



SINDE 1919

NIENABER  
MAKELAARS

# Hellingstraat 23, Muiden



TE KOOP

VRAAGPRIJS € 445.000 K.K.

NIENABER MAKELAARS | WONING- & BEDRIJFSMAKELAARDIJ | VASTGOEDMANAGEMENT | TAXATIE

ALBRECHTLAAN 14 C, BUSSUM | T +31 (0)35 694 56 74 | BUSSUM@NIENABER.NL

HERENGRACHT 26, WEESP | T +31 (0)294 41 71 18 | WEESP@NIENABER.NL

SLUISSTRAAT 9, MUIDEN | T +31 (0)294 41 71 18 | MUIDEN@NIENABER.NL

INFO@NIENABER.NL | WWW.NIENABER.NL





## Oppervlakten

- Wonen: 52 m<sup>2</sup> (begane grond)
- Overige inpandige ruimte: 25 m<sup>2</sup> (aangebouwde berging, eerste verdieping en bergvliering)
- Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m<sup>2</sup> (overkapping)
- Externe Bergruimte: 10 m<sup>2</sup> (berging in tuin)

Dit object is met de grootste zorgvuldigheid ingemeten, volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen (NEN 2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Kenmerken

- |               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| - Bouwjaar:   | onbekend, indicatie 1850          |
| - Verwarming: | gaskachels                        |
| - Isolatie:   | geen isolatie                     |
| - Parkeren:   | parkeergelegenheid op eigen grond |
| - Oplevering: | in overleg                        |





## Stadswoning op een fors perceel!

Midden in de prachtige vesting gelegen volledig te renoveren stadswoning op een fors perceel van maar liefst 199 m<sup>2</sup>. Het perceel ligt namelijk tussen de Hellingstraat en de Zeestraat. Aan de zijde van de Zeestraat is er parkeergelegenheid op eigen grond. Verder is er een diepe achtertuin van 22 meter op het westen.

Achter de karakteristieke gevel treft u een kleine woning aan die in zeer slechte staat verkeert. De bouwkundig keurder (zie brochure) adviseert kopers een nieuwe uitbouw te realiseren. Daarnaast zijn op de eerste verdieping op vier verschillende locaties, lage, constructieve balken aanwezig (waarvan de onderkant varieert rond de 1.75/1.78 meter). De keurder adviseert een geheel nieuwe kapconstructie toe te passen vanwege de beperkte balkhoogte alsmede de matige kwaliteit van de kap.



## Ligging

Deze stadswoning ligt midden in het centrum van Muiden met zijn historische straatjes, de sluizen, de Koninklijke Jachthaven, gezellige winkeltjes, diverse horecagelegenheden en natuurlijk het Muiderslot. Met de auto bent u met 15 minuten in Amsterdam. Het NS-station van Weesp bevindt zich slechts op 3 kilometer afstand. Rondom de woning is parkeergelegenheid aanwezig.







## Bestemmingsplan en gemeente

In het bestemmingsplan staan de huidige gebruiks- en bouwvoorschriften voor het perceel. Het bestemmingsplan is in de (ook direct te downloaden) brochure bijgevoegd; hieruit blijkt dat de gemeente een goothoogte van 3 meter voor deze locatie hanteert en de huidige nokhoogte.

Voor het eventueel slopen en nieuw bouwen van een woning is een omgevingsvergunning nodig. Mocht het nieuwe plan afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan dan adviseren wij om een "vooroverleg" met de gemeente te houden/in te dienen. Dan kijkt de gemeente of er meegewerkt wordt aan de afwijking. Het ligt aan het ontwerp of de gemeente instemt met het slopen van de woning om er een nieuwe woning te realiseren. Meer informatie over een vooroverleg kunt u vinden op de website van Gooise Meren.

Of een tweede woning buiten het bouwvlak (zijde Zeestraat) mogelijk is moet er gekeken worden of de gemeente hieraan wil meewerken. U dient hiervoor een "kavelstudie" te laten opstellen en een "quickscan in te dienen bij de gemeente Gooise Meren (meer informatie op de website van Gooise Meren).





Op voorhand kan de gemeente niet aangeven wat de haalbaarheid van uw bouwplannen zijn. Aan de hand van een quickscan/vooroverleg omgevingsvergunning kunt u een plan indienen en worden er aandachtspunten en adviezen meegegeven die u kunt meenemen in de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning.







## Perceel vanuit de Zeestraat - parkeren op eigen grond -

### As-it-is-clausule

Verkoper wil geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is

hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Koper heeft ook het bouwkundig rapport ontvangen dat door Kamsma Bouwadvies is opgesteld. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.



## Bijzonderheden

- Perceeloppervlakte 199 m<sup>2</sup>, eigen grond
- Bouwjaar onbekend, indicatie 1850
- Gelegen in het beschermde stadsgezicht van Muiden (maar geen gemeentelijk of rijksmonument)
- De gemeente heeft geen tekeningen in de archieven gevonden. Geen oprichtingstekeningen en daarna zijn er ook nooit bouwvergunningen voor verbouwingen aangevraagd. Er is dus geen historische informatie beschikbaar
- Asbest aanwezig, zie bouwtechnisch rapport
- Het bouwtechnische rapport kunt u in de te downloaden brochure direct inzien
- Geen isolatie
- Onder andere onderstaande as-it-is-clausule wordt in de koopovereenkomst opgenomen
- Voor eigenaren zijn twee parkeervergunningen per woning mogelijk à € 35 per jaar, alsmede een bezoekersvergunning
- Oplevering in overleg





















