

## Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid



Secretariaat RAC N-H Zuid  
Postbus 2758  
1000 CT Amsterdam  
T 020 255 1560 F 020 255 1551  
E [m.vandenoever@dro.amsterdam.nl](mailto:m.vandenoever@dro.amsterdam.nl)

Provincie Noord-Holland  
College van Gedeputeerde Staten  
T.a.v. de heer J. van Run  
Via mevrouw P. van der Haagen M.Sc.  
Postbus 123  
2000 MD HAARLEM

**INGEKOMEN 21 JULI 2014**

*Onderwerp:* ontwerp bestemmingsplan De Krijgsman, Muiden *Datum:* 15 juli 2014

### *Bijlagen:*

- relevante passages inzake detailhandel uit het ontwerp bestemmingsplan De Krijgsman, gemeente Muiden d.d. 9 mei 2014.

Geacht College,

In deze brief treft u het advies aan over de detailhandelspassages in het ontwerp bestemmingsplan De Krijgsman, gemeente Muiden d.d. 9 mei 2014. In dit ontwerp bestemmingsplan (BP) wordt op het KNSF-terrein, waar tot 2004 een buskruitfabriek was gevestigd, circa 3.000 m<sup>2</sup> b.v.o. detailhandel mogelijk gemaakt en tevens 3.380 m<sup>2</sup> b.v.o. commerciële/niet-commerciële functies waaronder detailhandel. Daarnaast omvat het BP maximaal circa 1.300 woningen en diverse bedrijfs- en kantoorontwikkelingen. Het BP ligt tot en met 23 juli a.s. ter inzage.

De RAC NHZ merkt op dat het toe te voegen detailhandelsprogramma in het BP aanzienlijk is in relatie tot het draagvlak: het huidige draagvlak van Muiden is beperkt en dat blijft zo in de toekomst. Het inwonertal bedraagt per januari 2014 bijna 6.300 bewoners (rond de 2.600 woningen) en zal na realisatie van de 1.300 nieuwe woningen slechts met ca. 3.200 inwoners toenemen. Op basis van ervaringsgegevens en de terughoudendheid in de markt betwijfelt de RAC NHZ of de toevoeging van 1.300 woningen voldoende draagvlak genereert voor het realiseren van in totaal maximaal 6.380 m<sup>2</sup> b.v.o. detailhandel, zeker als dit wordt afgezet tegen het al aanwezige aanbod in Muiden. Het dorp Muiden kent weliswaar slechts een beperkt kleinschalig aanbod, dat deels op recreatieve passanten gericht is, maar heeft ruim voldoende bestaand aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel dat vooral geconcentreerd is in de Maxis.

De commissie mist bovendien een verwijzing naar de relatie met bestaand (Haveneiland) en toekomstig winkelaanbod (Centrumeiland) op IJburg, dat ook tot het verzorgingsgebied van Muiden kan worden gerekend.

De commissie merkt op dat in de toelichting van het BP op blz. 41 en 42 refereert aan het onderzoek naar marktruimte voor detailhandel in de Metropoolregio Amsterdam 2010-2040. Hieruit wordt de conclusie getrokken dat de potentie voor detailhandel in de Gooi- en Vechtstreek beduidend hoger is dan in de rest van het land. De RAC NHZ geeft aan dat dit onderzoek in 2012 is geactualiseerd,

waarbij de mogelijke marktruimte voor nieuwe winkelmeters fors is verminderd. In het BP is hier echter niets over opgenomen. Ook merkt de commissie op dat voornoemd onderzoek naar marktruimte op de schaal van de Metropoolregio is opgesteld met slechts een onderverdeling in regio's en enkele grote gemeenten. Het is echter niet op lokale schaal uitgewerkt en kan dus niet gebruikt worden als onderbouwing voor de wenselijkheid/mogelijkheid van de in het BP beoogde omvang van de detailhandel en het type winkels. Deze zijn immers uitsluitend lokaal gericht. Daarnaast valt het de commissie op dat het Ontwerp BP nergens melding maakt van een regionale afstemming over deze toevoeging aan detailhandel in Muiden in relatie tot de te verdelen marktruimte in Gooi- en Vechtstreek.

De RAC NHZ vindt op grond van bovengenoemde aspecten dat de gemeente Muiden de toevoeging van detailhandel in het BP onvoldoende onderbouwt. Ook meent de commissie dat het BP, rekening houdend met de geringe toename van het draagvlak en de relatief aanzienlijke omvang van de detailhandelsbestemming, de mogelijke leegstandseffecten op bestaande detailhandel in de dorpskern van Muiden en in Maxis Muiden onvoldoende in de beschouwing betreft. De commissie mist zowel een doordachte onderbouwing van de wenselijkheid en mogelijkheid van detailhandel in dit bestemmingsplan als een uitwerking van maatregelen waarmee mogelijke leegstand op voornoemde locaties bestreden kan worden.

