

<b>Van</b>	Het college van burgemeester en wethouders
<b>Aan</b>	De gemeenteraad
<b>Datum B&amp;W vergadering</b>	6 oktober 2020
<b>Zaaknummer</b>	1855364
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer J. Eijbersen, wethouder
<b>Onderwerp</b>	Bestemmingsplan 'Bredius 2020'

## 1. Kennisnemen van

De besluiten van het college van B&W tot instemming met en ter inzage leggen voor een periode van 6 weken van het ontwerpbestemmingsplan 'Bredius 2020', het ontwerpbeeldkwaliteitplan 'Bredius 2020' en het ontwerp hogere waardenbesluit 'Bredius 2020'.

## 2. Inleiding

Aan de westzijde van Muiden ligt de uitbreidingslocatie Bredius. Op 15 oktober 2015 heeft de raad van de voormalige gemeente Muiden hiervoor het bestemmingsplan 'Bredius' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt ter plaatse de realisatie van 50 woningen, sportvelden, een sporthal en een hotel mogelijk. Op dit moment zijn alleen de sportvelden gerealiseerd. Het overige deel van het terrein is nog onbebouwd. In 2018 heeft de gemeente de zogenaamde Brediusgronden van het rijk verworven en een nieuw stedenbouwkundig kader opgesteld met de nadruk op sport en woningbouw. Er is een uitgebreide verkenning gedaan om te komen tot een afgewogen programma. Conclusies uit uitgebreide participatie en thema-avonden met de raad zijn meegenomen in de stedenbouwkundige opzet en passen bij de huidige vraag en behoefte. In mei 2019 heeft de raad de stedenbouwkundige opzet Bredius vastgesteld. De opzet ziet op de ontwikkeling van 90 woningen (waarvan 50 sociale huur, 15 midden dure huur en 25 grondgebonden koopwoningen), sportvelden, de sporthal en groen. Het hotel uit het oorspronkelijke plan is komen te vervallen. De realisatie van de gewenste woningen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Uw raad heeft in mei 2019 de stedenbouwkundige opzet van de Bredius vastgesteld met daarbij enkele uitgangspunten. De volgende stap wordt nu genomen met het ter visie leggen van een aantal planproducten om een ontwikkeling overeenkomstig deze uitgangspunten te faciliteren. Dit zijn:

- het ontwerpbestemmingsplan ter voorbereiding op vaststelling van het bestemmingsplan dat een passend juridisch planologisch kader moet bieden.
- het ontwerpbeeldkwaliteitplan om te sturen op een ontwikkeling van voldoende ruimtelijke kwaliteit en een passend welstandskader te bieden voor de toetsing van de bouwaanvragen in het kader van de vergunningverlening.
- het ontwerpbesluit hogere waarden, omdat de voorkeursgrenswaarden niet overal in acht kunnen worden genomen en daarom hogere waarden nodig zijn om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen.

## 3. Kernboodschap

Het voorgenomen initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan Bredius, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Muiden op 15 oktober 2015. Gelet hierop is een nieuw bestemmingsplan vereist waarmee het beoogde initiatief juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan is - samen met het ontwerpbeeldkwaliteitplan en

het ontwerpbesluit hogere waarden - gereed en zal ter inzage gaan gedurende een periode van zes weken met de mogelijkheid voor een ieder om hierop te reageren.

#### 4. Consequenties

##### *1.1 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan*

De raad heeft in mei 2019 de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Bredius vastgesteld. Om een ontwikkeling volgens deze kaders mogelijk te maken is het nodig een herziening van het bestemmingsplan vast te stellen. Volgens het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan Bredius zijn bijvoorbeeld maar maximaal 50 woningen mogelijk, terwijl het actuele uitgangspunt is dat er maximaal 90 woningen op de Bredius gerealiseerd kunnen worden. De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad en de bestemmingsplanprocedure start met het ter inzage leggen van een door B&W voorbereid ontwerpbestemmingsplan.

De uitgangspunten vastgesteld bij de vaststelling van de stedenbouwkundige opzet zijn verwerkt in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan. Geregeld wordt dat de woningblokken maximaal 12 meter hoog mogen worden met 2 incidentele accenten van 15 meter (voor 1 appartement per accent). Vervolgens dat er minstens 3 doorzichten zijn van minimaal 15 meter breed en dat de sociale woningbouw een parkeernorm van 1,2 hanteert.

