is daarmee een aanvulling en logische opvolging van de ingezette ontwikkelingen uit het verleden.

Het plan omvat, zoals hiervoor aangegeven, een zeer beperkte verandering in de fysieke ordening en uiterlijke verschijningsvorm van het landschap. Bestaande ordeningsprincipes in het landschap (zoals de waterstructuur en verkeersstructuur) worden ongemoeid gelaten. Het plan voegt zich zagezegd naar de aanwezige ordeningsprincipes.

De toegestane bebouwing is beperkt en de locatie waarop deze mogelijk wordt, is zodanig gekozen dat de beleving van het open karakter van het landschap in stand blijft. Het verenigingsgebouw is bewust gesitueerd bij de overige boerderij bebouwing van Hoogerlust. Het maakt hierdoor onderdeel uit van het bebouwingscluster en sluit zodoende aan op de stedenbouwkundig aanwezige situatie. De op te richten bouwwerken zijn in het kader van de vergunningverlening onderhevig aan toetsing



aan redelijke eisen van welstand. De gemeentelijke welstandsnotitie gaat uit van criteria passend bij het betreffende veenweidegebied.

Bij de inpassing van het volkstuintencomplex is rekening gehouden met de bredere omgeving. Het volkstuintencomplex sluit goed aan bij het naastgelegen zorglandgoed en het overwegend agrarische karakter van het veenweidegebied.

Bestaande kwaliteiten van het gebied (bijvoorbeeld aardkundige en cultuurhistorische) zijn in kaart gebracht. De wijze waarop met deze kwaliteiten rekening is gehouden, is voor elk van deze kwaliteiten in deze toelichting, waaronder paragraaf 2.3.1. en 2.3.3. beschreven. Tevens is de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies gevraagd. Op 19 april 2016 heeft de ARO positief geadviseerd over deze ontwikkeling en daarbij een paar opmerkingen gemaakt, zie bijlage 1. Naar aanleiding hiervan is in het plan verduidelijk wat de relatie is met de Hollandse Waterlinie/Stelling van Amsterdam en hoe nog aanwezig elementen van de linie een plek krijgen in het ontwerp (plan).

Artikel 19 Ecologische Hoofdstructuur en provinciale Ecologische Verbindingszones

Voorliggend plangebied ligt niet in of nabij Ecologische Hoofdstructuur en of een Ecologische verbindingzone.

Artikel 20/21 UNESCO-werelderfgoederen met uitzonderlijk universele waarde

In artikel 20 staan de UNESCO-werelderfgoederen die aangewezen zijn in de verordening en in artikel 21 staat aangegeven dat in het bestemmingsplan beschreven moet worden hoe deze kwaliteiten behouden en of versterkt worden. De Stelling van Amsterdam is een UNESCO-erfgoed en het plangebied maakt daar deel van uit. In paragraaf 2.3.1. is toegelicht hoe deze waarden in dit bestemmingsplan beschermd worden.

Artikel 22 Ontwikkelingen binnen UNESCO Erfgoederen

Artikel 22 stelt dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen UNESCO-werelderfgoederen voor zover de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterkt worden. Voor de kernkwaliteiten wordt hiervoor verwezen naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In de volgende paragraaf 2.3.3 wordt de Leidraad landschap en cultuurhistorie en hoe daaraan voldaan wordt nader toegelicht. Verder wordt in het artikel aangegeven dat de universele waarden niet aangetast mogen worden en dat de overige artikelen van de verordening, voor zover relevant, van toepassing zijn. Voorliggend plan houdt geen aantasting van de waarden in en de overige artikelen worden in deze paragraaf allen afzonderlijk behandeld.

Artikel 24 Bufferzones

In de verordening zijn bufferzones aangewezen waar verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe bebouwing buiten BBG expliciet niet is toegestaan. Het gaat hier met name om nieuwe bebouwing buiten BBG voor wonen, grootschalige detailhandel, bezoekersintensieve functies etc. Een volkstuintencomplex met maximaal 80 volkstuinten valt onder geen van de in artikel 24 lid 1 genoemde categorieën, derhalve is het verbod op verdere verstedelijking niet van toepassing.

Daarnaast wordt in artikel 24 gesteld dat in het bestemmingsplan aangegeven moet worden op welke wijze:

- a. de open en groene ruimte wordt beschermd;
- b. de ruimtelijke kwaliteit wordt beschermd;
- c. de dagrecreatieve functie wordt versterkt;
- d. rekening wordt gehouden met de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende voormalige Nationale Landschappen.



Ten eerste wordt in voorliggend plan de open en groene ruimte beschermd omdat de beoogde functie van volkstuintencomplex een functie betreft die bijdraagt aan de 'groene' ruimte. Een volkstuintencomplex is een agrarisch gebruik van het landschap en is daarmee in overeenstemming met wat verstaan mag worden onder een groene ruimte.

Ten tweede wordt de openheid van het landschap beschermd omdat in de planregels van dit bestemmingsplan expliciet regels zijn opgenomen waar bergingen aan moeten voldoen zodat de landschappelijke doorzichten gewaarborgd blijven. Voor de beschrijving hoe de ruimtelijke kwaliteiten beschermd worden, wordt voor het onderdeel Cultuurhistorie en Aardkundige waarden naar paragraaf 2.3.1. verwezen en voor de landschappelijke kwaliteiten wordt naar de onderstaande paragraaf 2.3.3. verwezen.

Ten derde dient beschreven te worden hoe de dagrecreatieve functie wordt versterkt. Een volkstuintencomplex voldoet daar bij uitstek aan. In voorliggend plan wordt aansluiting en samenwerking gezocht bij de naastgelegen zorgboerderij. Dit versterkt de dagrecreatieve functie nog meer.

Tot slot dient beschreven te worden hoe rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van de voormalige Nationale Landschappen. Het plangebied ligt zowel in het voormalige Nationale Landschap de Stelling van Amsterdam als het Groene Hart. Hoe de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam beschermd worden is toegelicht in paragraaf 2.3.1. Het voorliggende plangebied is getypeerd als een veenrivierengebied. Deze typering sluit aan op de kernkwaliteiten voor de locatie van het Groene Hart. De nadere beschrijving van de kernkwaliteiten en hoe daar aan voldaan wordt is beschreven in de volgende paragraaf 2.3.3.

Gezien bovenstaande met daarbij de nadere toelichtingen uit de paragrafen 2.3.1. en 2.3.3. wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals benoemd in de PRV.

2.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De leidraad is opgesteld om te helpen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en wordt door de provincie gebruikt bij ontheffingsaanvragen op grond van de PRV bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied. De provinciale visie op ruimtelijke kwaliteit en de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen en dorpen van Noord-Holland zijn vastgelegd in de leidraad. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit". Dat betekent dat men zich bewust moet zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen genomen moeten worden. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. Voorkomen moet worden dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden gepland die binnen bestaand bebouwd gebied een plek zouden kunnen krijgen.

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt in veenrivierenlandschap, tevens ligt het in UNESCO-erfgoedgebied en is het aardkundig waardevol gebied en maakt het deel uit van een aardkundig monument. Het onderwerp UNESCO-erfgoed en aardkundige waarden is in de paragraaf over de provinciale Structuurvisie (par. 2.3.1.) reeds beleidsmatig toegelicht. In onderstaande paragraaf wordt derhalve enkel op het beleid ten aanzien van het veenrivierenlandschap ingegaan. Onderstaand zijn de kernkwaliteiten van het veenrivierenlandschap benoemd voor zover die relevant zijn voor het plangebied:

Ondergrond

- De bewoning- en ontginningsgeschiedenis vanaf 1000 na Christus
- Voor het rivierengebied (inclusief Aetsveldse polder) 68 | de bewoning vanaf 600 voor Chr.
- Het gebied vertelt de ontwikkelingen van de militaire- en krijgsgeschiedenis



Landschaps-DNA

Historische structuurlijnen:

- Middeleeuwse strokenverkaveling: veelal radiale percelering vanaf de veenrivieren. Deze komen samen in het midden van de polder waardoor de verkavelingsrichting verspringt
- Stelling van Amsterdam
- Hollandse Waterlinie
- Elementen/kenmerken die samenhangen met de ontginningsstructuur, zoals weteningen, boezemgebieden, landscheidingskaden, tiendwegen, strokenverkaveling, gerende, knikkende en gebogen percelen

Cultuurhistorische objecten:

- Langs Amstel en Vecht zijn incidenteel landgoederen bewaard gebleven
- Elementen van de Hollandse Waterlinie
- Objecten van de Stelling van Amsterdam
- Objecten van de Hollandse Waterlinie

Openheid:

- Rivierlandschappen (Utrechtse Vecht, Ronde Hoep, Bloemendalerpolder, etcetera). Open en vlak landschap, grasland. Rivieroeverwallen, riviereninversierug, ontgonnen veenvlakte en bosveen
- Mate van openheid: landschap met een half-open karakter met plaatselijk zeer open ruimten
- De afwisseling tussen de verdichte oevers langs de rivieren en de openheid en het graslandkarakter van de aangrenzende polders
- De doorzichten vanaf de rivier naar het achterliggende polderland
- Het waterrijke karakter en de openheid van de veenpolders

Dorps-DNA

- De bebouwing is op de oeverwallen langs de veenriviertjes ontstaan. Het loopt uiteen van losse bebouwing (bijvoorbeeld villa's) tot geconcentreerde nederzettingen. In de leidraad is dit dorpsstijpe niet benoemd, omdat het zeer sporadisch voorkomt in Noord-Holland

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van een volkstuinencomplex met bergingen en een verenigingsgebouw. Het inrichtingsplan met de inpassing van het volkstuinencomplex volgt de bestaande slotenpatronen. Er worden geen landschappelijke structuurelementen zoals watergangen en/of wegen gewijzigd. De impact op de historische structuurlijnen als ook op de historische objecten van het UNESCO-erfgoed zijn daarmee nihil. De openheid van het plangebied wordt beperkt beïnvloed door het plan. De bergingen hebben een beperkt oppervlak. Door de ligging verder in het veld en niet aan de randen van het complex zal de beïnvloeding van de openheid beperkt zijn. In de verbeelding zijn de bouwvlakken op afstand van elkaar en ten dele rug aan rug gesitueerd zodat doorzichten mogelijk blijven.