Het BP geeft verder aan dat een deel van het detailhandelsprogramma door kleine winkels kan worden ingevuld. De RAC NHZ wijst erop dat kleine winkels een trekker vereisen om rendabel te kunnen functioneren. Zonder trekker biedt een verzameling kleine winkels op zichzelf, zeker gezien het beperkte draagvlak, onvoldoende potentieel. Een buurtsupermarkt heeft naar de mening van de commissie nauwelijks voldoende draagvlak gezien het kleine aantal inwoners en zal de rol van trekker daarom onvoldoende kunnen waarmaken. De ervaring leert dat winkelbedrijven een dergelijke ontwikkeling niet zullen oppakken. Daar komt bij dat in het BP geen regels zijn opgenomen die waarborgen dat het om kleinschalige winkels gaat.

De RAC NHZ merkt op dat de bestaande detailhandelsstructuur in Muiden matig functioneert. De beperkte omvang van de afzonderlijke bestaande winkelgebieden is hier mede debet aan. Deze is te klein om op termijn levensvatbaar te zijn. De commissie geeft ter overweging mee dat Muiden zou kunnen kiezen om detailhandel op één locatie te concentreren, bijvoorbeeld aan de oostzijde van de gebiedsgrens van het BP, waarbij de bestaande winkels in Muiden naar dit gebied verplaatst zouden kunnen worden. Dit sluit aan bij de ter vergadering gemelde bereidheid van ondernemers om een tweede vestiging in De Krijgsman te openen. Deze concentratie zou de toekomstbestendigheid van de detailhandelsstructuur kunnen bevorderen.

De RAC NHZ krijgt de indruk dat de gemeente Muiden de wenselijkheid van winkels in het BP heeft opgenomen zonder rekening te houden met de huidige werkelijkheid in de detailhandel. Op grond van het voorgaande adviseert de RAC NHZ negatief over het detailhandelsprogramma in het ontwerp bestemmingsplan De Krijgsman.

Met vriendelijke groet,



Mw. Drs. M.J.F. van Hagen MRE  
Voorzitter



Drs. M.L. van den Oever  
Secretaris

### ***Bouwmassa's binnen de deelgebieden en erven***

Binnen de deelgebieden "De Krijgsman", "Het Kruitpad" en "De Batterij" en binnen de gebieden van "De Erven" is de bouw van in totaal maximaal 1.300 nieuwe woningen toegestaan. Daarbij zijn in de deelgebieden "Het Kruitpad" en "De Batterij" ook 25.000 m<sup>2</sup> bvo nieuwe niet-woonfuncties toegestaan. De toegestane bouwhoogte van deze nieuwe woningen en nieuwe niet-woonfuncties varieert in het Ambitiedocument binnen de verschillende deelgebieden in hoogten van maximaal 3 bouwlagen tot maximaal 6 bouwlagen. Onder een bouwlaag wordt in dit plan ook een kap verstaan. Aanvullend op het Ambitiedocument is de wijze waarop de hoogte wordt geregeld in voorliggend bestemmingsplan nader uitgewerkt. Voor de afweging wordt verwezen naar paragraaf 3.6.

De oppervlakte die een woning op een kavel mag zijn, wordt in het Ambitiedocument en dit bestemmingsplan niet begrensd. Wel wordt de omvang van de erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) per kavel begrensd tot een maximum die afhankelijk is van de kavelgrootte. Voor de afweging wordt verwezen naar paragraaf 6.3.3.

## **3.4 Programmatische uitgangspunten**

Het bestemmingsplan ziet toe in het volgende functionele programma:

- Wonen:
  - maximaal 1.300 nieuwe woningen. Dit mogen zowel vrijstaande woningen, 2-onder-1 kap woningen, rijwoningen of appartementen zijn;
  - 6 bestaande woningen;
  - Beroep en bedrijf aan huis. Het deel van een woning dat voor het uitoefenen van beroep of bedrijf aan huis mag worden gebruikt bedraagt maximaal 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- Commerciële en/of niet commerciële functies:
  - Maximaal 25.000 m<sup>2</sup> bvo nieuwe commerciële en/of niet commerciële functies met onderscheid in maximaal 8.000 m<sup>2</sup> bvo bedrijf, dienstverlening en/of kantoor, maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo cultuur en ontspanning, maximaal 3.000 m<sup>2</sup> bvo detailhandel, maximaal 10.000 m<sup>2</sup> bvo horeca en/of evenementenlocatie, maximaal 6.000 m<sup>2</sup> bvo maatschappelijke voorzieningen en maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo sportvoorzieningen.
  - Circa 3.380 m<sup>2</sup> bvo commerciële en/of niet commerciële functies in 6 grotere nog bestaande fabrieksgebouwen;
- Onder commerciële en/of niet commerciële functies wordt verstaan:
  - Bedrijven, maximaal categorie 1+2, zoals solitaire bedrijven, bedrijfsverzamelgebouwen en bedrijven aan huis.
  - Detailhandel in de vorm van kleine winkels zoals in centra van steden en dorpen voorkomen;
  - Dienstverlening, zoals kapper, notaris, schoonheidssalon, etc.;
  - Horeca, zoals hotel, restaurant, café / bar, theehuis, cafetaria;
  - Evenementenlocatie;
  - Kantoorfuncties, zoals solitaire kantoren, kantoren aan huis, vergaderlocatie;



- Maatschappelijke voorzieningen, zoals kinderdagverblijf, naschoolse opvang, consultatiebureau, apotheek, tandartsenpraktijk, gezondheidscentrum, huisartsenpraktijk, fysiotherapiepraktijk, educatieve voorzieningen, woonzorgcentrum / zorginstelling, opleidingscentrum.
- Sportvoorzieningen, zoals fitnessstudio / sportschool, sporthal;
- Voorzieningen voor cultuur en ontspanning, zoals museum, wellness.