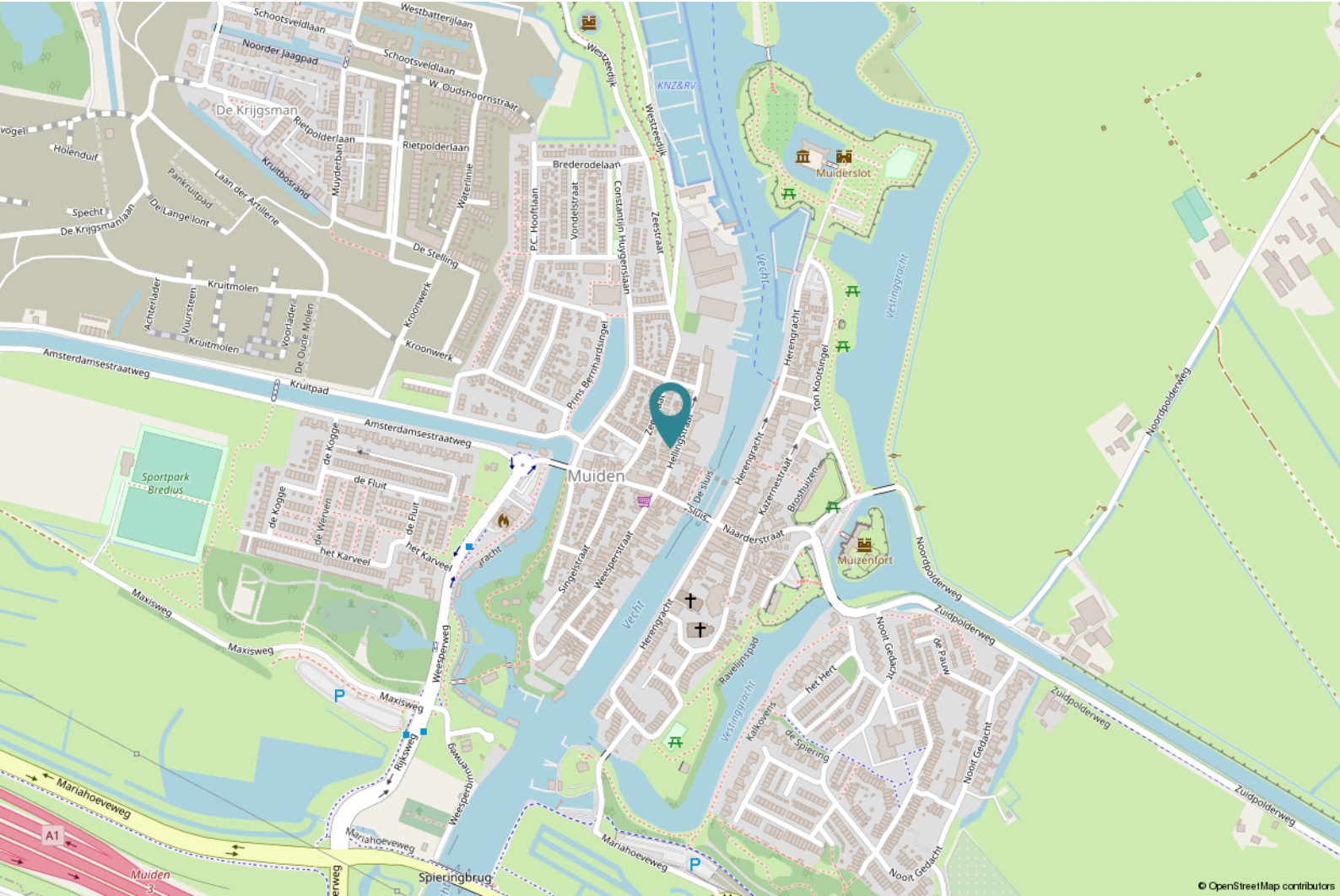












## Locatie op de kaart





## Goed om te weten

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

### Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

### “kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en

niet van u, als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige keuring bij woningen) deskundige in te schakelen.

### Mededeling tot verkoop:

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook bij de koopovereenkomst worden toegevoegd.

### Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.





Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

#### Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

#### Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

#### Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

#### Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

#### Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

#### Drie dagen bedenktijd:

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

#### Notariskeuze

Indien koper kiest voor een bepaalde notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het hiervoor gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom is bij deze akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,-- per doorhaling all-in (alle bedragen zijn inclusief BTW en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zullen aan koper worden doorbelast op de nota van afrekening. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.



# Nienaber Makelaars, wie zijn wij?

## Breed in de markt

Nienaber Makelaars is een kantoor met veel kennis en kunde aan boord. Nienaber bestaat al vanaf 1919 en is daarmee het oudste makelaarskantoor in de regio. Nienaber is aangesloten bij de NVM en Funda.

Met ca. 20 gepassioneerde medewerkers is Nienaber Makelaars zeer sterk vertegenwoordigd in de regio en actief in de woning- en bedrijfsmakelaardij, alsmede het vastgoedmanagement.

Door ons team worden jaarlijks in alle prijsklassen vele woningen en appartementen in de regio Gooi- en Vechtstreek en de directe omgeving verkocht en aangekocht.

## Overweegt u uw huis te verkopen?

Dan staat u voor één van de belangrijkste financiële beslissingen in uw leven. Het kiezen van de juiste makelaar is hierbij van doorslaggevend belang voor een optimaal eindresultaat. Wij komen daarom graag bij u langs voor een kosteloze, vrijblijvende waardebepaling van uw woning!







<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Muiden</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 81</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
---	--	----------------------	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 november 2020  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





# MEETRAPPORT

Certificaatnummer: M2102463

Conform de branchebrede meetinstructie (BBMI)  
afgeleid van de NEN 2580 normering

Hellingstraat 23  
Muiden



# Toelichting op het meetrapport

123 Meten heeft in opdracht van Nienaber Woningmakelaars een meetrapport samengesteld waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (BBMI). Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van woningen te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

## Verantwoording meetrapport

- De meting heeft plaatsgevonden op 2 februari 2021, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.
- Indien van toepassing is er op de verdieping rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door een schuine daklijn.

123 Meten heeft de volgende vloeroppervlakten vastgesteld:

Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak	51,90	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte (berging/zolder/bergzolder)	25,20	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte (overkapping)	7,30	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte (berging)	10,40	m2
Bruto inhoud woning	263,00	m3
Inhoud externe bergruimte (berging)	21,00	m3

Rapport opgemaakt door 123 Meten



Naarden, 3 februari 2021



# MEETWIJZEN & DEFINITIES

Hieronder volgt een beknopte uitleg van de meetinstructie. Verdere informatie is te vinden op de website van de NVM.

## Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>
- Constructieve delen zoals (leiding)schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan, of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

## Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m<sup>2</sup>
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbaar of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m<sup>2</sup>) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

## Gebruiksoppervlakte: Gebouw gebonden buitenruimte

- Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een draager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

## Gebruiksoppervlakte: Externe bergruimte

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.

# MEETSTAAT



1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	56,9 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	51,9 m2
	Overige inpandige ruimte	5 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	7,3 m2

2e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	20,2 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige inpandige ruimte	20,2 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2

3e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2

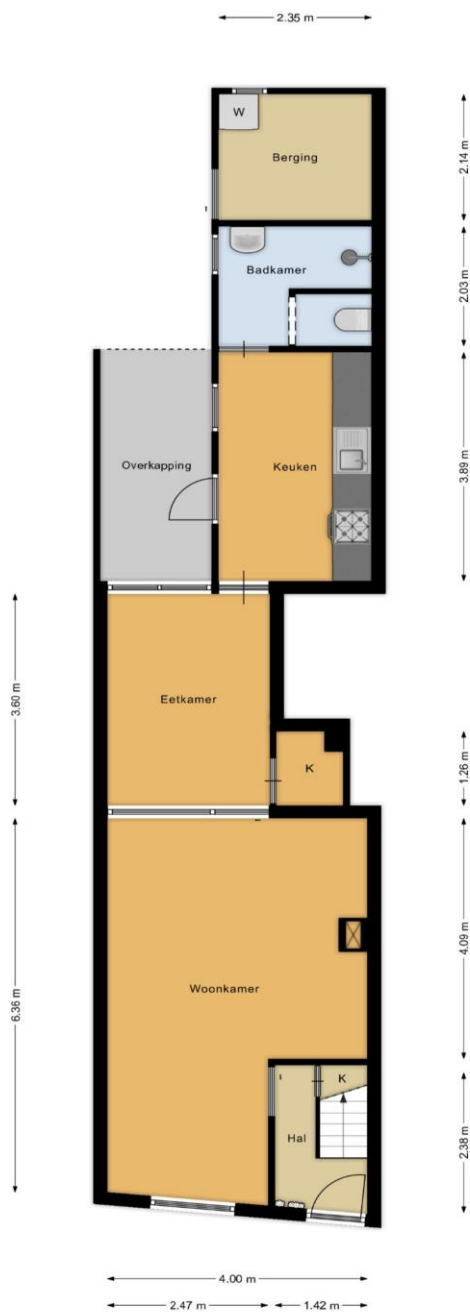
4e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2