Het verenigingsgebouw wordt mogelijk gemaakt direct ten noorden van het zorglandgoed. Hierdoor zal dit gebouw visueel onderdeel uitmaken van het bebouwingscluster van het landgoed. Door de situering van de bergingen niet direct aan de Vecht of de Weesperbinnenweg blijft het doorzicht naar het open polderlandschap behouden.

De uitwerking van de terreinafscheidingen zijn eveneens voorgeschreven in het inrichtingsplan. Door het opnemen van een maximale hoogte van 1 meter in dit bestemmingsplan ontstaat er geen afscherming op ooghoogte die de openheid van het landschap blokkeert. Het opstellen van het inrichtingsplan is expliciet gebaseerd op de kernkwaliteiten van het landschap. Door het verwerken van belangrijke kenmerken uit het inrichtingsplan in dit bestemmingsplan ontstaat er dan ook geen strijdigheid met de Leidraad landschap en Cultuurhistorie.



2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Toekomstvisie (Muiden)

De Toekomstvisie 2013-2023 van de voormalige gemeente Muiden geeft de doelstellingen op hoofdlijnen aan voor het beleid tot 2023. De gemeente Muiden is per 1 januari 2016 opgegaan in de nieuwe gemeente Gooise Meren. Er wordt momenteel gewerkt aan gemeentebreed beleid. Vooralsnog is nog geen nieuw beleid vigerend. Op grond van de regelgeving is het beleid van de voormalige gemeente Muiden voor het grondgebied onverkort van toepassing.

Op basis van zes onderwerpen is de volgende 'mission statement' voor de gemeente Muiden omschreven:

- 'Muiden is een aantrekkelijke woon-, leef-, werk- en recreatiegemeente, gericht op het behoud en de ontwikkeling van de groene, recreatieve en cultuurhistorische waarden. Een plaats waar toeristen graag vertoeven en waar sprake is van een gezonde bevolkingsopbouw, met een voorzieningenniveau dat passend is bij de schaal.
- De gemeente heeft bij ontwikkelingen een regisserende en faciliterende rol en richt zich op fusie en/of samenwerking met andere gemeenten.'

De strategische agenda voor de toekomst ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

1. bloeiende economie door focus op toeristische en recreatieve kwaliteiten;
2. aantrekkelijk leven, wonen, werken en recreëren met passend voorzieningenniveau dat aansluit bij de vraag;
3. investeren in een gezonde bevolkingsopbouw;
4. kwaliteit van de omgeving behouden en waar mogelijk versterken;
5. gemeente als regisseur;
6. door fusie en of samenwerkingsverbanden de bestuurlijke en ambtelijke positie van de gemeente Muiden verbeteren.

Onderstaand een nadere toelichting van de voor het plan relevante strategische agendapunten. Tot slot een motivatie waarom het plan in overeenstemming is met de strategische agenda.

1. Bloeiende economie door focus op toeristische en recreatieve kwaliteiten

In 2023 is Muiden een economisch bloeiende gemeente aan de monding van de Vecht. Muiden staat als gemeente op de kaart. Toeristen, watersporters en recreanten weten dat een bezoek aan de gemeente Muiden een 'must' is en bezoekers komen ook weer terug. Vanuit de vesting is het prachtig wandelen naar het nabijgelegen Muiderslot of over de vestingwallen en langs de bijzondere gebouwen in de historische vestingstad over een groene boulevard of fietsen in de omgeving van Muiden en Muiderberg.

Muiden blijft een gemeente waar het groen en de natuurlijke uitstraling zichtbaar en voelbaar blijft, met de Brink in Muiderberg, en de vestingwallen in Muiden en de groene landelijke zones tussen de woonkernen als herkenbare accenten.

2. Aantrekkelijk leven, wonen, werken en recreëren met passend voorzieningenniveau dat aansluit bij de vraag

In 2023 worden drie woonkernen zichtbaar, ze zijn omsloten door open landschap dat zo kenmerkend is voor de gemeente Muiden. Muiden kenmerkt zich in 2023 als een bruisend vestingstadje, met historische panden en cultureel erfgoed. Muiderberg heeft nog steeds haar landelijke eigenschappen als groen brinkdorp. Tussen de woonkernen Muiden, Muiderberg en Bloemendalerpolder ligt een open en groene ruimte die bestemd blijft voor natuur en landbouw.



Het oorspronkelijke karakter van Muiden als historische vestingstad en Muiderberg als groen brinkdorp blijven gehandhaafd en zijn bij eventuele uitbreiding van de oorspronkelijke kernen het belangrijke uitgangspunt. In Muiden, Muiderberg en de Bloemendalerpolder is er een gevarieerd aanbod aan woningen voor zowel oud, jong, rijk als arm.

4. Kwaliteit van de omgeving behouden en waar mogelijk versterken

Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente is de groene en landelijke uitstraling. Het karakteristieke open polderlandschap met de natuurlijke en contrastrijke begrenzing van de Vesting, dijken, bos en water en het groene karakter van het brinkdorp Muiderberg moet nadrukkelijk behouden en waar mogelijk versterkt worden.

De gemeente doet dit door de beleidslijnen die zijn uitgezet in de Nota Cultuurhistorie en Landschap te volgen en uit te voeren. De Nota Cultuurhistorie en Landschap wordt in paragraaf 3.8 nader toegelicht. Tevens kunnen deze kernkwaliteiten in de gemeente benut worden door ze nadrukkelijker te koppelen aan de toeristische en recreatieve doelstellingen en de merkpositionering van de gemeente Muiden.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het omzetten van de agrarische bestemming (weilanden) naar de recreatieve (agrarische) bestemming voor volkstuinten. Van de zes hoofdlijnen van de strategische agenda zijn vooral de hiervoor vermelde punten 1, 2 en 4 voor de beoogde ontwikkeling relevant. Deze punten geven aan dat de groene landelijke uitstraling één van de belangrijke kwaliteiten van Muiden is en dat die behouden moet blijven. Tevens wordt gesteld dat voor de bewoners een goed voorzieningenniveau dat aansluit bij de vraag aanwezig moet zijn.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het groen, open en landelijk houden van het gebied. De vraag sluit aan op een behoefte omdat het om een alternatieve locatie gaat voor een bestaande, goed functionerende volkstuinvereniging. De ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de toekomstvisie van de voormalige gemeente Muiden.



3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging optreedt, en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd blijft.

3.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

3.1.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit-m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetwijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor m.e.r.-plichtige activiteiten, zijn getalsmatige grenzen uit het Besluit-m.e.r. niet meer 'hard', maar hebben deze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een plan-m.e.r. moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:

het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project)m.e.r. noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (project- of besluit)-m.e.r. betreft een besluit op grond waarvan geen nader Besluit-m.e.r. of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit-m.e.r.

De wetwijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (plan-m.e.r.). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële m.e.r.-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

3.1.2 Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D) niet. Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.