### 3.5 Beeldkwaliteit en overige instrumenten

#### ***Beeldkwaliteitsplan***

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. Het gaat hierbij om een uitwerking van de ambities uit het Ambitiedocument ten aanzien van ruimtelijke en architectonische kwalitatieve uitgangspunten voor de bebouwing en de inrichting. De in uitwerking te brengen deelgebieden voldoen aan de richtlijnen om het gewenste streefbeeld voor de wijk te bereiken. Deze richtlijnen voor wat betreft sferbeeld kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden, maar wel via het beeldkwaliteitsplan.

In het beeldkwaliteitsplan wordt aan de hand van richtlijnen voor stedenbouw, bebouwing en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitsplan wordt besproken met het Kwaliteitsteam (zie hieronder) en daarna separaat vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor het toetsen van deelplannen, bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte.

#### ***Kwaliteitsteam***

Om de kwaliteit van de plannen te borgen wordt een Kwaliteitsteam opgericht. Door het Kwaliteitsteam ook in de planvormingsfase bij majeure afwegingen over de kwaliteit te raadplegen, kan borging van de kwaliteit in een vroeg stadium plaatsvinden.

Het Kwaliteitsteam toetst de stedenbouwkundige uitwerking in het plangebied aan de kaders van het Ambitiedocument, het vast te stellen beeldkwaliteitsplan en de stedenbouwkundige verkenning. Het Kwaliteitsteam is het orgaan dat op basis daarvan aan een Stuurgroep rapporteert of door de ontwikkelaar ingediende (deel)plannen passen binnen de gemaakte afspraken. In beginsel zal het Kwaliteitsteam op het niveau van de Stuurgroep adviseren over het, primair door de ontwikkelentiteit, op te stellen kader ten aanzien van beeldkwaliteit en stedenbouw. Vervolgens oordeelt zij over de ingediende plannen op basis van het kader.

Het Kwaliteitsteam bestaat uit de volgende vertegenwoordigers; een door ontwikkelaar en gemeente gekozen onafhankelijk voorzitter, een vertegenwoordiger namens de ontwikkelaar en een vertegenwoordiger namens de gemeente. De gemeentelijk functionaris zal tevens de relatie met welstand onderhouden en als vertegenwoordiger van de welstand in de gemeente Muiden optreden.

#### ***Overige instrumenten***

Naast landelijke wet- en regelgeving voor het bouwen en het uitoefenen van hinderveroorzakende activiteiten, zoals het Bouwbesluit en Activiteitenbesluit, zijn buiten het

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Verantwoording Ladder Duurzame Verstedelijking

#### *Inleiding*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen. Hierbij dient het volgende te worden beschreven:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De verantwoording van het programma betreft het doorlopen van de verschillende stappen / treden van de Ladder Duurzame Verstedelijking. Met de weergave van onderstaande paragrafen wordt daar invulling aan gegeven.

#### **Stap 1: Er wordt voorzien in een actuele regionale behoefte**

Met dossierstudie is onderzoek verricht naar de ontwikkelingen in vraag en aanbod van verscheidende functies in deze omgeving (regio / provincie). De studie naar verscheidene actuele inzichten in bouwontwikkelingen / functiewijzigingen, is als bijlage<sup>3</sup> bijgevoegd. Navolgend is in een tabel de strekking van de vele rapporten samengevat weergegeven. Voor de uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de bijlage.

<b>Tabel: hoofdpunten verantwoording aan actuele regionale behoefte</b>	
<b>Beleidsstuk/onderzoeksrapport</b>	<b>Constatering /afweging</b>
<b>Wonen</b>	
Provinciale Woonvisie 2010-2020 (vastgesteld 27 september 2010)	Voor de Metropoolregio en voor Noord-Holland-Zuid geldt een flinke woningbouwopgave (toevoeging en vervanging). Centraal in de visie staat om voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit te realiseren in 2020.
Provinciale woningbouwmonitor	Het woningtekort loopt op en de woningbouwopgave groeit. De belangrijkste opgave is om het aanbod kwalitatief en regionaal af te stemmen op de vraag.
Woonagenda Noord-Holland 2013	In Noord-Holland-Zuid ligt nog een grote ont-

