

<b>Van</b>	Het college van burgemeester en wethouders
<b>Aan</b>	De gemeenteraad
<b>Datum B&amp;W vergadering</b>	16 juni 2020
<b>Zaaknummer</b>	1855364
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer J. Eijbersen, wethouder
<b>Onderwerp</b>	Bestemmingsplan 'Muiden Zuidwest'

## 1. Kennisnemen van

Het besluit van het college van B&W om het ontwerpbestemmingsplan 'Muiden Zuidwest' ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken.

## 2. Inleiding visie

Met de vaststelling door uw raad in april 2019 van het document 'Landschappelijke en stedenbouwkundige visie Muiden Zuidwest' -februari 2019 is een ruimtelijk kader ontstaan waarbinnen de ruimtelijke opgaven in het gebied verder in samenhang zijn uitgewerkt. Herinrichting van P1 in combinatie met de brandweer en herinrichting van de Weesperweg 2a/2b in combinatie met de makelaar zijn hier onderdeel van. De plannen zijn verder uitgewerkt en aan u voor ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Muiden Zuidwest'.

De gemeente Gooise Meren is voornemens twee locaties aan de Weesperweg in Muiden te herontwikkelen. De eerste locatie is gelegen aan de Weesperweg 2a en 2b en de tweede locatie is gelegen op de hoek van de Weesperweg en de huidige oude Maxisweg naast P1. Aan de Weesperweg 2a en 2b is op dit moment een makelaarsbedrijf en de Brandweer Gooi en Vechtstreek gevestigd. Het pand van de brandweer is aan vernieuwing toe omdat het niet meer voldoet aan de bouw- en gebruikseisen. Tevens maakt het makelaarskantoor een groei door waardoor het huidige pand niet meer voldoet. Het voornemen is de bestaande gebouwen te slopen en hiervoor in plaats een nieuw kantoorpand voor het makelaarsbedrijf te realiseren. Hier zijn afspraken voor gemaakt met de makelaar. De brandweerkazerne zal verplaatsen naar de tweede locatie. Om de herontwikkeling van de twee locaties aan de Weesperweg in Muiden planologisch op een juiste wijze te regelen, is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

## 3. Kernboodschap

Het voorgenomen initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan 'Stad Muiden', vastgesteld door de gemeenteraad in 2010. Gelet hierop is een nieuw bestemmingsplan vereist waarmee het beoogde initiatief juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan is gereed en gaat nu ter inzage gedurende een periode van 6 weken met de mogelijkheid voor een ieder om hierop te reageren.

## 4. Consequenties

*Toekomstige locatie Weesperweg 2a en 2b zal de zichtlijnen en de openheid versterken*

Het voornemen is om de bestaande gebouwen aan de Weesperweg 2a en 2b te slopen. Hiervoor in de plaats wordt een kleiner kantoorpand gerealiseerd met een footprint van maximaal 360 m<sup>2</sup> en een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 4,3 en 8 m. Met de makelaar zijn anterieure afspraken gemaakt. Doordat de toekomstige bebouwing qua omvang en volume kleiner is dan in huidige situatie worden de zichtlijnen en de openheid versterkt. Het bestaande parkeerterrein aan de noordzijde van het plangebied wordt heringericht, waardoor mede de relatie met het water wordt versterkt. Verder is voorzien in een nieuw fiets-/voetpad aan de zijde van de Singelgracht. De toekomstige inrichting van het plangebied is passend binnen het gebiedsprogramma. Verder met

de Vesting Muiden. Hiermee wordt een toegevoegde waarde gecreëerd voor het UNESCO Werelderfgoed en het aanzicht van Muiden.

*Qua architectuur zijn de toekomstige brandweerkazerne en het nieuwe kantoorpand aan de Weesperweg familie van elkaar*

Grenzend aan de noordzijde van parkeerplaats P1, ter plaatse van de voormalige Maxisweg zal het toekomstige gebouw van de brandweerkazerne worden gerealiseerd. Het gebouw heeft een footprint van maximaal 400 m<sup>2</sup> en zal voldoen aan nieuwste bouw- / gebruikseisen. De brandweerkazerne evenals het nieuwe kantoorpand aan de Weesperweg hebben een houtachtige uitstraling en wordt in schuurvorm gebouwd. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke kleuren en een eenduidige kapvorm.