5e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2

Extern	Externe bergruimte 1	10,4 m2
	Externe bergruimte 2	0 m2
	Externe bergruimte 3	0 m2

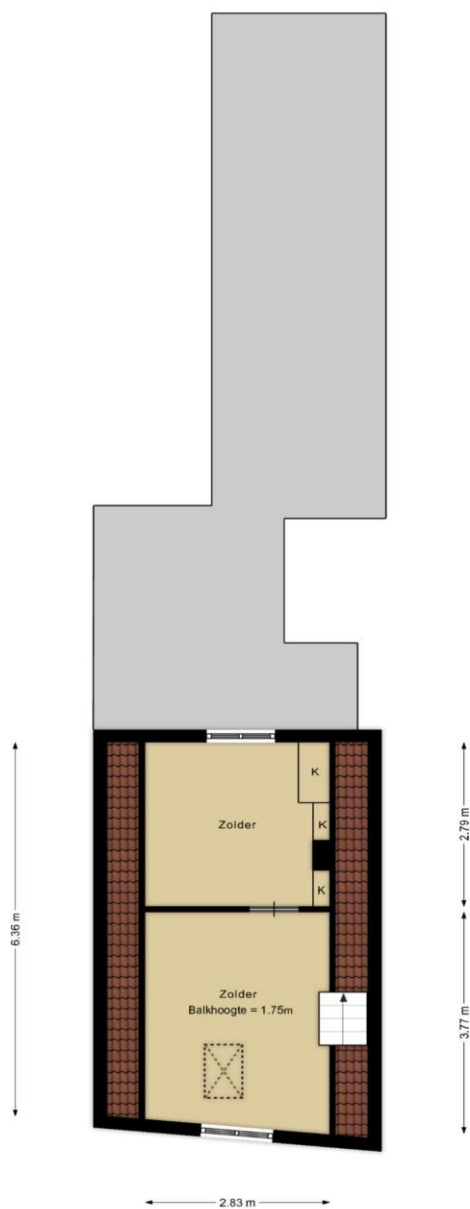


Hellingstraat 23, Muiden  
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

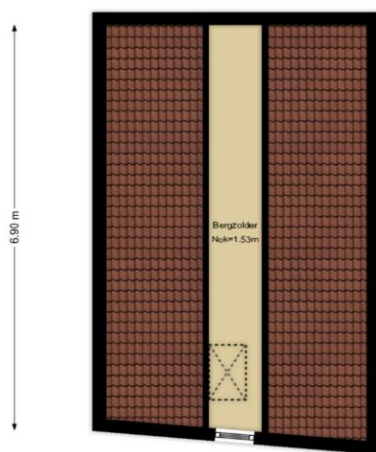
Hellingstraat 23, Muiden  
1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



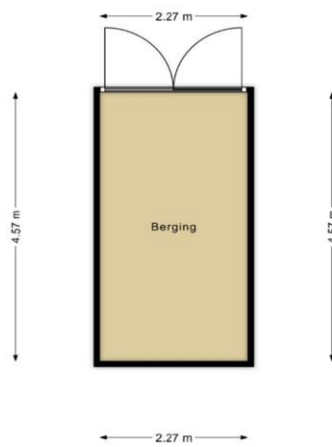
Hellingstraat 23, Muiden  
Bergzolder



- 0.81 m -

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

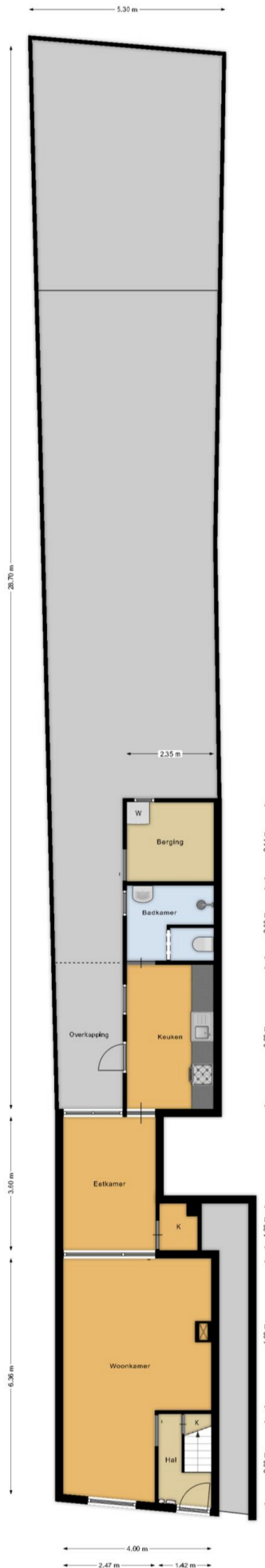
Hellingstraat 23, Muiden  
Externe berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Hellingstraat 23, Muiden  
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bouwkundig inspectierapport



Adres object:                      Hellingstraat 23  
   1398 AT Muiden

Datum inspectie:                    dinsdag 2 februari 2021  
Rapportnummer:                    2210031-00



# Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE .....	3
DASHBOARD .....	4
OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR.....	5
OVERZICHT CONDITIE SCORES .....	7
OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN.....	9
INSPECTIE DETAILGEGEVENS.....	11
<b>1 Fundering en onderbouw .....</b>	<b>11</b>
<b>2 Ruwbouw.....</b>	<b>16</b>
<b>3 Afbouw .....</b>	<b>25</b>
<b>4 Afwerkingen.....</b>	<b>29</b>
<b>5 Installaties werktuigbouwkundig .....</b>	<b>42</b>
<b>6 Installaties elektrotechnisch .....</b>	<b>45</b>
<b>7 Vaste voorzieningen.....</b>	<b>46</b>
<b>9 Terrein.....</b>	<b>48</b>
BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE .....	50
BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN .....	55

# Algemene gegevens van de inspectie

## Inspectiegegevens

Rapportnummer	2210031-00
Inspecteur	Robert Creemer
Soort inspectie	Aankoopkeuring
Datum inspectie	dinsdag 2 februari 2021
Tijd inspectie	9.00 uur
Prijs inspectie	514,25 inclusief 21% BTW
Aanwezig bij inspectie	Overig
Weergesteldheid tijdens inspectie	Bewolkt regenachtig
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend	Nee

## Opdrachtgever

Naam	Nienaber Makelaars B.V.
Contactpersoon	De heer A. Herngreen
Adres	Herengracht 26
Postcode	1382 AG
Woonplaats	Weesp
Telefoon	0294 417 118
Mobiel	06 2294 3282
E-mail	weesp@nienaber.nl