3.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

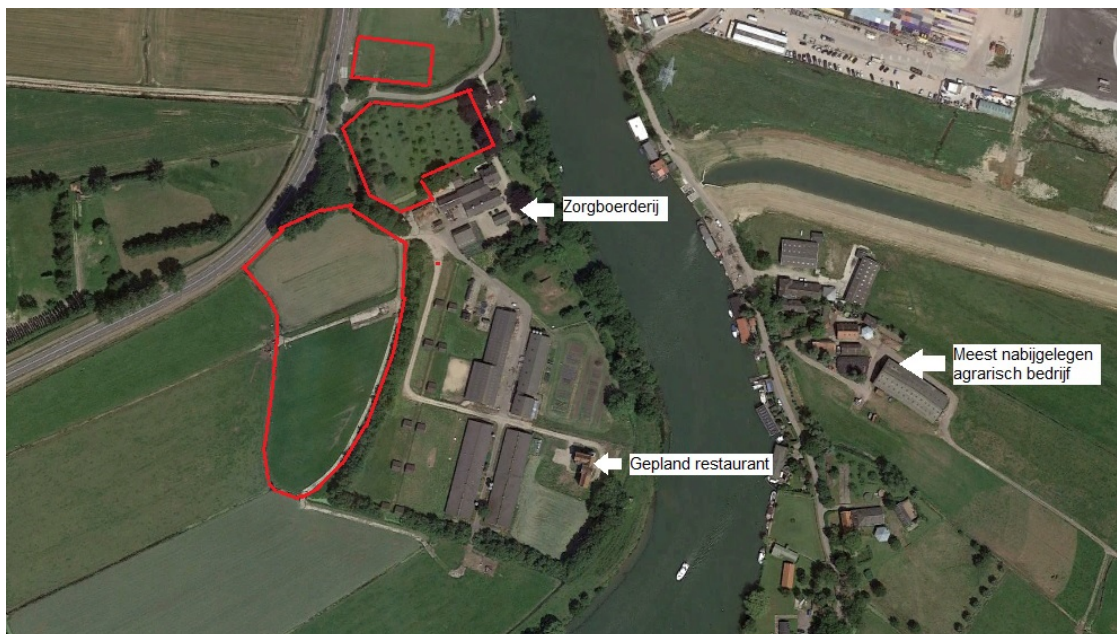
1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure geldt dat naast de factoren aard en omvang van het bedrijf deze mede afhankelijk zijn van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Maatschappelijk – uit te werken' naar 'Recreatie – Volkstuin'. Onder de bestemming volkstuin worden als functioneel gebruik toegestaan: volkstuinten, verenigingsgebouw, parkeervoorzieningen, bergingen, groenvoorzieningen en water. Het plan maakt geen milieugevoelige functie mogelijk. Hierdoor ontstaat er geen knelpunt om de nieuwe (niet gevoelige) functie in te passen in de omgeving. Ten tweede moet beoordeeld worden of er geen bedrijven beperkt worden in hun bedrijfsvoering.



Uitsnede luchtfoto (bron: Google Earth) met nabijgelegen bedrijven

Op het naastgelegen zorglandgoed Hoogerlust zijn twee functies aanwezig/mogelijk: een restaurant en de zorgboerderij, die in de VNG richtlijn een richtafstand hebben. Voor restaurants moet minimaal 10 meter aangehouden worden. De zorgboerderij is niet specifiek benoemd maar een kinderboerderij wel en dat is qua gebruik vergelijkbaar. Op de zorgboerderij worden namelijk woonzorgenheden



gerealiseerd als onderdeel van de bedrijfsvoering en alleen al vanwege de eigen bedrijfsvoering van de zorgboerderij zal hinder en gevaar als gevolg van milieubelastende activiteiten als gevolg van de agrarische activiteiten zodanig beperkt worden dat deze in goede verhouding zijn met de zorgactiviteiten. Voor een functie kinderboerderij moet volgens de VNG-richtlijn 30 meter aangehouden worden. De zorgboerderij aan de Vecht en het restaurant liggen beiden op voldoende afstand conform de VNG-richtlijn. Anderzijds ontstaat er ook voor het functioneren van de zorgboerderij en het restaurant geen knelpunt als gevolg van milieubelastende activiteiten, omdat het planologisch mogelijk te maken volkstuinencomplex in het naastgelegen gebied geen milieugevoelige functie betreft.

Na de zorgboerderij en het restaurant op het zorglandgoed is het meest nabij gelegen bedrijf een agrarisch bedrijf aan de overzijde van de Vecht. Dit bedrijf is op meer dan 220 meter van het plangebied gelegen. Op basis van de VNG-richtlijn moet voor het meest overlastgevend agrarisch bedrijf minimaal 200 meter afstand aangehouden worden

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

3.3 Geluidhinder

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de bestemming 'Maatschappelijk – Uit te werken' naar 'Recreatie – Volkstuin'. Het plan maakt geen geluidgevoelige functies mogelijk. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

3.4 Ecologie

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

Planspecifiek

Om te bepalen of er als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen beschermde soorten in het geding zijn is een ecologische quickscan uitgevoerd door Laneco, zie bijlage 2. De quickscan is uitgevoerd voor onderhavig plan en de naastgelegen ontwikkeling van zorglandgoed Hoogerlust. Het betreffen twee plannen met een duidelijke relatie. Voor het ecologisch onderzoek is daarom gekozen het als één geheel te onderzoeken.

In de quickscan wordt geconstateerd dat de aanwezigheid van enkele beschermde soorten niet uitgesloten kan worden. Deze beschermde soorten zijn tijdens het veldbezoek in het kader van de quickscan niet aangetroffen, maar kunnen op basis van de quickscan niet worden uitgesloten. Het gaat om de volgende soorten:

- vleermuizen (o.a. gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis);
- vogels met jaarrond beschermde nestplaats roofvogels (sperwer); uilen (kerkuil); gebouwbewonende soorten (huismus);



- amfibieën (heikikker, poelkikker en rugstreeppad);
- reptielen (ringslang);
- vissen (bittervoorn en kleine modderkruiper).

Voorliggend plan maakt het inrichten van de weilanden en boomgaard als volkstuintencomplex mogelijk. Aan de noordzijde van het plangebied kan het weiland worden ingericht als parkeerterrein met een verenigingsgebouw. Ter plaatse van de bestaande boomgaard (de middelste van de drie plandelen) wordt planologisch toegestaan de gronden in te richten als volkstuinten. De inrichting/het gebruik van de gronden overeenkomstig deze bestemmingsregeling impliceert dat enkele fruitbomen verwijderd zullen worden. De bestaande watergangen blijven, als onderdeel van de voorgenomen herinrichting van het terrein, allen behouden.

Vleermuizen

In de ecologische quickscan wordt aangegeven dat de Vecht aan de oostkant van het plangebied geschikt is als vliegrouete en foerageergebied voor soorten als water- en meervleermuis. De houtsingels en bosjes rondom het erf zijn geschikt als vliegrouete voor andere vleermuissoorten. Omdat de singel rondom het erf grotendeels gehandhaafd blijft en de werkzaamheden geen betrekking hebben op de Vecht, worden op deze potentiële vliegrouetes geen effecten verwacht. Aandachtspunt hierbij is dat er geen grote gaten (>25 m) mogen vallen in de singels. Voor de vleermuizen worden geen nadelige effecten verwacht op basis van de beoogde ontwikkeling. Er zullen als gevolg van de ontwikkeling geen gaten van >25 m ontstaan in bomenrijen en of singels.

Vogelsoorten

In de quickscan wordt aangegeven dat verschillende gebouwen en boomsingels geschikt kunnen zijn voor beschermde vogelsoorten. Het volkstuintencomplex wordt gerealiseerd op weiland en ter plaatse van de boomgaard. De fruitbomen in de oude boomgaard maken geen onderdeel uit van de benoemde bosjes en singels zoals beschreven in de quickscan. Er zijn dan ook geen nadelige effecten te verwachten voor beschermde vogelsoorten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Vissoorten en amfibieën

Watergangen en bermen zullen als onderdeel van de beoogde ontwikkeling niet gewijzigd worden. De bermen zijn voor amfibieën een wezenlijk onderdeel van hun leefgebied. Omdat langs de sloten op basis van waterstaatkundige regels onderhoudsstroken zullen blijven is hun leefgebied voldoende gegarandeerd. Er zijn derhalve geen nadelige effecten te verwachten voor beschermde vissoorten en amfibieën

Gebiedsbescherming

Het plangebied Tuinen van Hoogerlust ligt op circa 1,5 kilometer ten zuiden van het Natura 2000-gebied 'Markermeer en IJmeer' en op circa 2,5 kilometer ten westen van het Natura 2000-gebied 'Naardermeer'. Het plangebied heeft geen directe relatie met deze Natura 2000-gebieden.

Het plangebied Tuinen van Hoogerlust ligt niet in of direct grenzend aan gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde EHS/NNN-gebied ligt aan de oostkant van de Vecht op circa 300 meter ten noordoosten van het plangebied. Door het uitvoeren van de werkzaamheden gaat geen oppervlakte aan EHS/NNN verloren. Gezien de afstand en de lokale aard van de ingreep kunnen negatieve effecten op de EHS/NNN worden uitgesloten.

De quickscan heeft aangetoond dat er geen nadelige effecten op beschermde gebieden te verwachten zijn. Het onderzoek concludeert tevens dat gezien de beoogde ontwikkelingen geen nader onderzoek naar de mogelijk aanwezig beschermde soorten nodig is. Geconcludeerd kan worden dat geen nadelige effecten te verwachten zijn op de aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ontwikkeling.