De hoogte van de nieuwe woningen sluit met 12 meter aan bij de hoogte in de omliggende woonwijken, waar 3 of 4 bouwlagen zijn toegestaan. Met een zorgvuldig ontworpen plan voor gebouwen en openbare ruimte zullen maat en schaal aan de zijde van Bredius uiteindelijk substantieel niet afwijken van de inmiddels ontworpen plannen langs de Muidertrekvaart aan de zijde van De Krijgsman. Door het geluid dat op de sportvelden wordt geproduceerd, gaat deze functie minder goed samen met de nieuwe woonfunctie. Hiermee is in het voorliggende plan rekening gehouden doordat de afstand tussen de sportvelden en geluidgevoelige ruimten minimaal 30 meter moet bedragen. Daarnaast worden in de groene zone die hierdoor ontstaat bomen en struiken geplant, waardoor er minder direct zicht is op de velden. Door de woonwijk wordt een watergang in oost-west richting gerealiseerd met een breedte van minimaal 5 meter. De watergang maakt onderdeel uit van het reeds gerealiseerde watersysteem in het gehele plangebied.

De Crisis en herstelwet (Chw) is van toepassing voor dit (ontwerp)bestemmingsplan. Op grond van de Crisis en herstelwet (Chw) procedure zijn er voordelen in de beroepsfase van toepassing bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van de Chw moet dit bij de bekendmaking van het (ontwerp)besluit worden aangegeven.

##### *Parkeren*

*Het paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren is voor Bredius niet van toepassing aangezien het bestemmingsplan Bredius destijds al parkeernormen bevatte.*

*Uw raad heeft vervolgens in mei 2019 voor de sociale- en midden dure woningbouw een afwijkende parkeernorm van 1,2 vastgesteld als 1 van de uitgangspunten bij de stedenbouwkundige opzet. Dit mede vanwege de nabijheid van kwalitatieve OV- voorzieningen (P&R nabij de A1) en de voorgenomen snelfietsroute.*

##### *Groen*

Tussen de Muidertrekvaart en de groenstrook langs de sportvelden komen minimaal 3 open, groene doorzichten tussen de bebouwing van minimaal 15 meter breed. Tuinen en terrassen maken hier geen onderdeel vanuit. De zone tussen de woningen en de Amsterdamsestraatweg

wordt groen ingericht met uitsluitend paden voor langzaam verkeer. In deze zone mag niet worden geparkeerd. Het dijklichaam blijft hier geheel herkenbaar. Op de dijk is deels langsparkeren mogelijk.

### *2.1 Terinzagelegging ontwerpbeeldkwaliteitplan*

Voor de woningbouwlocatie is in de stedenbouwkundige opzet een kader aangegeven waarbinnen de 90 woningen moeten komen. Een uitgewerkt stedenbouwkundig plan ligt hier nu nog niet. Dat gaat een ontwikkelaar in de toekomst maken binnen de regels van het bestemmingsplan, binnen de kaders van het beeldkwaliteitplan 2020 en binnen aanvullende eisen in een uitvraag.

Het ontwerpbeeldkwaliteitplan is een sturend document met een visie voor ogen en redenering vanuit de grotere context. De bebouwing is in enkele compacte clusters georganiseerd zodat het groen rondom de bebouwing spoelt. Extra aandacht voor het dijkprofiel en een parkeerstraat in combinatie met de openbare ruimte is hier onderdeel van.

De uitgangspunten geven richting en flexibiliteit voor de uitwerking. Richting, zodat aan de belangrijkste basiseisen voor een goede inpassing wordt voldaan. Flexibiliteit, om de ontwikkelaar de vrijheid te geven zijn kennis en kunde via een aanbesteding te laten zien met als doel een kwalitatief hoogwaardig plan. De belangrijkste ruimtelijke kaders worden gevormd door de omliggende woonwijken, de sportvelden en de Muidertrekvaart. Met de realisatie van woningen op de locatie wordt functioneel aangesloten op de aangrenzende woonwijken Zuid-West en Krijgsman.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie is een beeldkwaliteitplan opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige bebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden. In het beeldkwaliteitplan is aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het CRK&E heeft positief geadviseerd op het beeldkwaliteitplan (is achterin het beeldkwaliteitplan gevoegd).