## Objectgegevens

Objecttype	Woonhuis/Eengezins tussen
Adres	Hellingstraat 23
Postcode	1398 AT
Plaats/locatie	Muiden
Bewoond	Nee
Bouwjaar	1850
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	2
Vereniging van eigenaren	Nee



# Dashboard

## Kosten



Onderhoudskosten direct	145.926
Onderhoudskosten op termijn	0
<b>Totaal</b>	<b>145.926</b>
Verbeteringskosten	0

## Bouwdelen die *slecht* of *zeer slecht* zijn beoordeeld

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
 5-Slecht	2 Ruwbouw	21 Buitenwanden	212300 Uitbouw, algemeen
 5-Slecht	3 Afbouw	37 Dakopeningen	374605 Dakdoorvoer, Asbesthoudend materiaal
 5-Slecht	4 Afwerkingen	45 Plafondafwerking	452260 Plafondafwerking, Zachtboard
 5-Slecht	4 Afwerkingen	47 Dakafwerking, Goot	471620 Dakafwerking, Gootbekleding, Asbesthoudend
 5-Slecht	4 Afwerkingen	47 Dakafwerking, Hellend	471290 Dakafwerking, Dakplaat, Asbesthoudend
 5-Slecht	4 Afwerkingen	47 Dakafwerking, Vlak	471100 Dakafwerking, Algemeen
 5-Slecht	5 Installaties werktuigbouwkundig	53 Water	532202 Water, Geiser/doorstroom gas
 5-Slecht	6 Installaties elektrotechnisch	61 Centraal elektrische voorziening	610000 Installaties E, Centraal elektrische voorziening energie

## Bouwdelen met conditie *nader onderzoek* of *niet inspecteerbaar*

Deze bouwdelen heeft de inspecteur niet geheel visueel kunnen beoordelen.

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
 Niet inspecteerbaar	1 Fundering en onderbouw	10 Fundering	161400 Fundering op staal
 Niet inspecteerbaar	5 Installaties werktuigbouwkundig	51 Warmteopwekking	512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR

# Opmerkingen van de inspecteur

## **BOUWKUNDIG ALGEMEEN:**

Voor een woning van deze leeftijd, aard en omvang verkeert de bouwkundige staat over het algemeen in een matige tot plaatselijk zelfs slechte conditie.

## **INSTALLATIES:**

Alle installaties in de woning (elektra, gas, verwarming, water en riolering) zijn sterk gedateerd, voldoen niet (meer) aan de huidige wet- en regelgeving, zijn energie-onzuinig en zodoende feitelijk economisch afgeschreven. Er dient rekening mee te worden gehouden dat werkelijk alle hoofd- / eindapparaten + de diverse distributienetwerken geheel vernieuwd dienen te worden.

Afhankelijk van het beschikbare budget, wensen en smaak van de toekomstig koper van de woning adviseren wij om de de woning volledig casco te strippen en vanaf de voordeur geheel opnieuw op te bouwen / in te richten.

## **UITWENDIGE SCHEIDINGSCONSTRUCTIE:**

Zichtbaar is dat veel materialen in de uitwendige scheidingsconstructie van de woning onderhevig zijn aan slijtage en het einde van de technische levensduur hebben bereikt.

Derhalve dient men er rekening mee te houden dat de woning op korte termijn dient te worden onderworpen aan een zeer intensieve onderhoudsbeurt waarbij o.a. het schilderwerk van alle houten delen in / tegen de gevels en alle gevelafwerkingen + dakafwerkingen inclusief het omliggende zink- en loodwerk vernieuwd dienen te worden.

## **AANWEZIGHEID ASBESTHOUDENDE ONDERDELEN IN DE WONING:**

Middels de visueel uitgevoerde bouwkundige inspectie hebben wij geconstateerd dat zich meerdere asbesthoudende onderdelen in de woning bevinden. Te weten:

- Dakgoot (langs de rechter zijgevel)
- Golfplaten dak (op schuur in achtertuin)
- Bovendakse rookgasafvoeren op schoorstenen

Omdat wij uitsluitend een visuele inspectie hebben uitgevoerd kunnen wij niet uitsluiten of zich wellicht nog meer asbesthoudende materialen in de woning bevinden. Derhalve adviseren wij om een aanvullend asbestinventarisatieonderzoek te laten uitvoeren om zekerheid te krijgen of zich nog meer asbesthoudende materialen in de woning bevinden.

Voor het uitvoeren van een asbestinventarisatieonderzoek dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 500,- excl. BTW.

Wij dienen expliciet te vermelden dat zolang asbesthoudend materiaal niet wordt verwerkt (slopen / breken), er geen risico's voor de gezondheid optreden.

Indien men overgaat tot het verwijderen / slopen van de asbesthoudende onderdelen, adviseren wij om in verband met de hoge gezondheidsrisico's, de asbesthoudende onderdelen door een gespecialiseerd bedrijf te laten verwijderen en af te laten voeren. ("gewone" níét-asbestgecertificeerde aannemersbedrijven en installateurs mogen geen asbesthoudende materialen verwerken).

Voor het volledig laten saneren van alle asbesthoudende onderdelen in de woning dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 5.000 - € 12.500 euro excl. BTW.

De geraamde kosten betreffen een reële richtprijs, maar kunnen per bedrijf sterk verschillen.

In deze rapportage zijn zowel kosten opgenomen voor het laten uitvoeren van een aanvullend asbestinventarisatieonderzoek + het laten saneren van de hierboven opgesomde asbesthoudende onderdelen.

#### **UITGANGSPUNTEN IN DEZE RAPPORTAGE / ONS ADVIES:**

##### **- HOOFDVOLUME WONING:**

Het hoofdvolume van de woning verkeert op alle fronten (casco, buitenschil en installaties) in een matige conditie, maar is middels het uitvoeren van een ingrijpende renovatie / verbouwing nog prima op te knappen.

Voor het ingrijpend renoveren / verbouwen / moderniseren van de woning dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 1250 - € 1500 exclusief BTW per m2.

Concreet dient voor het renoveren van het hoofdvolume van de woning rekening te worden gehouden met een post van (65 m2 x 1500,-) = circa 100.000,- excl. BTW.

(Bovenop deze kosten dient ook nog rekening te worden gehouden met een post van circa 10% - 15% projectvoorbereidingskosten (ontwerp, constructie, leges, etc.)

##### **UITBOUW WONING:**

De uitbouw achter de woning verkeert op alle fronten (casco, buitenschil en installaties) in een slechte conditie. Wij achten het volledig slopen en opnieuw terugbouwen van de uitbouw economisch rendabeler dan de uitbouw met veel kunst- en vliegwerk proberen op te knappen.

Voor het slopen en terugbouwen van de uitbouw aan de achterzijde van de woning dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 1750 - € 2250 exclusief BTW per m2.