<sup>3</sup> Studie Ladder Duurzame Verstedelijking

	wikkelopgave.
Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015 Gooi- en Vechtstreek, (vastgesteld 22-03-2013)	In dit rapport wordt op regionaal niveau de vraag en het aanbod van woningen afgestemd. Voor de gemeente Muiden geldt een plancapaciteit van 780 woningen tot 2015 en 750 woningen vanaf 2014.
Woonvisie Muiden 2007-2020	In deze visie is het KNSF-terrein genoemd als belangrijkste woningbouwlocatie binnen de gemeente. Met nieuwbouw moet de doorstroming op gang worden gebracht ten bate van de woonwensen van starters, 35-55 jarigen en ouderen / senioren.
Woonagenda Muiden 2014-2018	De gemeente wil inzetten op een kwalitatief goede woningvoorraad. Het KNSF-terrein maakt, als groot project geen onderdeel uit van de Woonagenda, maar dit project maakt wel deel uit van de woonopgave van de regio en is verwoord in de specifieke overeenkomsten.
<b>Kantoren</b>	
Monitor Uitvoeringstrategie Plabeka 2010-2040, Voortgangsrapportage 2012 / 2013 (Platform Bedrijven Kantoren Metropoolregio Amsterdam).	Tussen de Plabeka-partners zijn procesafspraken gemaakt inzake kantoorontwikkelingen, gezien de mismatch tussen planaanbod en vraag.
<b>Maatschappelijk, cultuur, sport</b>	
Provinciale Sociale Agenda 2012-2015 (zorg en welzijn)	In dit rapport wordt het belang van de aanwezigheid van sociale voorzieningen benadrukt.
De waarde van cultuur, cultuurbeleid Provincie Noord-Holland 2013-2016	In dit rapport wordt de maatschappelijke waarde van cultuur onderstreept.
Toekomstvisie 2013-2023, gemeente Muiden	De gemeente wil voldoende ruimte bieden aan wonen, sporten, scholen en bedrijven.
Economische visie 2013-2023, gemeente Muiden	In deze visie wordt benadrukt dat de vergroting van het aantal inwoners nodig is als extra drager voor gemeentelijke voorzieningen.
<b>Horeca-faciliteiten, evenemententerrein en vergaderruimten</b>	
Economische Agenda 2012-2015, Provincie Noord-Holland	De provincie wil haar nummer 1 positie op het gebied van overnachtingen en watersport behouden. Er liggen kansen het toerisme te vergroten en nieuwe producten te ontwikkelen.
Eindrapportage Toekomstvisie gemeente Muiden	In deze visie is de ontwikkeling van een hotel-functie in de A1-zone (t.h.v. het plangebied) opgenomen.
Toekomstvisie 2013-2023, gemeente Muiden	De gemeente wil de toerisme versterken en op de kaart komen te staan als aantrekkelijke toeristische bestemming.
Economische visie 2013-2023, gemeente Muiden	Er is behoefte aan onder meer grootschalige vestigingen (horeca, fastfood) aan de snelweg.

<b>Detailhandel</b>	
Marktruimte detailhandel Metropoolregio Amsterdam 2010-2040	De economische potentie voor detailhandel is beduidend hoger dan in de rest van het land. In de Gooi- en Vechtstreek is er nog sprake van marktruimte.

*Conclusies en verantwoording planonderdelen in relatie tot regionale behoefte*

Op basis van de analyse van de voornoemde beleidsstukken en onderzoeksrapporten zijn onderstaand de conclusies getrokken inzake de regionale behoefte van de mogelijke functies in het plangebied. Voor een verantwoording van het programma dat met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, wordt dit afgezet tegen de afwegingen die ten grondslag liggen aan het beoogde woon- en leefklimaat in het gebied:

- Wonen: Geconcludeerd wordt dat de behoefte aan 1.300 nieuwe woningen op onderhavige locatie aannemelijk is. De woningaantallen passen binnen afspraken met de Provincie Noord-Holland ten aanzien van de verstedelijkingsopgave.
- Kantoren: Op het moment van opstellen van het bestemmingsplan is de behoefte aan kantoren laag. In historisch opzicht is het plangebied sinds de vestiging van de kruitfabriek, een werkgebied geweest. Voor wat betreft het na te streven woon- en leefklimaat wordt aansluiting gezocht bij dit 'functionele arbeidsverleden'. Doelstelling is een gebied dat zijn kwaliteit van het woon- en leefklimaat niet alleen ontleent aan het gegeven dat er gewoond wordt, maar ook aan de gelegenheid die geboden wordt om er te kunnen werken en waar gebruik kan worden gemaakt van voorzieningen. Ten tijde van het operationeel zijn van de fabriek besloeg de omvang van de footprint van bebouwing circa 23.000 m<sup>2</sup>. Het programma aan werkfuncties dat in voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is in orde van grootte vergelijkbaar (zie ook paragraaf 3.4) en is opgenomen met als doel het ontwikkelen van een gebied dat zijn kwaliteit van het woon- en leefklimaat niet alleen ontleent aan het gegeven dat er gewoond wordt, maar ook aan het gegeven dat er de gelegenheid wordt geboden om er te kunnen werken en waar gebruik kan worden gemaakt van voorzieningen. Kantoorfuncties in de vorm van bijvoorbeeld vergaderruimten, kleinschalige softwarebedrijven, kantoorfuncties bij bedrijven en voorzieningen, werkruimten aan huis, enz. worden geacht onder deel te zijn van dat beoogde klimaat.
- Maatschappelijke voorzieningen, cultuur, sport: Met een vergroting van het aantal woningen groeit ook het aantal inwoners van Muiden. De omvang van het woningaantal genereert een grotere behoefte aan maatschappelijke voorzieningen op wijkniveau enerzijds, maar draagt anderzijds ook bij aan een toename van de bestedingen bij de huidige ondernemers. Bovendien levert het een bijdrage aan de doelstelling tot het creëren van een duurzame, levendige wijk. Goede voorzieningen op loop-/fietsafstand zijn daarnaast wenselijk met het oog op de toenemende vergrijzing.
- Horeca, evenementenlocatie en vergaderruimten: Gezien de ligging van het plangebied in de Metropoolregio Amsterdam kunnen met het faciliteren van hotelvoorzieningen kansen om de groei van het toerisme naar Amsterdam beter te laten renderen in de omliggende regio worden benut. De bereikbaarheid van de A1 en de aantrekkingskracht van Muiden als toeristische bestemming rechtvaardigen de realisatie van een hotel en overige horeca in het plangebied.