3.5 Bodem

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de bestemming 'Maatschappelijk – uit te werken' naar 'Recreatie – Volkstuin'. Dit houdt in dat onderzocht dient te worden of de ondergrond geschikt is voor het beoogd gebruik. Om de geschiktheid te bepalen is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van het bodemonderzoek luidt:

'Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat op een aantal plaatsen sprake is van matig tot sterke verontreinigingen met voornamelijk zware metalen en PAK. Dit betreft de puinhoudende grond onder het asfaltpad ter plaatse van een deel van de volkstuinten en enkele locaties ter plaatse van het erf (onder de verhardingen, nabij de mestvaalt en nabij de werkplaats/smeerput). (red. 'de puinhoudende grond onder het asfaltpad ter plaatse van een deel van de volkstuinten' is gelegen binnen het plangebied van voorliggend plan, overige verontreinigingen liggen buiten het plangebied).

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

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

Gezien de locatie van de vervuiling en het afgedekt zijn van de vervuiling door verharding is er derhalve geen nader onderzoek nodig. De twee verharde paden waaronder een ernstige verontreiniging niet kan worden uitgesloten zijn in het bestemmingsplan aangeduid als pad. Het gebruik van de betreffende gronden anders dan ten behoeve van ontsluiting is in de planregels verboden. De kwaliteit van alle overige gronden en dus alle gronden ter plaatse van de volkstuinten is geschikt voor het beoogd gebruik. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

Als aanvullend onderzoek (opgenomen als onderdeel van bijlage 3) is het slotwater en de agrarische kwaliteit voor het gebruik voor volkstuinten onderzocht. De milieutechnische kwaliteit van het slotwater vormt geen risico voor de volksgezondheid. Derhalve is op grond hiervan geen beperking voor het gebruik als beregeningswater voor de toekomstige volkstuinten.

Voor de agrarische kwaliteit en voor de bemesting is per deelterrein een bemestingsadvies door Eurofins-Agro opgesteld voor gebruik als akker/tuinbouw en gebruik voor recreatie (moestuin). Voor moestuin wordt door Eurofins-Agro enige toevoeging van stikstof en fosfaat geadviseerd. Voor de geadviseerde hoeveelheden wordt verwezen naar de certificaten en adviezen in bijlage 5 van het bodemonderzoek. Met behulp van het bemestingsadvies zijn de gronden goed te gebruiken voor volkstuinten. De beoogde bestemming is daarmee ook praktisch uitvoerbaar.



3.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen, (Titel 5.2. Wet Milieubeheer, (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk)). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) langs wegen van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

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

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

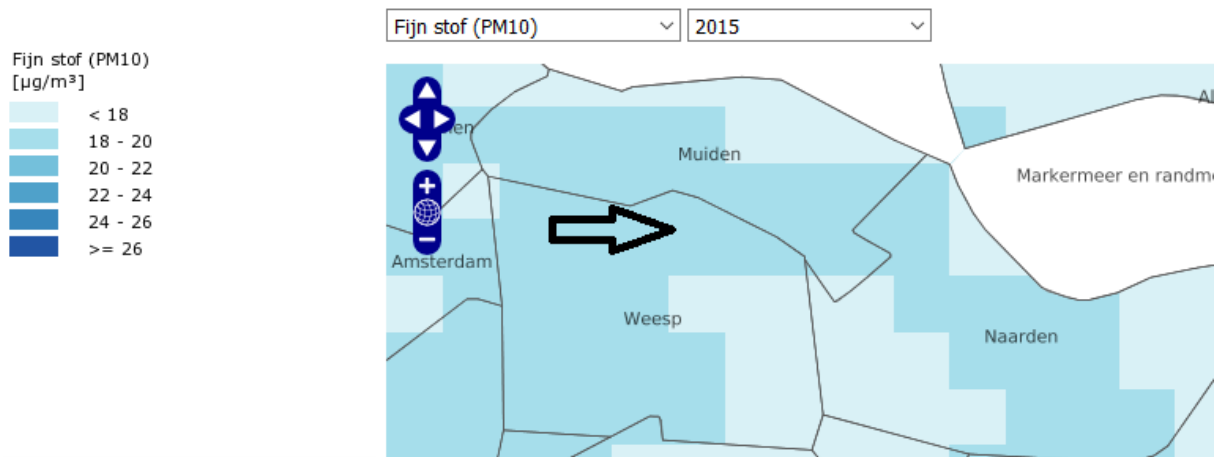
Voorliggend plan betreft het realiseren van een volkstuinencomplex van maximaal 80 tuinen met ca. 60 bergingen. Tevens wordt een verenigingsgebouw mogelijk gemaakt. De volkstuinen zijn met name ten behoeve van de kern Muiden omdat het volkstuinencomplex een bestaande vereniging een alternatief biedt voor de locatie nabij de Westbatterij in Muiden. De afstand van Muiden tot het nieuwe volkstuinencomplex is ca. 1500 meter en is goed per fiets af te leggen.

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de bestemming 'Maatschappelijk – Uit te werken' naar 'Recreatie – Volkstuin'. De ontwikkeling blijft ruim onder de NIBM-norm en nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

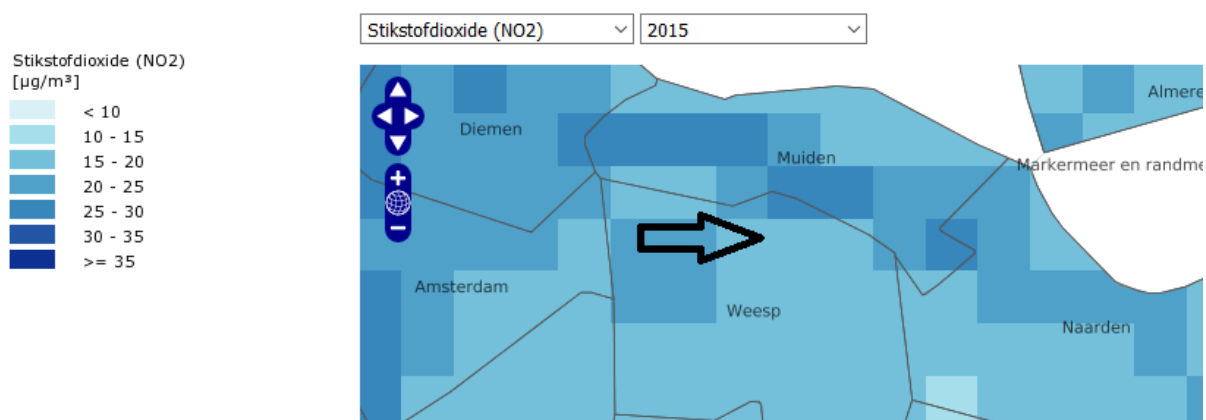
Voor de volledigheid is de NIBM-tool 2015 ingevuld. De NIBM-tool is ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil. In de regels is het aantal volkstuinen gemaximaliseerd op 80, in de parkeerparagraaf (par. 3.10) is berekend dat dit resulteert in maximaal 13 parkeerplaatsen. Voor het invoeren van de NIBM-tool is als worst-case scenario gerekend met een factor 3 van dubbel gebruik van de 13 parkeerplaatsen. Het (weekdaggemiddelde) aantal voertuigbewegingen komt daarmee op $3 \times 13 = 39 \times 2 = 78$ (heen- en teruggaand verkeer). Voor de berekening is voor de volledigheid ook met 2% vrachtverkeer gerekend. De conclusie van de NIBM-tool is: 'De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate, geen nader onderzoek nodig'.

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





Uitsnede fijnstofkaart met globale planbegrenzing 2015 (bron: site RIVM)



Uitsnede stikstofkaart met globale planbegrenzing 2015 (bron: site RIVM)

De fijnstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen de 18-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 15-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. Beide waarden blijven ruim onder de grenswaarden.

Geconcludeerd kan worden dat de bestaande en toekomstige luchtkwaliteit voldoende is en de (niet in betekende mate) bijdrage aan de concentratie van fijnstof en stikstof als gevolg van de extra voertuigbewegingen derhalve niet tot een overschrijding van de grenswaarden zal leiden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.7 Externe Veiligheid

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

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;



- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

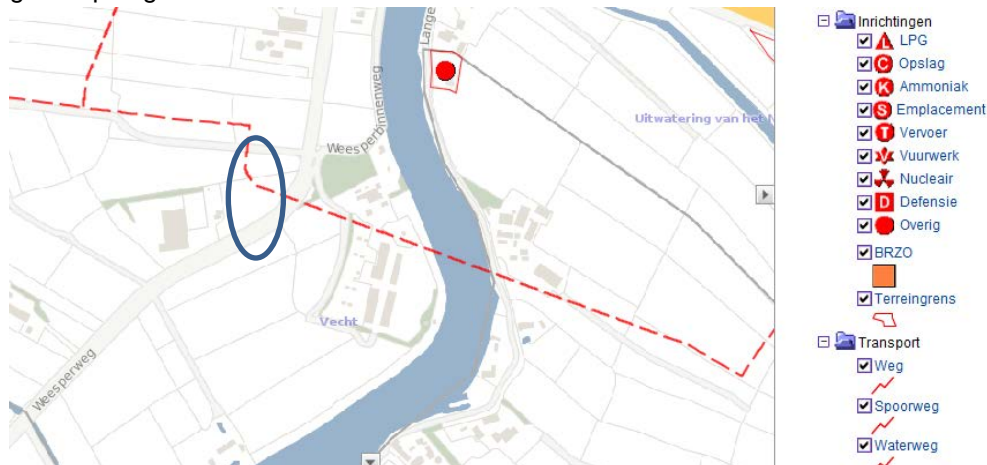
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op



basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

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



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

Transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen

De risicokaart toont dat een buisleiding van de Gasunie onder een deel van het plangebied doorloopt. De detailinformatie geeft aan dat het om een buis van 324 mm gaat. Deze leiding is reeds in het vigerende bestemmingsplan opgenomen met een dubbelbestemming Leiding – Gas. Het tracé van het vigerende bestemmingsplan wordt in voorliggend nieuw bestemmingsplan opgenomen. De Gasunie heeft tevens de meest actuele standaard regeling voor de dubbelbestemming aangereikt welke is opgenomen in het bestemmingsplan.