Conform het aldaar geldende bestemmingsplan:

- Artikel 22 Wonen - Beschermd stadsgezicht,

- 22.2 Bouwregels,

- 22.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en zwembaden, gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt maximaal 30 m2, met dien verstande dat het gedeelte van het bouwperceel binnen de in artikel 22.1 bedoelde gronden en buiten het bouwvlak, niet meer dan voor 30% bebouwd mag worden.

Concreet dient voor het slopen en terugbouwen van 30 m2 aanbouw rekening te worden gehouden met een post van (30 m2 x 2000,-) = circa 60.000,- excl. BTW.

(Bovenop deze kosten dient ook nog rekening te worden gehouden met een post van circa 10% - 15% projectvoorbereidingskosten (ontwerp, constructie, leges, etc.)

##### **ALGEMEEN:**

Tijdens de inspectie worden technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

Installaties worden daarom niet op hun goede werking beoordeeld en niet vastgesteld of ze voldoen aan huidig geldende eisen/voorschriften.

Nutsbedrijven en/of Waarborginstallateurs kunnen u een volledig inzicht geven in de staat van installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerkklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere tv's etc.). Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.








# Overzicht conditiescores



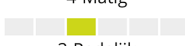

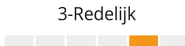
## 1 Fundering en onderbouw

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 Niet inspecteerbaar	10 Fundering	161400 Fundering op staal
 4-Matig	10 Fundering	161500 Opgaand metselwerk

## 2 Ruwbouw

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	21 Buitenwanden	211150 Buitenwanden, metselwerk
 4-Matig	21 Buitenwanden	212033 Staalementen, gevelankers
 5-Slecht	21 Buitenwanden	212300 Uitbouw, algemeen
 3-Redelijk	22 Binnenwanden	221000 Binnenwanden, Algemeen
 2-Goed	24 Trappen en hellingen	241200 Trappen, Interieur
 3-Redelijk	24 Trappen en hellingen	243310 Vlieringtrap, Hout
 4-Matig	27 Daken	271000 Dak, Algemeen
 3-Redelijk	27 Daken	271010 Dakconstructie, Dakbeschot
 4-Matig	27 Daken	271710 Schoorsteen, gemetseld

## 3 Afbouw

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	311110 Buitenkozijnen, Hout
 4-Matig	31 Buitenwandopeningen	311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	311310 Gevelbeglazing, Enkel glas
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	312010 Buitenwandopeningen, ramen, Hout
 5-Slecht	37 Dakopeningen	374605 Dakdoorvoer, Asbesthoudend materiaal



## 4 Afwerkingen

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 4-Matig	41 Buitenwandafwerkingen	411025 Buitenwandafwerking, Pleisterwerk
 4-Matig	42 Binnenwandafwerkingen	421020 Binnenwandafwerking, Pleisterwerk
 4-Matig	42 Binnenwandafwerkingen	421030 Binnenwandafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte
 5-Slecht	45 Plafondafwerking	452260 Plafondafwerking, Zachtboard
 4-Matig	47 Dakafwerking, Dakrand	471500 Dakafwerking, rand, Algemeen
 4-Matig	47 Dakafwerking, Dakrand	471550 Dakafwerking, rand, Keramisch
 4-Matig	47 Dakafwerking, Goot	471610 Dakafwerking, Gootbekleding, zink


#### 4 Afwerkingen

	47 Dakafwerking, Goot	471620 Dakafwerking, Gootbekleding, Asbesthoudend
	47 Dakafwerking, Hellend	471220 Dakafwerking, Keramische pan
	47 Dakafwerking, Hellend	471290 Dakafwerking, Dakplaat, Asbesthoudend
	47 Dakafwerking, Vlak	471100 Dakafwerking, Algemeen



#### 5 Installaties werktuigbouwkundig

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
	51 Warmteopwekking	512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR
	51 Warmteopwekking	512220 Warmteopwekking, Gaskachel
	52 Afvoeren	521000 Afvoer, HWA, Algemeen
	53 Water	532202 Water, Geiser/doorstroom gas
	54 Zichtbare gasleidingen	541000 Gasmeter
	57 Luchtbehandeling	577090 Ventilatievoorzieningen unit in plafond of wand

#### 6 Installaties elektrotechnisch

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
	61 Centraal elektrische voorziening	610000 Installaties E, Centraal elektrische voorziening energie

#### 7 Vaste voorzieningen

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
	73 Vaste Keukenvoorzieningen	730000 Vaste inrichting, Keukenblok
	74 Vaste sanitaire voorzieningen	740000 Sanitaire voorzieningen, algemeen

#### 9 Terrein

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
	90 Terrein	901070 Terrein, Tuinmuur gemetseld
	90 Terrein	902000 Terrein, Berging

# Overzicht maatregelen en kosten

## 1 Fundering en onderbouw

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
10 Fundering - 161500 Opgaand metselwerk - Injecteren + pleisterwerk vernieuwen (voorgevel & rechter zijgevel)	4.840	0	0	4.840
<b>Totaal</b>	<b>4.840</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.840</b>

## 2 Ruwbouw

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
21 Buitenwanden - 211150 Buitenwanden, metselwerk - Aanbrengen Schilderwerk muurverf, vervangend systeem	1.815	0	0	1.815
21 Buitenwanden - 212033 Staalelementen, gevelankers - Schilderwerk, vervolgsysteem	1.210	0	0	1.210
21 Buitenwanden - 212300 Uitbouw, algemeen - Slopen en terugbouwen uitbouw	72.600	0	0	72.600
27 Daken - 271710 Schoorsteen, gemetseld - Vervangen loodslabben en loketten	605	0	0	605
27 Daken - 271710 Schoorsteen, gemetseld - Vervangen voegwerk schoorsteen	605	0	0	605
<b>Totaal</b>	<b>76.835</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76.835</b>

## 3 Afbouw

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
31 Buitenwandopeningen - 311110 Buitenkozijnen, Hout - Herstel ramen/kozijn tijdens het schilderwerk	908	0	0	908
31 Buitenwandopeningen - 311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk - Schilderwerk, vervangend systeem	7.260	0	0	7.260
37 Dakopeningen - 374605 Dakdoorvoer, Asbesthoudend materiaal - Uitvoeren asbestinventarisatieonderzoek	605	0	0	605
37 Dakopeningen - 374605 Dakdoorvoer, Asbesthoudend materiaal - Vervangen be-, ontluchttingsdakdoorvoer schoorsteen	302	0	0	302
37 Dakopeningen - 374605 Dakdoorvoer, Asbesthoudend materiaal - Verwijderen asbesthoudende rookgasafvoeren	1.815	0	0	1.815
<b>Totaal</b>	<b>10.890</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.890</b>