*Het wijzigen van de bestemming is niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.*

Sinds het verplaatsen van de A1 in zuidelijke richting, op ruimere afstand van Muiden, heeft de gemeente Gooise Meren het doel de vrijgekomen gronden te gebruiken om de identiteit van Muiden als vestingstad te versterken en de karakteristieke cultuurhistorische waarden te herstellen. De herontwikkeling van de twee locaties aan de Weesperweg in Muiden maakt hier onderdeel van uit. De realisering van de brandweerkazerne is onderdeel van een toekomstige herinrichting van het terrein eromheen zoals verbeeld in de 'Landschappelijke en stedenbouwkundige visie Muiden Zuidwest'. In samenhang wordt het gebied opnieuw ingericht, waarbij de Maxisweg komt te vervallen, de parkeerplaats P1 wordt heringericht en de landschappelijke structuur wordt "aangeheeld". De identiteit van Muiden als Vestingstad wordt zo meer zichtbaar en tastbaar. Dit alles valt binnen de scope van Verder met de vesting Muiden.

## **5. Communicatie en participatie**

Het planvoornemen is voorgelegd aan meerdere vooroverleginstanties waarbij de reacties zijn verwerkt. Tevens wordt er tijdens de periode van ter inzage legging een inloopbijeenkomst gehouden. Betrokken partijen in en rond het plangebied worden op de hoogte gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, op de gemeentepagina, in de lokale krant en in de Staatscourant worden gepubliceerd.

## **6. Vervolg**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na besluitvorming door het college voor zes weken ter inzage gelegd op grond van de Wro. Na de periode van ter inzage legging wordt de juridisch-planologische procedure vervolgd. Het definitieve plan wordt, voorzien van een reactie op de eventuele ingekomen zienswijzen, aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming. Na vaststelling is het mogelijk om beroep in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor diegene die een zienswijze hebben ingediend.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

M. van Schaik

drs. H.M.W. ter Heegde

*Waarnemend  
Gemeentesecretaris*

*Burgemeester*

## BIJLAGE

Hieronder volgt een korte toelichting op het plan en de milieuaspecten.

De gemeente Gooise Meren is voornemens twee locaties aan de Weesperweg in Muiden te herontwikkelen. De eerste locatie is gelegen aan de Weesperweg 2a en 2b en de tweede locatie is gelegen op de hoek van de Weesperweg en de huidige oude Maxisweg naast P1. Aan de Weesperweg 2a en 2b is op dit moment een makelaarsbedrijf en de Brandweer Gooi en Vechtstreek gevestigd. Het pand van de brandweer is aan vernieuwing toe omdat het niet meer voldoet aan de bouw- en gebruiks-eisen. Tevens maakt het makelaarskantoor een groei door waardoor het huidige pand niet meer voldoet. Het voornemen is de bestaande gebouwen te slopen en hiervoor in plaats een nieuw kantoorpand voor het makelaarsbedrijf te realiseren. De brandweerkazerne zal verplaatsen naar de tweede locatie. Om de herontwikkeling van de twee locaties aan de Weesperweg in Muiden planologisch op een juiste wijze te regelen, is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

De navolgende milieuaspecten komen in het bestemmingsplan aan bod:

### Geluid

De locatie aan de Weesperweg 2a en 2b grenst direct aan de Weesperweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De locatie Maxisweg is eveneens gelegen nabij de Weesperweg. Tevens is op een afstand van ca. 300 m rijksweg A1 gelegen. Voor deze wegen geldt vanuit de Wet geluidhinder een onderzoeksplicht voor geluidsgevoelige objecten. Een kantoorfunctie (locatie Weesperweg 2a en 2b) is niet geluidgevoelig. Bij de maatschappelijke bestemming (locatie Maxisweg) worden geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf of een school, uitgesloten. Derhalve is het onderhavige initiatief niet aan te merken als een geluidsgevoelig object en is een akoestisch onderzoek niet nodig. Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

### Luchtkwaliteit

Met behulp van de Atlas Leefomgeving is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de Atlas blijkt dat ter plaatse de achtergrondconcentraties over 2017 van fijnstof (PM<sub>10</sub>), fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in het plangebied respectievelijk 18,51 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub>, 10,69 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub> en 27,13 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> bedragen. Omdat de wettelijke grenswaarden niet worden overschreden, wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