Het beeldkwaliteitplan doorloopt qua procedure dezelfde procedure als het bestemmingsplan, startend bij de ter visie legging van het ontwerpbeeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan wordt als door de gemeenteraad vastgesteld beleid het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota.

### *3.1 Terinzagelegging ontwerp hogere waardenbesluit*

Het akoestisch onderzoek richt zich op toetsing aan de voorkeursgrenswaarde overeenkomstig artikel 82 Wet geluidhinder en eventueel vast te stellen hogere waarden Wet geluidhinder overeenkomstig artikel 83 Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB en de maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB voor wat betreft wegen met een maximum snelheid tot 70 km/uur en 53 dB voor wegen met een hogere maximum snelheid. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege de Maxisweg wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Met dit besluit wordt vanwege de Maxisweg, voor de 48 woningen hogere waarden vastgesteld. Het gaat om gedeelten van het kadastrale perceel gemeente Muiden, sectie E, nummer 1654.

## **5. Communicatie en participatie**

Op 11 december 2018 is een bewonersavond geweest waar omwonenden en andere belanghebbenden zijn geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan voor Bredius en hierop hun reactie konden geven. De input die tijdens deze avond is opgehaald is vastgelegd in het verslag

raadpleging Bredius' (zie bijlage) en hiermee is rekening gehouden in de vervolgprocedure. Verder is er gedurende de planvoorbereiding met meerdere vooroverleginstanties overleg gepleegd. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de reacties van meerdere vooroverleginstanties zijn verwerkt in het voorliggende planvoornemen.

Er wordt vooraf aan de periode van terinzagelegging 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. Financiële onderbouwing**

Door de gemeenteraad van Gooise Meren is in mei 2019 voor de ontwikkeling van Bredius samen met de stedenbouwkundige opzet een grondexploitatie vastgesteld. In deze grondexploitatie is gekeken naar ruimtegebruik, kosten (verwerving grond/ openbare werken/ overig) en opbrengsten (grond onder woningbouw). Met de ontwikkelaar van de woningbouw zal een koopovereenkomst gesloten worden waarmee de opbrengsten verzekerd worden. De investeringen voor de aanleg van de sportvelden en de bouw van de sportaccommodatie vormen geen onderdeel van de grondexploitatie. De budgetten hiervoor zijn inmiddels gevoteerd door de raad.

#### **7. Vervolg**

Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitplan en ontwerpbesluit hogere waarden worden na besluitvorming door het college voor zes weken ter inzage gelegd. 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  
*Waarnemend  
Gemeentesecretaris*

drs. H.M.W. ter Heegde  
*Burgemeester*

## BIJLAGE

Hieronder volgt een korte toelichting op het plan en de milieuaspecten. De navolgende milieuaspecten komen in het bestemmingsplan aan bod:

### Geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de beoogde woningen een geluidbelasting ondervinden hoger dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 82 van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt voor wegverkeer 48 dB. Het ten hoogste toegestane geluidsniveau waarvoor het college van B&W een hogere waarde kan vaststellen bedraagt 63 dB voor binnenstedelijk gebied en 53 dB voor buitenstedelijk gebied. De geluidbelastingen op de beoogde woningen overschrijden deze maximale ontheffingswaarden niet. Dit is voor het college aanleiding om, rekening houdend met aspecten als mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, overeenkomstig art. 83 van de Wet geluidhinder en hoofdstuk VIIIa van de Wet geluidhinder, voor de te bestemmen woningen in ontwerp hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen.

### Luchtkwaliteit

Onderhavig plan betreft de realisatie van 90 woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is reeds de realisatie van 50 woningen mogelijk. Planologisch ziet het plan daarom op een toevoeging van 40 woningen. In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. Wat betreft de blootstelling zijn de kaarten met betrekking tot luchtkwaliteit uit de atlas leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in een omgeving met lage achtergrondconcentraties fijnstof. De achtergrondconcentraties stikstofdioxide zijn met 20-25 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) enigszins verhoogd, maar blijven ruim beneden de grenswaarden. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### Bodem