#### 4 Afwerkingen

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
41 Buitenvandafwerkingen - 411025 Buitenvandafwerking, Pleisterwerk - Vervangen gevelafwerking, pleisterwerk	3.025	0	0	3.025
45 Plafondafwerking - 452260 Plafondafwerking, Zachtboard - Vervangen plafondafwerking door gipsplaat	12.100	0	0	12.100
47 Dakafwerking, Dakrand - 471500 Dakafwerking, rand, Algemeen - Vervangen dakrandafwerking door zinkwerk	3.630	0	0	3.630
47 Dakafwerking, Dakrand - 471550 Dakafwerking, rand, Keramisch - Opnieuw vastzetten dakrandafwerking, keramisch	1.028	0	0	1.028
47 Dakafwerking, Goot - 471610 Dakafwerking, Gootbekleding, zink - Vervangen zinken gootbekleding	1.512	0	0	1.512
47 Dakafwerking, Goot - 471620 Dakafwerking, Gootbekleding, Asbesthoudend - Vernieuwen dakgoot (inclusief gootconstructie)	1.815	0	0	1.815
47 Dakafwerking, Goot - 471620 Dakafwerking, Gootbekleding, Asbesthoudend - Verwijderen asbesthoudende dakgoot	1.815	0	0	1.815
<b>Totaal</b>	<b>24.926</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.926</b>

#### 5 Installaties werktuigbouwkundig

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
51 Warmteopwekking - 512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR - Installeren gehele cv- installatie	10.285	0	0	10.285
<b>Totaal</b>	<b>10.285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.285</b>

#### 6 Installaties elektrotechnisch

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
61 Centraal elektrische voorziening - 610000 Installaties E, Centraal elektrische voorziening energie - Vervangen complete elektrische installatie	10.285	0	0	10.285
<b>Totaal</b>	<b>10.285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.285</b>

#### 9 Terrein

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
90 Terrein - 901070 Terrein, Tuinmuur gemetseld - Vervangen erfafscheiding	3.025	0	0	3.025
90 Terrein - 902000 Terrein, Berging - Vervangen berging	4.840	0	0	4.840
<b>Totaal</b>	<b>7.865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.865</b>

Totaal	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Totaal woning	<b>145.926</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>145.926</b>

# Inspectie detailgegevens

---

## 1 Fundering en onderbouw

---

### 10 Fundering - 161400 Fundering op staal



Niet inspecteerbaar

Waarneembaarheid Niet

## Toelichting

### INLEIDING:

In Muiden is het hoogst ongebruikelijk om gebouwen "op staal" te funderen, omdat de eerste zandlaag (met de kennis van de afgelopen decennia) eigenlijk onvoldoende draagvermogen heeft om te kunnen fungeren als betrouwbare grondlaag waar een gebouw op kan worden geplaatst.

Vanwege de matige constructieve eigenschappen van de eerste zandlaag in Muiden worden om die reden alle gebouwen in Muiden (tegenwoordig) op palen gezet, welke worden weggeslagen naar de tweede zandlaag op een diepte van circa 12 meter onder het maaiveld.

### NOOT:

Zeker in de landelijke buitengebieden van Amsterdam was het tot aan de Tweede Wereldoorlog echter niet ongebruikelijk dat "eenvoudige" gebouwen op staal werden gefundeerd.

Vanwege het (over het algemeen) relatief lichte gewicht van vrijstaande woningen en boerderijen (maximaal 2 bouwlagen) komen gelukkig weinig echt grote problemen voor bij woningen uit die bouwperiode in de landelijke buitengebieden van Amsterdam die zijn gefundeerd op staal.

Vaak treedt wel een geringe scheefstand in de genoemde gebouwen op als gevolg van reguliere (ongelijkmatige) zettingen waarbij de gebouwen door de vele jaren heen op zoek zijn naar de uiteindelijke evenwichtstoestand. Het zettingsproces duurt vaak enkele decennia na gereedkomen van de bouw en stopt wanneer het pand de uiteindelijke evenwichtstoestand heeft gevonden.

### HELLINGSTRAAT 23 MUIDEN:

De woning aan de Hellingstraat 23 omvat één vlowaarde bouwlaag + dakkap (relatief licht van gewicht) en is gefundeerd "op staal", wat inhoudt dat de woning rechtstreeks op de eerste zandlaag staat, die zich op enkele tientallen centimeters onder het maaiveld bevindt.

Voor zover visueel waarneembaar staat het hoofdvolume van de woning stabiel op de eerste zandlaag en vertoont uitsluitend een reguliere scheefstand als gevolg van (ongelijkmatige) zettingen die de woning door de vele jaren heen heeft doorgemaakt, op zoek zijn naar de uiteindelijke evenwichtstoestand.

De uitbouw achter de woning is eveneens "op staal" gefundeerd, maar vertoont een grotere scheefstand.

Wij kwalificeren de volledige uitbouw als economisch afgeschreven.

Zie de uitgebreide toelichting betreffende de uitbouw in hoofdstuk "Ruwbouw, Uitbouw, algemeen". Tevens is in dat hoofdstuk een post opgenomen voor het slopen en terugbouwen van 30 m<sup>2</sup> aanbouw.

### LET OP:

Kamsma Bouwadvies kan op basis van de visuele inspectie geen uitsluitel geven over de conditie van de fundering.

**WIJ WILLEN U NADRUKKELIJK ADVISEREN OM GEEN SIGNIFICANTE GEWICHTSVERZWARINGEN AAN DE WONING TOE TE VOEGEN OM NIEUWE (ONGELIJKMATIGE) ZETTINGEN IN DE TOEKOMST TE VOORKOMEN.**



VRIJBLIJVEND ADVIES:

Indien de toekomstig koper van de woning zeker wilt weten dat het hoofdvolume van de woning in de toekomst niet (verder) zal verzakken en/of op van plan is om significante gewichtsverzwaringen in de woning door te voeren, adviseren wij om funderingsherstel aan het volledige hoofdvolume uit te voeren.

Op basis van marktconforme prijzen en onze ervaringen, dient voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden rekening te worden gehouden met een post van circa € 1000 excl. BTW per m<sup>2</sup>.

Concreet dient voor deze woning rekening te worden gehouden met een post van (35 m<sup>2</sup> x 1000,-) = circa 35.000,- excl. BTW.

In deze rapportage zijn géén kosten opgenomen voor het uitvoeren van funderingsherstelwerkzaamheden.

Algemeen

Aangenomen is dat de woning gefundeerd is op staal (een zandplaat). Navraag bij de gemeente kan meer zekerheid bieden omtrent de wijze van funderen. Bij funderingen op staal wordt direct gefundeerd op een grondslag met voldoende draagkracht (vaste) of op grondverbetering. Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven.

## 10 Fundering - 161500 Opgaand metselwerk



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

In de woning zijn plaatselijk (geringe) sporen van optrekkend / doorslaand vocht aanwezig. (Een verhoogde vochtwaarde in kelderwanden, -vloeren en/of plinten (opgaand werk) is zeer gebruikelijk bij dit type woningen van deze leeftijd, aard en omvang)

Aan de buitenzijde van het pand is echter zichtbaar, dat het pleisterwerk van de plint onderhevig is aan slijtage en plaatselijk begint af te brokkelen, scheuren en/of te onthechten. Als gevolg van dit slijtageproces zijn de waterkerende eigenschappen van de pleisterwerkplint sterk verminderd, waardoor een verhoogde kans op vochtdoorslag aanwezig is.