- *Detailhandel*: Zowel de mogelijkheden voor nieuwe detailhandel in de Metropool-regio Amsterdam als de behoefte als gevolg van het aantal toekomstige inwoners van het plangebied op zichzelf maakt dat de behoefte aan detailhandelsvoorzieningen kan worden onderschreven.

### **Stap 2: Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied**

De tweede stap van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is dat moet worden beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Wat dat betreft geldt onder meer dat in de kernen Muiden en Muiderberg, geen potentiële bouwlocaties aanwezig zijn die het programma van voorliggend plangebied in omvang kunnen faciliteren en dat het plangebied in het provinciale beleid al lange tijd is aangewezen als transformatiegebied. Ook in het meest actuele provinciale beleid (Structuurvisie 2040 van de provincie Noord-Holland) is dat het geval. Voor dergelijke gebieden geldt dat in eerdere stadia al is bepaald dat een dergelijk gebied naast het bestaand bebouwd gebied, in eerste aanleg geschikt wordt bevonden voor het faciliteren van de verstedelijkingsopgave.

### **Stap 3: Passende ontsluiting**

De derde en laatste 'trede' van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking heeft betrekking op het feit dat, indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, er wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Los van het feit dat voorliggend plangebied in de provinciale regelgeving (structuurvisie en verordening) is aangewezen als transformatiegebied, geldt voor wat betreft de beschrijving van de ontsluiting het volgende:

De locatie is goed ontsloten voor het autoverkeer vanwege de ligging van de hoofd-ontsluiting ter hoogte van de huidige én toekomstige op- en afrit van de A1. Daarnaast sluit de locatie aan op het bestaande wegennet van de aanliggende wijk Noord-West. Het plangebied wordt ter plaatse van de hoofdontsluitingswegen tevens ontsloten voor langzaamverkeer. Aanvullend is voor het langzaamverkeer op meerdere locaties een aansluiting op de omgeving gedacht. Door middel van een viertal busverbindingen is Muiden (via haltes bij het P&R terrein) direct verbonden met steden als Amsterdam, Hilversum en Almere.

## **5.2 MER-beoordeling**

### **5.2.1 Inleiding**

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld door RoyalHaskoningDHV (kenmerk P&S-IA/RD-20140212-CWS, datum 30 april 2014). Deze is hieronder integraal opgenomen. Waar relevant zijn in de navolgende paragrafen verwijzingen opgenomen naar andere onderdelen van de onderhavige toelichting.



gie middelhoog, Waarde – Archeologie hoog en Waterstaat - Waterkering. Voorts zijn met gebiedsaanduidingen nadere regels toegekend aan gebieden waar bepaalde belangen dienen te worden geborgd. In dit plan betreft het de gebiedsaanduiding geluidzone – weg met het oog op een goed woon- en leefklimaat en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk ter bescherming van een waterkering.

### 6.3.3 De hoofdbestemmingen

#### **Bestemming Gemengd – 1 en Gemengd – 2**

##### *Toegestane gebruik*

Op de gronden die zijn aangewezen voor Gemengd – 1 en Gemengd – 2 wordt, naast de mogelijkheid voor de nieuwbouw van woningen, ook de mogelijkheid geboden om ter plaatse nieuwbouw te realiseren voor bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen. Daarnaast is binnen deze bestemming de aanleg van nieuwe en aanwezigheid van bestaande parkeervoorzieningen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting, buurtontsluitingswegen, woonstraten, wandel- en fietspaden en openbare ruimte, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorwerpen van beeldende kunst, water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan.