Daarnaast dient bepaald te worden of er geen overschrijding van de normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en groepsrisico optreedt. Voor de verlegging van de A1 is een Kwantitatieve Risicoanalyse uitgevoerd voor de betreffende leiding. Dit rapport is ook toegevoegd aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied en is opgenomen als bijlage 4 van dit bestemmingsplan. Het rapport concludeert dat de plaatsgebonden risicocontour niet buiten de 4 meter vanaf de as van de leiding treedt. Deze afstand is opgenomen in dit bestemmingsplan. Binnen deze zone worden in het bestemmingsplan geen gevoelige functies mogelijk gemaakt, In het rapport in bijlage 4 wordt geconcludeerd dat het groepsrisico evenmin wordt overschreden nabij de buisleiding.

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

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

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



3.8 Archeologie & Cultuurhistorie

Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Cultuurhistorie (bron: bestemmingsplan Landelijk Gebied)

Cultuurhistorische waarde is de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk en/of dat gebied heeft gemaakt. Cultuurhistorie draagt in belangrijke mate bij aan de identiteit van een landschap, stad of dorp. Identiteit is een moeilijk te bevatten begrip, dat ligt verankerd in de kwaliteiten van het cultuurhistorisch landschap en bestaat uit een samenstel van factoren zoals schaal, historie, grondgebruik, architectuur en traditie. In de Nota Cultuurhistorie en Landschap (Nota C&L) zijn de verschillende aspecten van de cultuurhistorische waarde in de gemeente beschreven. Deze bestaan allereerst uit landschappelijke waarde en bebouwingskarakteristieken. Daarnaast zijn diverse structuurdragers van de cultuurhistorie onderscheiden. Dit kunnen typerende lijnstructuren of terugkerende en/of karakteristieke objecten zijn. In het landelijk gebied van Muiden zijn dijken en kaden belangrijke structuurdragers. Zij vormen niet alleen het landschap, zij vertellen ook een verhaal over het verleden en het ontstaan van het landschap. Andere belangrijke structuurdragers zijn waterwegen. Zij vormen levensaders van een gebied en zijn bepalend voor het landschapsbeeld.

Bijzondere structuurdragers, in Muiden, zijn de overblijfselen van de militaire structuren Oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Deze structuren hadden en hebben een bepalende invloed op het landschap en uitstraling van de gemeente. Ook voor de structuurdrager geldt als algemene beleidslijn dat de kernkwaliteiten en bepalende elementen van de structuurdragers worden behouden, versterkt en benut.

Een deel van de gemeente valt onder de militaire linies Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. In 2004 is de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen als Nationaal Landschap. De linie is voorgedragen als UNESCO werelderfgoed. De Stelling van Amsterdam is sinds 1996 UNESCO werelderfgoed vanwege de unieke wijze waarop, met gebruikmaking van de karakteristieken van het omringende landschap en door middel van inundatie, de verdediging werd vormgegeven. Tevens is de Stelling van Amsterdam in 2004 door het Rijk aangewezen als Nationaal Landschap. Op deze Nationale Landschappen zijn daarom ook bindende (inter)nationale en provinciale regels van toepassing, zoals eerder in deze toelichting al aan de orde is geweest.

Muiden neemt een unieke positie in de militaire linies in. Hier begint de Nieuwe (en Oude) Hollandse Waterlinie en daarnaast valt Muiden ook onder de Stelling van Amsterdam. Deze structuren hebben een bepalende invloed op het landschap en uitstraling van de gemeente.

De Vesting Muiden en het landschap daar omheen zijn in grote mate beïnvloed door de ligging binnen de militaire verdedigingslinies Oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam (voor ligging zie ook afbeelding in paragraaf 2.1). In de Nota Landschap en Cultuurhistorie van de gemeente Muiden zijn de werking van de linie, alle elementen van de waterlinies in Muiden en het beleid uitgebreid beschreven. Hierna wordt derhalve volstaan met een verkorte weergave.

De Hollandse Waterlinies en de Stelling van Amsterdam waren waterlinies, bedoeld om middels gecontroleerde onderwaterzettingen (inundaties) de vijand te kunnen stoppen. De linies als geheel zijn gecompliceerde werken met inundatievelden, sluizen, inundatiekanalen, stuwen, forten, kazematten en andere werken.



Het idee achter de waterlinies was dat het land rondom de linie onder water wordt gezet (inunderen), waardoor een waterplas kon ontstaan, niet diep genoeg voor schepen en te diep voor man en paard. Hierdoor was een aanvallers gedwongen om over de aanwezige smalle landwegen en dijken, de accessen, aan te vallen.

Achter deze inundatievelden ligt de hoofdverdedigingslijn. De linies (en in het bijzonder de accessen) worden beschermd door forten, vestingen en kleinere militaire bouwwerken als kazematten of tankversperringen.

Voor de werking van de linies was een vrij uitzicht op de omgeving cruciaal. Daarom werd in 1853 de Kringenwet vastgesteld. Als gevolg van deze wet golden er beperkingen ten aanzien van bebouwing en beplanting rond de forten, om een vrij schootsveld te creëren en om te voorkomen dat forten stiekem kunnen worden benaderd. Het landschap rondom de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie is in belangrijke mate gevormd door de zogenaamde verboden kringen en de inundatievelden.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam zijn in Muiden nog min of meer intact. Het open landschap van Muiden, deels gevormd door de verboden kringen, schoots- en inundatievelden, is nog grotendeels aanwezig. Dit geldt ook voor de grote forten en de zichtlijnen tussen deze forten. Alle bouwfases van de verschillende linies zijn te vinden, van vestingwerken en sluizen tot de betonnen werken bij de positie Muiderberg. Ook valt er naast de primaire hoofdverdedigingslijn een latere frontlijn binnen de gemeentegrenzen. De militaire krijgsgeschiedenis en het voortschrijden van de militaire techniek is dan ook goed zichtbaar.

Kernkwaliteiten van de Oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam in Muiden:

- een samenhangend systeem van forten en militaire bouwwerken, dijken, inlaten, accessen, waterwegen, inundatiekommen, verboden kringen en schootsvelden (en een voormalige kruisfabriek);
- de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de militaire geschiedenis;
- een groen en overwegend rustig karakter;
- openheid van het landschap en het IJmeer rondom de Vesting Muiden en Muiderberg;
- de cultuur-, architectuur-, en militair-historisch zeer waardevolle bebouwing, bouwwerken en infrastructuur;
- de historische inbedding van Muiden binnen grote structuren.

Bepalende elementen:

- de voormalige verboden kringen en schootsvelden van de Vesting Muiden, Fort Pampus en de Westbatterij;
- het open polder- en waterlandschap;
- de gebouwen die tot stand zijn gekomen onder de Kringenwet 1853;
- de hoofdverdedigingslijnen;
- de accessen;
- de Vesting Muiden inclusief het Muiderslot en de bruggen en sluizen;
- de forten;
- de betonnen werken;
- de voormalige kruisfabriek;
- de overige elementen zoals grenspalen en militaire onderkomens.

Algemene beleidslijnen:

- kernkwaliteiten en de bepalende elementen van de Oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam in Muiden en de samenhang tussen de elementen in stand houden, versterken en benutten



- behouden en versterken van de recreatieve en toeristische waarde van de linies
- bij nieuwe ontwikkelingen wordt gezocht naar versterking van de linies
- de historische inbedding van Muiden binnen grote structuren behouden, versterken en benutten

In het plangebied is met name het beleid inzake het open landschap (inundatiegebied, schootsvelden, verboden kringen en zichtlijnen), de hoofdverdedigingslijnen en de accessen van toepassing.