Het pleisterwerk fungeert als extra waterkerende laag aan de buitenzijde van de gevel en draagt bij aan het opheffen van vochtdoorslag en het omhoog kruipen van water uit de bodem middels capillaire werking. Derhalve adviseren wij om de volledige pleisterwerk plint na te lopen en ter plaatse van de beschadigingen te vernieuwen en door te zetten tot circa 500 mm onder het maaiveld.

Om de pleisterwerk plint te kunnen aanbrengen dient het straatwerk langs de voorgevel en rechter zijgevel tijdelijk te worden verwijderd en de grond te worden ontgraven. Vervolgens dient het pleisterwerk tot minimaal 500 mm onder het maaiveld te worden doorgezet, zodat een gegarandeerd waterdichte constructie ontstaat. (Tevens kan worden overwogen om de plint ook nog te injecteren)

Tot slot dient het straatwerk te worden hersteld.

### ALTERNATIEVE OPLOSSING:

Om het optrekkende vocht (definitief) te voorkomen en te doen opheffen kan worden overwogen om de wanden ter plaatse van de vochtproblematiek te injecteren. (injecteren heeft een theoretische levensduur van circa 10 - 15 jaar) Voor het injecteren van de wanden / plint dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 250,- excl. BTW per m<sup>1</sup>.

Na afronding van de injectiewerkzaamheden dient uit esthetische overwegingen ook nog rekening te worden gehouden met een post voor het herstellen van het binnenwandpleisterwerk, overeenkomstig de opgenomen kosten in dit hoofdstuk.

Gezien de sterk gedateerde bouwkundige staat van de woning adviseren wij om direct over te gaan tot het injecteren van de plinten van binnenuit in combinatie met het doorzetten van de gepleisterde plint aan de buitenzijde van de woning tot onder maaiveld-niveau.

Algemeen

In dit hoofdstuk is een post van € 4000,- excl. BTW opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

Opgaand werk is alleen aanwezig indien een kruipruimte aanwezig is. Een inspectie van het opgaand werk is uitsluitend mogelijk indien de kruipruimte (geheel) toegankelijk is.

- Gebrek Afbladderen, kale delen
- Gebrek Doorslaand, optrekkend vocht
- Gebrek Onthechting van ondergrond
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



- Maatregel Injecteren + pleisterwerk vernieuwen (voorgevel & rechter zijgevel)
- Uitvoering: Direct
- Totale kosten incl. BTW: € 4.840



## 2 Ruwbouw

### 21 Buitenwanden - 211150 Buitenwanden, metselwerk



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De muurverf over het metselwerk tegen de rechter zijgevel van het hoofdvolume van de woning is op veel plaatsen verweerd en laat plaatselijk zelfs los als gevolg van de weersinvloeden. Het onderliggende metselwerk en voegwerk verkeren echter nog in een redelijke conditie.

Algemeen

Om vochtdoorslag te voorkomen (en uit esthetisch overwegingen), adviseren wij om het metselwerk te voorzien van een nieuwe schilderbeurt. De toegepaste verf dient te worden afgestemd op het metselwerk en dampopen te worden uitgevoerd om onthechting van de verf te voorkomen. Controle van gesloten geveldelen (metselwerk) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, onjuiste detaillering). Bij massief metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen. Indien niet correct aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk.

Gebrek

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Loszittende delen, open naden

Gebrek

Onthechting van ondergrond

Gebrek

Slijtage, craquelé

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Aanbrengen Schilderwerk muurverf, vervangend systeem

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.815

## 21 Buitenwanden - 212033 Staalelementen, gevelankers



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De stalen gevelankers ter plaatse van de afzonderlijke gevels van het hoofdvolume van de woning verkeren voor zover visueel waarneembaar in een redelijke tot matige conditie en zijn onderhevig aan corrosie. Om aantasting van het staalwerk te voorkomen (waarmee de sterkte van de constructie gegarandeerd blijft), dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Wij adviseren om alle gevels direct in de steigers te zetten en alle gevelankers zoals hierboven beschreven, te ontroesten en te conserveren (Gelijktijdig met de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan alle overige gevel- en dakafwerkingen).

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn al opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk")

Algemeen

Bij een stalen/gietijzeren constructie dient rekening gehouden te worden met aantasting door corrosie. Corrosie kan de constructie verzwakken, met als uiteindelijk gevolg instorting.

Gebrek

Corrosie, aanslag

Gebrek

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.210

## 21 Buitenwanden - 212300 Uitbouw, algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De uitbouw achter de woning verkeert op alle fronten (casco, buitenschil en installaties) in een slechte conditie. Wij achten het volledig slopen en opnieuw terugbouwen van de uitbouw economisch rendabeler dan de uitbouw met veel kunst- en vliegwerk proberen op te knappen.

Voor het slopen en terugbouwen van de uitbouw aan de achterzijde van de woning dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 1750 - € 2250 exclusief BTW per m<sup>2</sup>.

Conform het aldaar geldende bestemmingsplan:

- Artikel 22 Wonen - Beschermd stadsgezicht,
- 22.2 Bouwregels,
- 22.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en zwembaden, gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt maximaal 30 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het gedeelte van het bouwperceel binnen de in artikel 22.1 bedoelde gronden en buiten het bouwvlak, niet meer dan voor 30% bebouwd mag worden.

Concreet dient voor het slopen en terugbouwen van 30 m<sup>2</sup> aanbouw rekening te worden gehouden met een post van (30 m<sup>2</sup> x 2000,-) = circa 60.000,- excl. BTW.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post van 60.000,- excl. BTW opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

Gebrek Afbladderen, kale delen  
 Gebrek Barst-, blaas- en plooivorming



Gebrek Deformatie, scheefstand  
 Gebrek Einde theoretische levensduur  
 Gebrek Erosie, verwerking, verzanding



Gebrek Loszittende delen, open naden  
 Gebrek Niet professioneel uitgevoerd



Gebrek Veroudering, economisch afgeschreven  
 Maatregel Slopen en terugbouwen uitbouw  
 Uitvoering: Direct  
 Totale kosten incl. BTW: € 72.600



## 22 Binnenwanden - 221000 Binnenwanden, Algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het casco van het pand verkeert in een redelijke staat.

Zie de uitgebreide toelichting in hoofdstuk "Fundering en onderbouw, Fundering op staal" betreffende de geringe scheefstand die in de woning waarneembaar / voelbaar is.

### UITBOUW ACHTERZIJDE WONING:

De uitbouw achter de woning verkeert op alle fronten (casco, buitenschil en installaties) in een slechte conditie. Wij achten het volledig slopen en opnieuw terugbouwen van de uitbouw economisch rendabeler dan de uitbouw met veel kunst- en vliegwerk proberen op te knappen.

Algemeen

In hoofdstuk "Ruwbouw, Buitenmuren, Uitbouw, algemeen" is een post van 60.000,- excl. BTW opgenomen voor het geheel slopen en terugbouwen van 30 m2 aanbouw aan de achterzijde van het hoofdvolume van de woning. Dragende wanden, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht. Wanneer voorzetwanden tegen de muren zijn aangebracht, is dit in het algemeen gebeurd i.v.m. vochtdoorslag, optrekkend vocht, of heeft men de buitenmuur willen isoleren. Gebreken/correctheid bouwfysische opbouw zijn dan niet visueel waarneembaar.