##### *Onderscheid tussen Gemengd – 1 en Gemengd - 2*

Het onderscheid tussen Gemengd – 1 en Gemengd – 2 is de toegestane maximale woningdichtheid. Dit in aansluiting op hetgeen hierover in het Ambitiedocument is bepaald (bladzijde 75 van het Ambitiedocument De Krijgsman in Muiden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 februari 2014). Het gebied met de bestemming Gemengd – 1 betreft het gebied waar voor het overgrote deel een woningdichtheid is toegestaan van maximaal 38 woningen per hectare en voor een klein deel 30 woningen per hectare. Het gebied waar de maximale toegestane woningdichtheid 40 woningen per hectare bedraagt heeft de bestemming Gemengd – 2 gekregen. De verschillende woningdichtheden zijn aan de hand van de oppervlakten zoals weergegeven in het Ambitiedocument omgerekend in maximale aantallen toegestane woningen (zie ook paragraaf 3.6). Die maximale aantallen per deelgebied zijn in de regels per bestemming als “worst-case” vastgelegd. Dit wil zeggen dat de in de bestemmingsomschrijving van Gemengd – 1 en Gemengd – 2 vastgelegde aantallen (respectievelijk 348 woningen en 573 woningen) als maximale bovengrens per deelgebied geldt. Op vergelijkbare wijze zijn ook voor de overige delen van het plangebied het maximaal toegestane aantal woningen per deelgebied berekend. Omdat de som van alle omgerekende maximaal toegestane aantallen meer bedraagt dan het maximaal toegestane aantal woningen in het totale plangebied (1.300 woningen), wordt binnen de bestemming verwezen naar algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3 van de regels (artikel 20.1 Aantal woningen in het plangebied). Met die algemene regels is bepaald dat in het gehele plangebied, niet meer dan 1.300 nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd. Het is dus voorstelbaar dat, indien in de eerste fasen bijvoorbeeld gekozen wordt voor de maximale bebouwingsdichtheid, dat tot gevolg heeft dat in de gebieden die later worden ontwikkeld, op enig moment het aantal woningen beperkt worden door de algemene regel die stelt dat in het gehele plangebied niet meer dan 1.300 nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd. Op vergelijkbare wijze is in het artikel van de algemene gebruiksregels ook de toegestane omvang van de nieuwbouw van niet-woonfuncties in het plangebied begrensd (artikel 20.2), namelijk maximaal 28.380 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo). Hiervan is 25.000 m<sup>2</sup> bvo nieuwbouw en

is 3.380 m<sup>2</sup> bvo bestaande bebouwing. Omdat dit maximum aan oppervlakte voor meerdere functies geldt (maatschappelijk, detailhandel, bedrijven, horeca, etc) en het geen vooropgezette doelstelling is om deze 25.000 m<sup>2</sup> voor slechts een specifieke functie te laten gelden, is gekozen voor een verfijning in maxima in m<sup>2</sup> bvo per functie, namelijk:

- bedrijf, dienstverlening, kantoor: 8.000 m<sup>2</sup> bvo;
- cultuur en ontspanning: 2.000 m<sup>2</sup> bvo;
- detailhandel: 3.000 m<sup>2</sup> bvo;
- horeca en evenementenlocatie: 10.000 m<sup>2</sup> bvo;
- maatschappelijke voorzieningen: 6.000 m<sup>2</sup> bvo;
- sport: 2.000 m<sup>2</sup> bvo.

Middels een afwijkingsbevoegdheid kunnen de m<sup>2</sup> bvo van deze te onderscheiden functies, onderling nog nader uitgewisseld worden. De in het plangebied maximaal toegestane omvang van 28.380 m<sup>2</sup> bvo (waarvan dus 25.000 m<sup>2</sup> bvo nieuwbouw en 3.380 m<sup>2</sup> bvo bestaande bouw) mag hierbij evenwel niet overschreden worden.

#### *“Aan huis verbonden beroepen en bedrijven” versus “bedrijven met een woning”*

Voor de woonfunctie geldt dat woningen voor een deel gebruikt mogen worden voor beroepen en bedrijven aan huis. De omvang van het deel van een woning dat hiervoor bij recht mag worden gebruikt, bedraagt maximaal 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Bij situaties waarin een groter deel van de bebouwing wordt gebruikt voor het uitoefenen van een bedrijfsactiviteit, kantooractiviteit, etc. geldt dat die situaties niet worden aangemerkt als bedrijf aan huis, maar als kantoor, bedrijf, winkel waarbij wordt gewoond. Of met andere woorden, in dat geval prevaleert de niet-woonfunctie boven de woonfunctie en is de bepaling van toepassing waarmee de maximale omvang van niet-woonfuncties in het plangebied is geregeld (maximaal 25.000 m<sup>2</sup> bvo nieuwe niet-woonfuncties, zie hiervoor).

#### *Mantelzorg*

Met het oog op de trend in de zorg wordt mantelzorg bij woningen bij recht toegestaan. Hiervoor wordt bepaald dat hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor mantelzorg. Onder mantelzorg wordt langdurige zorg verstaan die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtsreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

#### *Parkeervoorzieningen in Gemengd – 1 en Gemengd - 2*

Om er voor te zorgen dat bij de nieuwbouw voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd zijn parkeernormen opgenomen in de regels van het bestemmingsplan minimale. Omdat er meerdere functies binnen een gebied zijn toegestaan en elke functie gekenmerkt wordt een eigen parkeerbehoefte, is er voor gekozen om de parkeerkentallen van de landelijk veelvuldig gehanteerd CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) als minimum norm voor te schrijven in de algemene regels van het bestemmingsplan en hier in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen naar te verwijzen. Voor wonen is gekozen voor een minimale parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