Planspecifiek

Om te bepalen of als gevolg van het plan geen potentiële archeologische waarden in de ondergrond verstoord worden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5. In het onderzoek is beoordeeld of de huidige verwachtingswaarden kloppen en of de beoogde bebouwing uitgevoerd kan worden. Hiervoor is zowel bureau- als verkennend onderzoek uitgevoerd. Op basis van het onderzoek is geconstateerd dat de verwachtingswaarden voor de deelgebieden aangepast moeten worden. In het zuidelijke plandeel zijn waarschijnlijk geen archeologische waarden aanwezig. Dit deel kan vrij gegeven worden voor de voorgenomen ontwikkeling. In het noordelijk en het middelste deel zijn vanaf een bepaalde diepte nog wel mogelijk archeologische waarden aanwezig. Voor deze delen gelden vanaf een bepaalde diepte voorwaarden om verstoring te voorkomen. Wanneer de beoogde bebouwing met een oppervlakte van meer dan 50 m² en dieper dan 35 cm uitgevoerd wordt is aanvullend archeologisch onderzoek nodig.

Het archeologisch onderzoek geeft per deelgebied aan wat de op te nemen dubbelbestemming moet zijn. Voor het zuidelijk deel kan de dubbelbestemming komen te vervallen. Voor het noordelijk en het middelste deel is de dubbelbestemming Waarde Archeologie - 3 de juiste dubbelbestemming om de potentiële waarden te beschermen. Door middel van het onderzoek en de opgenomen dubbelbestemming is het aspect archeologie afdoende geborgd in voorliggend plan.

T.a.v. de cultuurhistorische waarde geldt het volgende: Voor de schootsvelden (verboden kringen), en de (zones rond de) hoofdverdedigingslijnen is een verdere bescherming, mede gelet op de eisen uit hogere regelgeving, gewenst, omdat deze gebieden ook niet onder één specifieke functie te scharen zijn. Door de verschillende toegestane functies voor deze elementen of gebieden zijn namelijk ook functies denkbaar die strijdig zijn of invloed (kunnen) hebben op de waarde. Voor deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' van toepassing. Door het opnemen van deze bestemming kan getoetst worden aan het behouden en versterken van de waarden. Hierbij dient aansluiting te worden gezocht bij het beleid in de Nota C&L. In hoofdstuk 2 zijn de waarden uit de Nota expliciet beschreven. De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' zal, gelet op de Nota C&L, gelden voor de zone van 100 meter aan weerszijden hoofdverdedigingslijnen langs de Vecht (Vechtdijken) en 300 meter aan de aanvalzijde en 100 meter aan de verdedigingszijde van de hoofdverdedigingslijn langs de zeedijken.

3.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders



omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

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

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

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water.

In het Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

Provinciale Watervisie 2021

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

De Watervisie zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door water goed mee te nemen kunnen duurzame integrale afwegingen gemaakt worden. Zo is er op en aan het water rust, maar ook ruimte voor vertier en activiteiten. Waar water en natuur zijn, ontstaat vaak als vanzelf recreatie. En die combinatie biedt weer kansen voor economische ontwikkeling. Met de Watervisie 2021 als zelfbindend document worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-



Holland. Het lange termijn doel is om heel Noord-Holland in 2050 voor zover redelijkerwijs haalbaar waterrobuust te hebben ingericht. Het gaat hierbij om het zoveel mogelijk:

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

Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied valt verder binnen het beheersgebied van het waterschap 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 provincies Utrecht en Noord-Holland.

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

Waterkering

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

Waterpeil

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

Dempen en aanbrengen verhard oppervlak

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

Planspecifiek

Verhard oppervlak

Voorliggend plan maakt het gebruik van de gronden als volkstuintencomplex mogelijk. Voor het plangebied is een inrichtingsplan opgesteld. Het verhard oppervlak van het terrein zal als gevolg van de planvorming zeer beperkt wijzigen. De bestaande paden zullen gebruikt worden waardoor zeer beperkt nieuwe infrastructuur aangelegd hoeft te worden.

Ter plaatse van de volkstuinten komen bergingen te staan. Aan de noordzijde zal een parkeerterrein aangelegd worden en een verenigingsgebouw. Het gezamenlijk oppervlak van de bergingen, het gemeenschappelijk gebouw en het parkeerterrein bedraagt:

- Bergingen volkstuinten 58 x 12 = 696 m²
 - verenigingsgebouw = 100 m²
 - Parkeerplaatsen ca. 13 x 25 = 325 m²
 - Plat glas (max.) 80 x 4 = 320 m²
 - Tuinkisten (max.) 80 x 2 = 160 m²
 - Extra paden = ca. 550 m²
- Totaal ca. 2.150 m²

In de toekomstige situatie wordt al het hemelwater direct in de grond geïnfiltreerd of op de omliggende sloten geloosd. Dit geldt voor zowel de nieuwe bebouwing als de bestaande wegen in het plangebied. Door de zeer beperkte verhardingstoename en het lozen van het hemelwater op het omliggende maaiveld dan wel sloten is het effect op de waterhuishouding minimaal en zijn geen aanvullende



maatregelen noodzakelijk. Conform de keur (art. 14.1) blijft dit ruimschoots onder de verplichte compensatienorm die van toepassing is bij verhardingstoenames boven de 5.000 m².

Stedelijk afvalwater

Het vuilwater van het gemeenschappelijk gebouw wordt geloosd op een te plaatsen septic tank. In de toekomstige situatie wordt mogelijk aangesloten op de riolering van de Bloemendalerpolder. De exacte uitwerking is in dit stadium van de planvorming nog onbekend.

Materialen

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

Waterkering

Het plangebied ligt nabij de waterkering langs de Vecht. De waterkering, als ook de beschermingszone zelf, valt buiten het bestemmingsplan.

Het aspect waterhuishouding vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

3.10 Verkeer en Parkeren

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Recreatie – Volkstuin'. Onderstaand zijn de parkeerbehoefte en de effecten op de verkeersafwikkeling toegelicht. Voorliggend plan heeft een nauwe samenhang met het naastgelegen zorglandgoed Hoogerlust. De parkeerbehoefte wordt echter specifiek per plandeel uitgewerkt en opgelost. Voor de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de landelijk gehanteerde richtlijn van de CROW-publicatie 317. Onderstaand de tabel met de parkeernorm voor volkstuinen per gebiedstype en ligging in het stedelijk of meer landelijk gebied.

P Parkeerkencijfers volkstuin									
parkeren per 10 tuinen	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									100%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	0,9	1,2	1,0	1,3	1,3	1,6	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,4	1,2	1,5	1,3	1,6	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,4	1,2	1,5	1,3	1,6	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,4	1,2	1,5	1,3	1,6	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,4	1,2	1,5	1,3	1,6	

Tabel parkeernorm volkstuinen (bron: CROW)



Voorliggend plangebied is aan te wijzen als niet stedelijk gebied in het buitengebied. Op basis van bovenstaande tabel geldt een parkeernorm van 1,3 tot 1,6 parkeerplaatsen. In voorliggend plan worden ca. volkstuinen mogelijk gemaakt. In de regels is het aantal volkstuinen gemaximaliseerd tot 80. Het benodigd aantal parkeerplaatsen komt daarmee op maximaal $80/10 \times 1,6 = 13$ parkeerplaatsen. In het inrichtingsplan is een parkeerplaats opgenomen met voldoende ruimte om te voorzien in de behoefte. In de regels van het bestemmingsplan is de locatie van het parkeren met een aanduiding vastgelegd.

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

In mei 2016 is de Weesperweg en de aansluiting van de Weesperbinnenweg daarop, vanuit het SAA-project aangepast. Aan de westzijde van de Weesperweg is een vrijliggend, in twee richtingen te berijden fietspad gerealiseerd. In de situatie ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan (voorjaar 2016) is een tijdelijke verkeersregelininstallatie aanwezig die fietsverkeer een veilige mogelijkheid geeft om van en naar het westelijk fietspad van en naar de volkstuinen aan de oostzijde van de weg te komen (Hierna zijn enkele foto's opgenomen van de situatie d.d. 7 juni 2016). Fietsverkeer vanuit Weesp (het zuiden) dient op deze locatie de Weesperweg over te steken omdat er geen alternatieve route voor doorgaand fietsverkeer in noordelijke richting is. Deze situatie blijft ook in de toekomst gehandhaafd, alleen zal de tijdelijke verkeersregelininstallatie ter plekke vanuit het SAA-project vervangen worden voor een definitieve installatie.

Dit tweerichtingenfietspad maakt onderdeel van een goede fietsverbinding tussen de kern Muiden en het volkstuinencomplex. Het aantal volkstuinders dat gebruik zal maken van de auto is naar verwachting zeer gering.

Indien de hiervoor besproken zaken in aanmerking worden genomen en het feit dat er sprake is van een zeer beperkte planontwikkeling (maximaal 80 volkstuinen) is er vanuit de aspecten verkeer en parkeren geen aanleiding voor de conclusie dat het plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.