### Bodem

Uit het onderzoek blijkt dat:

- Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek kan worden geconcludeerd dat in het asfalt ter plaatse van de Maxisweg geen teerhoudende lagen zijn aangetroffen.
- Onder de asfaltverharding is onder alle kernen een funderingslaag aangetroffen met een dikte van circa 30 cm. Deze puinlaag is indicatief onderzocht op samenstelling en op de aanwezigheid van asbest. Uit de toetsing op samenstelling blijkt dat het puin als toepasbaar mag worden beschouwd. Het onderzochte puin is niet asbesthoudend.
- Op basis van dit indicatieve onderzoek mag het puin op dezelfde locatie worden hergebruikt.
- Het zand dat is aangetroffen onder de fundatie blijkt plaatselijk licht verontreinigd te zijn met PAK. De overige onderzochte parameters overschrijden de achtergrondwaarden niet. Uit de indicatieve Bbk-toetsing is de bodemkwaliteit 'altijd toepasbaar' en komt overeen met de bodemkwaliteitskaart, die is vastgesteld op klasse 'Wonen' (bovengrond) en klasse'

landbouw/natuur' voor de ondergrond, waardoor grondverzet op basis van de bodemkwaliteitskaart mogelijk is. Het aanwezige zand mag op dezelfde locatie en diepte worden hergebruikt.

De resultaten van dit onderzoek vormen geen belemmering bij de voorgenomen plannen voor nieuwbouw op de voorgestelde locatie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

#### Ecologie

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Weesperweg en Maxisweg uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

#### Externe veiligheid

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. Op basis van de risicokaart is gebleken het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### Omringende bedrijven

Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Er is daarom gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied. In de nabijheid van het plangebied zijn geen relevante bedrijven en inrichtingen aanwezig. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling op voldoende afstand van omliggende gevoelige objecten is gelegen, waarmee een goed woon- en leefklimaat niet in het geding komt. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

#### Verkeer / parkeren

Het voornemen is om de bestaande gebouwen aan de Weesperweg 2a en 2b te slopen en om ter plaatse een kleiner pand te realiseren. Beoogd wordt om de brandweerkazerne te verplaatsen naar de locatie Maxisweg. Omdat het voorgenomen plan een minimale wijziging qua gebruik betreft leidt dit niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

In het geval van Weesperweg 2a en 2b wordt binnen het plangebied voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Bij de oude Maxisweg geldt dat daar het parkeren plaats heeft binnen de ter plekke geldende verkeersbestemming, in de directe nabijheid van het plangebied. Hiermee vormt het aspect parkeren geen belemmering voor het initiatief.

#### Water

In het geval van Weesperweg 2a en 2b neemt het verhard oppervlak niet toe. In ieder geval wordt ruimschoots voldaan aan de door het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht vastgestelde minimale ondergrens van 1.000 m<sup>2</sup> aan toename verhard oppervlak, die watercompensatie vereist. De locatie Maxisweg is thans reed geheel verhard. Het verhard oppervlak neemt derhalve niet toe,

zodat geen watercompensatie aan de orde is. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het planvoornemen is dat toekomstige bebouwing op een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangesloten zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. De afvoer van hemelwater vindt plaats via infiltratie in de bodem. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende bouwmaterialen.

Het beleid van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

#### Archeologie / cultuurhistorie

##### *Locatie Weesperweg 2a en 2b*

De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting'. Volgens de bestemmingsbepalingen is archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup>. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van ingrepen van meer dan 100 m<sup>2</sup>, waarmee nader onderzoek naar archeologische resten noodzakelijk is. Dat onderzoek wordt thans uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek worden in een later stadium toegevoegd. Vooralsnog wordt dan ook de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.

##### *Locatie Maxisweg*

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet vereist. Bovendien zijn de gronden ter plaatse van de toekomstige brandweerkazerne reeds geroerd voor de aanleg van de Maxisweg. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het onderhavige plan, waarbij nog de resultaten van het archeologische onderzoek op de locatie Weesperweg 2a en 2b worden toegevoegd.