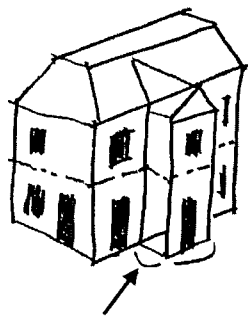
### *Bebouwingsmogelijkheden Gemengd – 1 en Gemengd - 2*

Beoogd is een planopzet die globaal van aard is. Daarom is als uitgangspunt gehanteerd om alleen het aantal bouwlagen te maximeren, alsmede de aantallen woningen en omvang van het niet-woonprogramma. Dit omdat deze aspecten relevant zijn voor eventuele effecten op de huidige omgeving van het plangebied (bijvoorbeeld uitzicht op het gebied of invloed op de intensiteiten op het omliggende wegennet). Op voorhand wordt de situering van de nieuwbouw binnen de vastgelegde bestemmingsgrenzen vrij gelaten. Dit om in een later stadium te kunnen komen tot een verkaveling en inrichting van de bestemmingsvlakken die mede bepaald gaan worden door de markt-vraag van dat moment, de wijze waarop waterhuishoudkundig systeem wordt opgezet, voorzien wordt in de parkeerbehoefte, et cetera.

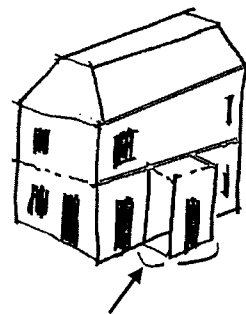
Ondanks dat het bestemmingsplan ontwikkelgericht is (het is opgesteld om nieuwbouw mogelijk te maken waarvan nu nog niet exact bekend is wat waar, wordt gebouwd), heeft plan op het moment dat er nieuwbouw gerealiseerd is, op enig moment ook een beheerfunctie voor de dan ontstane situatie. Om die reden is in de bouwregels een detaillering opgenomen door onderscheid te maken in regels voor hoofdgebouwen en regels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bouwhoogte van hoofdgebouwen is in de regels, in combinatie met aanduidingen op de verbeelding, gemaximeerd middels het vastleggen van het maximaal toegestane aantal bouwlagen. Omdat een bouwlaag evenwel niet in absolute zin in hoogte is begrensd, wordt in aanvulling op hetgeen in het Ambitiedocument is bepaald, in voorliggend bestemmingsplan een nadere bepaling opgenomen waarmee de hoogte van hoofdgebouwen eveneens in meters wordt begrensd. Voorts wordt in afwijking van het Ambitiedocument een beperkende regeling toegekend aan het gebied nabij de Westbatterij. Daartoe is op de verbeelding de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" opgenomen. Ter plaatse van die aanduiding is het aantal bouwlagen ten opzichte van het Ambitiedocument naar beneden bijgesteld met 1 bouwlaag. Om de realisatie van stedenbouwkundige "hoogteaccenten" evenwel op voorhand niet onmogelijk te maken, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een extra bouwlaag (tot maximaal hetgeen in het Ambitiedocument is bepaald dus). Voorwaarde bij het uitoefenen van de bevoegdheid is dat, moet worden meegewogen dat de cultuurhistorische waarde van de Westbatterij niet onevenredig mag worden geschaad. Om die reden is als voorwaarden aan de afwijkingsbevoegdheid opgenomen dat deze afwijkingsbevoegdheid slechts voor een deel van het aanduidingsvlak geldt, namelijk voor een gebied ter grootte van maximaal 25% van het aanduidingsvlak. Voor de overige bebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) is de maximaal toegestane hoogte geregeld in meters.

Het onderscheid tussen hoofdgebouw en aan-, uitbouw, bijgebouw of overkapping is architectonisch van aard. Functioneel gezien wordt er geen onderscheid gemaakt. Een bouwdeel wordt bij bouwplantoetsing als aan-, uitbouw, bijgebouw of overkapping aangemerkt als de bouwhoogte van deze bouwdelen niet hoger is dan 6 meter en de goothoogte niet hoger is dan 3,5 meter. Ter illustratie, is dit principe in navolgende afbeelding weergegeven. Zodra de goothoogte van 3,5 meter en/of de bouwhoogte van 6 meter wordt overschreden, wordt een bouwdeel als hoofdgebouw aangemerkt en niet als aanbouw/uitbouw (of bijgebouw of overkapping):



*Voorbeeld 1: Gebouwdeel met goothoogte groter dan 3,5 meter en bouwhoogte hoger dan 6 meter. In dit geval maakt het bouwdeel onderdeel uit van het hoofdgebouw en gelden de regels voor hoofdgebouwen.*



*Voorbeeld 2: Gebouwdeel met goothoogte kleiner dan 3,5 meter en bouwhoogte kleiner dan 6 meter. In dit geval is het bouwdeel een aanbouw (of uitbouw) en gelden de regels voor die bouwdelen.*

Bouwdelen die door hun hoogte en goothoogte worden aangemerkt als aanbouw/uitbouw/bijgebouw/overkapping, zijn wat oppervlakte betreft, om stedenbouwkundige redenen, gemaximeerd. De toegestane maximale oppervlakte van de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen is gekoppeld aan de grootte van een bouwperceel. Op grote bouwpercelen is meer toegestaan. Het gevolg van deze keuze is dat het begrip bouwperceel in de regels is geïntroduceerd. Een bouwperceel is gedefinieerd als een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Ook is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Het doel van de anti-dubbeltelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