In 2008 heeft er een onderzoek plaatsgevonden waaruit een aantal aandachtspunten zijn gekomen. Op de locatie zijn 14 dammen aanwezig waar ter plaatse van 4 dammen sterke verontreinigingen zijn aangetroffen. Deze zijn niet afgeperkt maar worden ingeschat als beperkt van omvang. In 2015 is het bestemmingsplan vastgesteld waarin een paragraaf over bodem is opgenomen. In deze paragraaf is opgenomen dat de bodemkwaliteit een belemmering is voor de herontwikkeling van het terrein. In deze paragraaf komt ook naar voren dat er nader onderzoek uitgevoerd moet worden in het kader van niet gesprongen explosieven. Dit naar aanleiding van het onderzoek van T&A Survey, opsporing explosieven met kenmerk GPR4909.1 van 11 maart 2015. In 2018 heeft RPS Advies- en ingenieursbureau B.V. een onderzoek uitgevoerd in het kader van het verwijderen van 3 dammen, het aanleggen van een duiker en het dempen van sloten. Op de locatie zijn dammen verlegd en sloten gedempt. Er is een sportaccommodatie gebouwd en zijn er twee sportvelden aanwezig. Bijna de gehele locatie is opgehoogd met zand die voldoet aan de klasse Achtergrondwaarde. Op 3 juli 2020 heeft u ons gevraagd om aanvullend onderzoek achterwege te laten voor het wijzigen van het nieuwe bestemmingsplan aan de westzijde en aan de noordzijde van de locatie. Verspreid over het terrein zijn de 4 dammen en het puin verwijderd zonder dat sanerende maatregelen zijn getroffen. De overige dammen zijn onder de voorbelasting en ophoog laag weggewerkt. De bodemkwaliteit vormt een belemmering voor de herontwikkeling van het terrein. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en er zijn drie kleinere spots met sterk verontreinigde grond die de ontwikkeling mogelijk in de weg staan. Naast de bodemkwaliteit kan het zijn dat er niet gesprongen explosieven op het terrein aanwezig zijn (geweest). Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan is een aanvullend bodemonderzoek

toegevoegd en is nagegaan dat er ter plaatse van de (voormalige) verontreinigingen geen verontreinigde bodem is achtergebleven.

#### Ecologie

Uit de quick scan blijkt dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. In het plangebied is nader onderzoek gedaan naar de aan-/afwezigheid van rugstreppad. Geconcludeerd wordt dat tijdens de bezoeken geen rugstreppaden zijn waargenomen. Hoewel in de wijdere omgeving aanwezig (nabij de A1, eigen waarneming 2018), is de rugstreppad op de onderzoekslocatie niet aangetroffen. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### Externe veiligheid

De ontwikkellocatie bevindt zich ten aanzien van deze risicobronnen buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone). Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) betekent dit dat het groepsrisico voor de risicobronnen beperkt dient te worden verantwoord. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen. In de quick scan externe veiligheid is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

#### Verkeer / parkeren

Het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie toe met 675 verkeersbewegingen. De ontsluiting van het woongebied zal plaatsvinden over de Amsterdamsestraatweg richting Muiden. Het verkeer kan via ruime ontsluitingswegen met twee rijstroken worden afgewikkeld. De verkeersaantrekkende werking kan hier worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Het voorliggende plan maakt de realisatie van maximaal 90 koopwoningen mogelijk. In totaal zijn hiervoor  $90 * 1,6 = 144$  parkeerplaatsen nodig. De realisatie van voldoende parkeerplaatsen is geborgd in de regels van het voorliggende plan.

In het voorliggende plan is ook een minimale parkeernorm opgenomen voor de realisatie van parkeerplaatsen voor de sporthal. Deze parkeernorm is van toepassing voor het oppervlak van de functies die toe te schrijven zijn aan de binnensport. Ruimten voor de buitensportvelden (zoals kleedruimten) tellen hierin niet mee. Voor de buitensportvelden is namelijk een afzonderlijke parkeernorm opgenomen. De kantine wordt voor de binnen- en buitensport gebruikt en deze moet daarom zowel in de parkeerberekening voor de sportvelden als de parkeerberekening voor de sporthal worden meegenomen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### Water

In het plangebied wordt de waterstructuur volledig aangepast. Het grootste deel van de huidige watergangen wordt gedempt. Er worden ter vervanging twee nieuwe oost-west georiënteerde watergangen gerealiseerd en één nieuwe noord-zuid georiënteerde watergang. In de volgende afbeeldingen zijn de te dempen watergangen en de toekomstige situatie weergegeven. Een groot deel van deze watergangen is inmiddels al gedempt of gerealiseerd. De nieuwe oost-west watergang kan binnen de aanduiding 'water' op de verbeelding van het voorliggende plan naar het noorden schuiven.

#### Archeologie

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