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





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



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



4 Juridische planbeschrijving

4.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied - Tuinen van Hoogerlust' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van een volkstuintencomplex met bebouwing die naar zijn aard daarbij passend is. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het direct aangrenzende bestemmingsplan ter plaatse 'Landelijk Gebied'. Ook zijn de vereisten die de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening aan een bestemmingsplan stellen als uitgangspunt gehanteerd.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

4.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel is bebouwing uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

4.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Recreatie - Volkstuin

De bestemming Recreatie – Volkstuin is de enige enkelbestemming in het plangebied. Al het gebruik van de gronden ten behoeve van volkstuinen, maar ook parkeren, paden, groen en verharding is mogelijk gemaakt binnen deze bestemming. De regels zijn specifiek opgesteld om te kunnen voldoen aan de landschappelijke voorwaarden die van toepassing zijn op het plan. De regels volgen het principe van het inrichtingsplan. Met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ en ‘parkeren’ is een beeldbepalend gebouw en een beeldbepalende functie op één plek gesitueerd. Hierdoor zijn de effecten hiervan op de omgeving beperkt. In de bouwregels van het bestemmingsplan zijn de aantallen en oppervlakten van de bergingen en overige gebouwen voorgeschreven. Hiermee wordt richting gegeven aan de bouwvolumes en daarmee verrommeling van het landschap beperkt.

Artikel 4 Leiding – Gas

Deze dubbelbestemming geeft aanvullende voorwaarden op de enkelbestemmingen om schade aan de gasleiding te voorkomen of risico's voor mensen nabij de leiding niet te vergroten.

Artikel 5 Waarde – Aardkundig

Voor een goede wisselwerking tussen dit bestemmingsplan en de Provinciale Milieuverordening is een dubbelbestemming ‘Waarde – Aardkundig’ opgenomen. In deze dubbelbestemming wordt gesteld dat op deze gronden enkel bouwen of gebruik is toegestaan nadat een eventueel daarvoor noodzakelijke ontheffing of vergunning op basis van de PMV inwerking is getreden.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3

Deze dubbelbestemming geeft aanvullende voorwaarden voor werkzaamheden in de bodem op de enkelbestemmingen om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. De indeling naar waarde komt overeen met de verwachtingswaarde zoals die voor het gemeentelijk grondgebied onderzocht is. Per archeologische waarde worden verschillende beschermingsniveaus voorgeschreven. In voorliggend plangebied komen enkel de Waarde Archeologie 3 voor.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming geeft aanvullende voorwaarden op de enkelbestemmingen om de aanwezige cultuurhistorische waarde van de Stelling van Amsterdam en aardkundige waarden te beschermen.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1.1 Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro zijn de 'aangewezen' bouwplannen opgenomen. Het gaat om nieuwbouw van woningen of andere hoofdgebouwen, grote uitbreidingen van bestaande gebouwen of kassen (met meer dan 1.000m²). Het bouwen van bergingen en een verenigingsgebouw ten behoeve van een volkstuinencomplex, betreft geen aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro, er wordt derhalve geen exploitatieplan vastgesteld.

5.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de financiering van de kosten die gepaard gaan met het inrichten van het gebied voor de Raad van Gooise Meren op 18 mei 2016 besloten gebruik te maken van een aan de gemeente toekomende reserve (Raadsbesluit in zaak 24564 d.d. 18 mei 2016).

De kosten die gepaard gaan met de oprichting van de opstallen op het volkstuinencomplex en de daartoe door hen aan te trekken kredieten worden gedragen door de tuindersvereniging danwel de individuele leden.

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Voorbereidingsfase

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de wettelijke overlegpartners. In dat kader zal hen het ontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden. De eventuele ontvangen overlegreacties worden betrokken bij de verdere procedure.

Volkstuinders

In de zomer van 2015 en in januari 2016 zijn er verschillende inloopavonden georganiseerd voor de leden van de tuindersvereniging over de nieuwe beoogde locatie en ontwerp. Van deze mogelijkheid is door een groot deel van de tuinders gebruik gemaakt.

Op 29 januari 2016 heeft er een algemene ledenvergadering plaatsgevonden van de tuindersvereniging. De ledenvergadering heeft daarbij ingestemd met de verplaatsing van de vereniging naar de Hoogerlust.



Inspraak

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is inspraak mogelijk, dit is echter niet verplicht. De gemeente kan op basis van haar gemeentelijke inspraakverordening beslissen het bestemmingsplan voor inspraak vrij te geven. Besloten is om in dit geval geen inspraakprocedure te voeren, eventuele reacties kunnen ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend in de vorm van zienswijzen.

5.2.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst alsmede in een huis-aan-huis-blad (i.c. de pagina met gemeenteberichten in het Muidernieuws, Naardernieuws en Bussumsnieuws). Tevens dient de kennisgeving langs elektronische weg te geschieden.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd en tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder schriftelijk en/of mondeling zienswijzen kenbaar maken. Van de eventueel ontvangen zienswijzen wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan..

5.2.3 Vaststellingsfase

Het bestemmingsplan zal binnen 12 weken na terinzagelegging door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.



6 Bijlage(n)

1. Advies ARO, Kenmerk 691926/710325, 19 april 2016
2. Quick scan Flora en Fauna, Zorglandgoed Hoogerlust te Muiden, Laneco, projectnummer 7.15.04, 28 september 2015
3. Verkennend bodem-, asbest-, waterbodemonderzoek en onderzoek waterkwaliteit en bodemkundig onderzoek, Inventerra, rapportnummer: 15-2203-R01AvH, 22 maart 2016
4. Kwantitatieve Risicoanalyse Gastransportleiding W-533-01, 26 maart 2013, Rapport 74102436-GCS 13.R.53631, KEMA
5. Archeologisch onderzoek, Weesperbinnenweg 7, Bureau voor Archeologie, rapport 320, 12 juni 2016



Regels

bestemmingsplan “Landelijk Gebied - Tuinen van Hoogerlust”

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1942.BP2016B002002M-on01

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Recreatie - Volkstuin	11
Artikel 4 Leiding - Gas	13
Artikel 5 Waarde - Aardkundig	15
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3	16
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie	19
3 Algemene regels	21
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9 Algemene bouwregels	21
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 13 Overige regels	23
4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 14 Overgangsrecht	24
Artikel 15 Slotregel	25

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied - Tuinen van Hoogerlust van de Gemeente Gooise Meren;

1.2 Bestemmingsplan

De geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1942.BP2016B002002M-on01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 Afwijking

Een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.6 Ander-werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.7 Archeologische deskundige

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.8 Archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.9 Archeologisch rapport

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.10 Archeologische verwachting

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.11 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.12 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.13 Bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.14 Bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning / omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.16 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 Bijgebouw

Een niet voor bewoning bestemd, al dan niet vrijstaand gebouw, in één bouwlaag dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.18 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.20 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel;

1.22 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;

1.23 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk en/of dat gebied heeft gemaakt en in het bijzonder de kernkwaliteiten en de bepalende elementen van die waarden;

1.25 Dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 Dakhelling

Hoek tussen hellend dakvlak en het horizontale vlak;

1.27 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voorzover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.28 Erotisch getinte vermaaksfunctie

Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.29 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, niet zijnde een overkapping;

1.30 Gebruik(-en)

Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.31 Geometrische plaatsbepaling

Locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;

1.32 Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.33 Kantoor

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen;

1.34 Kap

Een constructie van hellende dakvlakken;

1.35 Kas

Een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten;

1.36 Kunstwerk

Bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische, ecologische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.37 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak;

1.38 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.39 Nadere eis

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.40 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt, evenals agrarische grondbewerkingen tot die diepte waarop de gronden reeds zijn omgewoeld door regelmatig agrarisch grondgebruik;

1.41 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.42 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.43 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3, onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.44 Onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

1.45 Ondersteunende horeca

Het verstrekken van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse op een perceel dat geen horecabestemming heeft en ondergeschikt en ondersteunend is aan die bestemming;

1.46 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot/gebruiksgenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.47 Peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land, tenzij in de regels anders is bepaald;
- d. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;

1.48 Permanente bewoning

Voor kampeermiddelen en/of zomerwoningen is er sprake van permanente bewoning indien:

- a. betrokkene niet elders beschikt over een hoofdwoonverblijf;
- b. betrokkene buiten het zomerseizoen door de week in het kampeermiddel en/of de zomerwoning overnacht;

1.49 Plat glas

met glas overdekt tuinbed om gewassen in te kweken

1.50 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.51 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.52 Slopen

Het slopen, het doen slopen of laten slopen van een bouwwerk of een gedeelte daarvan;

1.53 Terreinafscheiding

een gebouwde voorziening van enig materiaal dan wel een aangeplante begroeiing bedoeld om een perceel of erf, of een deel daarvan af te scheiden, zoals een haag, muur en een hek. Een terreinafscheiding hoeft dus in principe niet alleen geplaatst te zijn op een perceelsgrens om als zodanig te worden opgevat. Is een afscheiding bijvoorbeeld geplaatst in het midden van een tuin dan wordt deze ook beschouwd als een terreinafscheiding.