De oppervlakte van hoofdgebouwen wordt niet begrensd. Dit omdat het voorstelbaar is dat bepaalde hoofdgebouwen, bijvoorbeeld appartementsgebouwen of bedrijfsverzamelgebouwen een volledig bouwperceel kunnen beslaan. Mocht een bepaald bouwplan voor een hoofdgebouw, bij realisatie niet het volledige bouwperceel beslaan of wat aantal bouwlagen betreft lager zijn dan maximaal is toegestaan, dan biedt het bestemmingsplan aan de (toekomstige) eigenaar van een bouwperceel, na realisatie van een eerste bouwplan op een perceel, nog mogelijkheden voor vergroting van het hoofdgebouw tot 100% van een bouwperceel, mits voldaan blijft worden aan de gestelde parkeernorm. Dit principe geldt ook voor uitbreiding van bouwdelen die lager zijn dan 6 meter en een goothoogte hebben die lager is dan 3,5 meter (aan-, uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen dus), mits de beperkingen die aan deze specifieke bouwdelen zijn gesteld wat oppervlakte betreft, niet worden overschreden. En ook hiervoor geldt dat de parkeernorm in acht moet blijven worden genomen.

### **Gemengd - 3**

De bestemming Gemengd – 3 is toegekend aan de gronden waar in de huidige situa-

tie bebouwing van de voormalige kruisfabriek staat die behouden is gebleven en ook in de toekomst behouden blijft. De bestaande gebouwen hebben een omvang van 3.380 m<sup>2</sup> bvo. De hoogte van deze bestaande hoofdgebouwen wordt specifiek geregeld in de regels van Gemengd – 3. Naast de bestaande gebouwen, is op de gronden met de bestemming Gemengd – 3, ook nieuwbouw toegestaan. Voor eventuele aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden dezelfde regels als hiervoor onder Gemengd – 1 en Gemengd – 2 is weergegeven. Dit geldt ook voor de wijze waarop het parkeren is geregeld.

Wat gebruiksmogelijkheden betreft wordt aan de gronden met de bestemming Gemengd – 3 dezelfde mogelijkheden geboden als Gemengd - 1 en Gemengd – 2 omdat deze bestaande gebouwen ingepast worden in de nieuwe omgeving en deze gebouwen middels hetzelfde toegestane gebruik daar onderdeel wordt. Dit betekent dat de bestaande gebouwen mogen worden verbouwd tot woningen / appartementen, maar ook mogen worden gebruikt voor niet-woonfuncties als bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen. De omvang wordt ook in dit geval begrensd door de maxima die in de algemene regels gesteld zijn aan het woningbouwprogramma in het totale plangebied en de maxima die gesteld zijn aan de niet-woonfuncties.

#### **Groen - 1 en Groen - 2**

Zoals in paragraaf 3.2 is aangegeven is uitgangspunt voor de openbare ruimte de groen/blauw, doorlopende structuur, die geldt als de ruimtelijke drager van het plan. Deze ruimtelijke drager wordt vastgelegd. Daartoe worden de bestemmingen Groen - 1 en Groen - 2 toegekend aan de gebieden die geheel of overwegend groen zijn en blijven. Hetzij door behoud van bestaande laanbeplanting, bosschages en hierin aanwezige wateren, hetzij door de aanleg of aanplant van nieuwe groenelementen.

Met het vastleggen van de ruimtelijke structuur met de bestemmingsgrenzen van Groen – 1 en Groen 2, is nog niet geregeld dat de ruimtelijke uitstraling van dit deel van het plangebied 'groen' is en/of blijft. Daartoe worden beperkingen opgenomen voor wat betreft gebruiks- en bouwmogelijkheden, al dan niet in combinatie met een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden als het aanleggen verhardingen, watergangen, het kappen van bomen, et cetera.

In navolging van de planopzet zoals vastgelegd in het Ambitiedocument is bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsregels in ogenschouw genomen dat binnen bepaalde delen van de ruimtelijke "groen-blauwe" hoofdstructuur, ook een deel van de benodigde infrastructuur komt te liggen. Die delen van de hoofdgroenstructuur hebben de bestemming Groen – 1 gekregen. De gebieden met de bestemming Groen - 1 zijn beoogd openbaar gebied te worden. Hierbinnen bevinden zich niet alleen de bestaande paden en lanen, die mogelijk in de toekomstige wegenstructuur wordt opgenomen, maar ook de nieuwe hoofdontsluitingswegen, buurtontsluitingswegen en wandel- en fietspaden die nodig zijn voor het ontsluiten van het plangebied en de toekomstige buurten, erven, deelgebieden. Om deze nieuwe infrastructuur hier mogelijk te maken is het gebruik van deze gronden voor dergelijke wegen en verhardingen in de bestemming Groen – 1 bij recht mogelijk.

De gebieden met de bestemming Groen - 2 zijn gronden waarvan het de bedoeling is dat die worden uitgegeven aan particulieren. Binnen Groen - 2 is geen nieuwe infra-