1.54 Tuinkist

Een afsluitbare kist om tuingereedschap en gerelateerde zaken in op te bergen.

1.55 Uitvoeren

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.56 Uitwerking

Een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.57 Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.58 Waarde van de omgeving

De aan een gebied aanwezig zijnde of toegekende ruimtelijke waarden, zoals natuur-, natuurwetenschappelijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden en in het bijzonder de kernkwaliteiten en de bepalende elementen van die waarden;

1.59 Wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.60 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.61 Zomerhuis

Een gebouw, geen woonkeet, geen (sta)caravan, geen bouwwerk of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende het zomerseizoen te worden bewoond;

1.62 Zomerseizoen

De periode van 1 april tot en met 31 oktober;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.1.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.1.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.1.8 de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.1.9 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

2.1.10 verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de wijze van meten en het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en

overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Volkstuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen, met een maximum van 80 afzonderlijke volkstuinen;
- b. verenigingsgebouw uitsluitend ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - 1';

met daaraan ondergeschikt:

3. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plekke van de specifieke aanduiding 'parkeren';
4. wegen en paden;
5. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
6. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
7. Gebouwen ten behoeve van de volkstuinen;
8. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Bergingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een bouwvlak, waarbij geldt dat per bouwvlak maximaal 2 bergingen zijn toegestaan en per volkstuin maximaal 1 berging is toegestaan;
- b. De bouwhoogte van een berging bedraagt maximaal 2,5 meter;
- c. Het oppervlak van een berging bedraagt maximaal 12 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is een verenigingsgebouw met een aangebouwde overkapping toegestaan;
- e. De goothoogte van een verenigingsgebouw bedraagt maximaal 2,5 meter;
- f. De bouwhoogte van een verenigingsgebouw bedraagt maximaal 4 meter;
- g. Het gezamenlijk oppervlak aan bebouwing binnen de 'specifieke bouwaanduiding - 1' bedraagt maximaal 100 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels

- a. Binnen de bestemming 'Recreatie – Volkstuin' zijn uitsluitend de volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan:
 1. Vlaggenmast
 2. Informatieborden
 3. Bewegwijzering
 4. Tuinkisten
 5. Plat glas
 6. Terreinafscheidings
 7. Bruggen en duikers
 8. Gebouwde voorzieningen voor de waterhuishouding

- b. in aanvulling op het gestelde onder a is een tuinkist en plat glas enkel ter plaatse van een volkstuin toegestaan;
- c. in aanvulling op het gestelde onder b is per volkstuin maximaal één tuinkist met een maximum oppervlak van 2 m² toegestaan;
- d. de bouwhoogte van een tuinkist bedraagt maximaal 0,75 meter;
- e. in aanvulling op het gestelde onder b is per volkstuin plat glas uitsluitend aaneengesloten toegestaan met een maximaal oppervlak van 4 m²;
- f. de bouwhoogte van plat glas bedraagt maximaal 0,5 meter;
- g. in aanvulling op het gestelde onder a is een vlaggenmast uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegestaan met een maximum hoogte van 6 meter.
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter;
- i. terreinafscheidings zijn alleen toegestaan ter plaatse van de 'specifieke vorm van groen - heg 1' en 'specifieke vorm van groen - heg 2', waarbij geldt dat de hoogte van de terreinafscheidings ter plaatse van de 'specifieke vorm van groen - heg 1' maximaal 1 meter bedraagt en bij de specifieke vorm van groen - heg 2' 2,5 meter bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. parkeren, met uitzondering van de gronden met de specifieke aanduiding 'parkeren';
- b. het in pandig gebruik van gebouwen ten behoeve van recreatief verblijf;
- c. het gebruik anders dan ten behoeve van ontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'pad'.

Artikel 4 Leiding - Gas

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

4.2 Bouwregels

Op of in de in artikel 4 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

1. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

4.5.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de

mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Leiding - Gas' indien de betreffende leiding niet meer wordt of zal worden gebruikt en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming van de leiding voorziet en positief advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Artikel 5 Waarde - Aardkundig

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – aardkundig' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – primair bestemd voor het behoud van aardkundige waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

Het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen is, voor zover voor dat bouwen volgens de regels in een voor het gebied geldende provinciale Verordening, zoals de Provinciale Milieuverordening Noord-Holland, een ontheffing of vergunning is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die ontheffing/vergunning.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de onder lid 5.1 bedoelde gronden is, voor zover voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden volgens de regels in een voor het gebied geldende provinciale Verordening, zoals de Provinciale Milieuverordening Noord-Holland, een ontheffing of vergunning is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die ontheffing/vergunning.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op de in artikel 6 lid 1 bedoelde gronden alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 6 lid 3.1 is niet vereist, indien:

- a. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 50 m² of de groundbewerking niet dieper is dan 35 cm vanaf het maaiveld;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

6.3.3 Voorwaarden

- a. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in artikel 6 lid 3.3 sub a, blijkt dat het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag in ieder geval voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, inhoudende een verplichting:
 1. tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. tot het doen van opgravingen; of
 3. de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

6.3.4 Advies archeologisch deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6 lid 1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het afgraven, woelen, menging, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere watergangen;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Voorwaarden

- a. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien gebleken is dat de in artikel 6 lid 4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten.
- c. Voor zover de in artikel 6 lid 4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
 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 bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

6.4.3 Advies archeologisch deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

6.4.4 Uitzonderingen

Het in artikel 6 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. de oppervlakte van het werk kleiner is dan 50 m² of de groundbewerking niet dieper is dan 35 cm vanaf het maaiveld;
- b. het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. de werken en werkzaamheden:

1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning;
 2. de werken en werkzaamheden op aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- d. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en maatvoering van bouwwerken alsmede groene omzoming indien en voor zover dat noodzakelijk is om de cultuurhistorische waarden te beschermen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits:

- a. dat niet leidt tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden, en/of;
- b. strikte toepassing daarvan zou leiden tot een onevenredig grote beperking van het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. het het aanpassen en/of vernieuwen van opstallen betreft, mits ingepast in het landschap en passend binnen het omgevingsbeleid;
- d. de uitgewerkte uitzonderlijke universele waarden van het UNESCO-werelderfgoed, de Stelling van Amsterdam, niet worden aangetast of verdwijnen;
- e. het een kleinschalige incidentele ontwikkeling betreft indien deze tot doel heeft de ruimtelijke kwaliteit van de Stelling van Amsterdam te versterken. De ontwikkeling dient ingepast te zijn in het landschap en met respect voor zichtlijnen en mag niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte en tot een significante aantasting van het groene en open landschap.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7 lid 1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

7.5.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

7.5.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

9.2 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. het (laten) opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voorzover noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
- b. het (laten) opslaan of opgeslagen houden van gereede of ongereede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voorzover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een bedrijfserf, behorende bij een winkel of bedrijf, in overeenstemming met de desbetreffende bestemming;
- c. het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie, tenzij in de regels anders is bepaald;
- d. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van een discotheek;
- e. het (laten) gebruiken van gronden voor buitenopslag, tenzij in de regels anders is bepaald;
- f. het (laten) gebruiken van opstallen, waaronder bijgebouwen, als zelfstandige woning met uitzondering van bestaande (bedrijfs)woningen;
- g. het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame-uitingen;
- h. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;

- i. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- j. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van vuurwerkbedrijven;
- k. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van paddocks, buitenrijbakken, tenzij in de regels anders is bepaald;
- l. het aanbrengen van buitenverlichting, tenzij ten behoeve van beveiliging van de woning of indien dit in de regels anders is bepaald.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afmetingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 3 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 50 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

11.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in artikel 11 lid 1 is slechts toegestaan, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Ligging en/of afmetingen bestemmingsgrenzen

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

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bevoegdheden tot het afwijken van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14 lid 1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14 lid 1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

artikel 14 lid 1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14 lid 2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14 lid 2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Uitzondering

artikel 14 lid 2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan: 'Landelijk Gebied - Tuinen van Hoogerlust .

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ...-...-.....

De voorzitter, De griffier,

.....



Plangebied

Landelijk Gebied - Tuinen van Hoogerlust

Enkelbestemmingen

R-VT Recreatie - Volkstuin

Dubbelbestemmingen

L-G Leiding - Gas

WR-AK Waarde - Aardkundig

WR-A3 Waarde - Archeologie 3

WR-C Waarde - Cultuurhistorie

Funcieaanduidingen

(pd) pad

(p) parkeerterrein

(sg-h1) specifieke vorm van groen - heg 1

(sg-h2) specifieke vorm van groen - heg 2

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-1] specifieke bouwaanduiding - 1

Verklaring

topografische en kadastrale gegevens

datum 10-06-2016
 schaal 1 : 1000
 formaat A2
 project nr. -
 blad 1/1

gemeente
Gooise Meren
 bestemmingsplan
Landelijk Gebied - Tuinen van Hoogerlust
 planid : NL.IMRO.1942.BP2016B002002M-ON01 planstatus : ontwerp