Gebrek

Geringe scheefstand

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 24 Trappen en hellingen - 241200 Trappen, Interieur



Waarneembaarheid Geheel

**Toelichting** Ondanks dat de trap absoluut niet voldoet aan de huidige wet- en regelgeving verkeert de trap wel in een redelijke conditie en vertoont uitsluitend reguliere slijtagesporen.

**Algemeen** Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d. worden niet opgenomen.

**Gebrek** Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 24 Trappen en hellingen - 243310 Vlieringtrap, Hout



Waarneembaarheid Geheel

**Toelichting** Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d. worden niet opgenomen.

**Algemeen** .

**Gebrek** Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 27 Daken - 271000 Dak, Algemeen



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

**HOOFDVOLUME WONING:**

De kwaliteit van de diverse dakafwerkingen, het zinkwerk en diverse aansluitingen van het hoofdvolume van de woning is over het algemeen redelijk tot plaatselijk matig.

Alle technische aanbevelingen en (eventuele) herstelkosten zijn opgenomen in hoofdstuk "dakafwerkingen".

**UITBOUW ACHTERZIJDE WONING:**

De uitbouw achter de woning verkeert op alle fronten (casco, buitenschil en installaties) in een slechte conditie. Wij achten het volledig slopen en opnieuw terugbouwen van de uitbouw economisch rendabeler dan de uitbouw met veel kunst- en vliegwerk proberen op te knappen.

In hoofdstuk "Ruwbouw, Buitenmuren, Uitbouw, algemeen" is een post van 60.000,- excl. BTW opgenomen voor het geheel slopen en terugbouwen van 30 m<sup>2</sup> aanbouw aan de achterzijde van het hoofdvolume van de woning.

Gebrek	Einde theoretische levensduur
Gebrek	Erosie, verwerking, verzanding
Gebrek	Loszittende delen, open naden
Gebrek	Niet professioneel uitgevoerd
Gebrek	Slijtage, craquelé
Gebrek	Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 27 Daken - 271010 Dakconstructie, Dakbeschot



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

Bovenop het houten dakbeschot is geen waterkerende folie aanwezig.

**VRIJBLIJVEND ADVIES:**

Indien op termijn "groot onderhoud" aan het dak wordt gepleegd, adviseren wij om een waterkerende folie aan de buitenzijde van het dak, op het houten dakbeschot aan te brengen. De folie fungeert als een regenjas, als extra waterkerende beschermlaag onder de dakpannen.

Om de folie te kunnen aanbrengen dienen eerst alle bestaande dakpannen, panlatten en tengels te worden verwijderd.

Voor bovengenoemde werkzaamheden en aanbrengen van de folie dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 8000,- excl. BTW (de genoemde kosten zijn exclusief steigerwerk en aankopen van nieuwe dakpannen).

Algemeen

in deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

Bij dakwerkzaamheden dient altijd rekening gehouden te worden met enig herstel of vernieuwing van de panlatten.

Gebrek

Ontbrekende (onder-)delen

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik





## 27 Daken - 271710 Schoorsteen, gemetseld



Waarneembaarheid Geheel

### Toelichting

Het loodwerk van de bovendakse gemetselde schoorsteen verkeert in een redelijke tot matige conditie en is poreus en plaatselijk gescheurd. Tevens verkeert het voegwerk van de schoorsteen in een matige staat en is onderhevig aan slijtage en plaatselijk al uitgespoeld. De waterdichtheid van de constructie komt hiermee (op termijn) in het geding.

Feitelijk hebben het loodwerk en voegwerk het einde van de technische levensduur bereikt en adviseren wij om de genoemde materialen van de schoorsteen direct te vernieuwen. (gelijktijdig met de overige noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan de buitenschil van het pand).

Derhalve zijn in dit hoofdstuk posten opgenomen voor het vervangen van het betreffende loodwerk en voegwerk.  
 (De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk")

### VRIJBLIJVEND ADVIES:

Indien de schoorsteen niet meer in gebruik is, adviseren wij / kan worden overwogen om de volledige bovendakse schoorsteen te verwijderen en het ontstane "gat" op een deugdelijke wijze te dichten overeenkomstig de omliggende dakbedekking(en).

Met deze drastische maatregel worden alle kwetsbare aansluitingen direct opgeheven waarmee de kans op eventuele lekkages wordt voorkomen.

### Algemeen

Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren.

- Gebrek Afschilveren, loszittend
- Gebrek Erosie, verwerking, verzanding
- Gebrek Loszittende delen, open naden
- Gebrek Uitgespoeld voegwerk
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel Vervangen loodslabben en loketten

Uitvoering: Direct  
 Totale kosten incl. BTW: € 605

Maatregel Vervangen voegwerk schoorsteen

Uitvoering: Direct  
 Totale kosten incl. BTW: € 605

### 3 Afbouw

#### 31 Buitenwandopeningen - 311110 Buitenkozijnen, Hout



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

HOOFDVOLUME WONING:

Alle kozijnen, ramen en deuren in de gevels van het hoofdvolume van de woning zijn uitgevoerd in hout.

Over het algemeen is de kwaliteit van de kozijnen, ramen en deuren redelijk. Zeer plaatselijk zijn een aantal kozijnen/ramen onderhevig aan (beginnend) houtrot dat tijdens de komende op korte termijn noodzakelijke schilderbeurt hersteld dient te worden.

Derhalve is in dit hoofdstuk een directe post opgenomen voor het lokaal herstellen van de door houtrot aangetaste kozijnen.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk")

UITBOUW ACHTERZIJDE WONING:

De uitbouw achter de woning verkeert op alle fronten (casco, buitenschil en installaties) in een slechte conditie. Wij achten het volledig slopen en opnieuw terugbouwen van de uitbouw economisch rendabeler dan de uitbouw met veel kunst- en vliegwerk proberen op te knappen.

Algemeen

In hoofdstuk "Ruwbouw, Buitenmwallen, Uitbouw, algemeen" is een post van 60.000,- excl. BTW opgenomen voor het geheel slopen en terugbouwen van 30 m<sup>2</sup> aanbouw aan de achterzijde van het hoofdvolume van de woning.

Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Gebrek

Delaminatie, houtrot

Gebrek

Kieren, kouval

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Herstel ramen/kozijn tijdens het schilderwerk

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 908

### 31 Buitenwandopeningen - 311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het schilderwerk van alle houten delen in de gevels (kozijnen, ramen, deuren, boeidelen en gootconstructies) verkeert in een matige staat en is onderhevig aan barsten en afbladderen.  
Om aantasting van het houtwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Wij adviseren om de gevels direct in de steigers te zetten en alle houten delen zoals hierboven beschreven, te voorzien van een schilderbeurt.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het schilderwerk van alle kozijnen, ramen en deuren in de gevels.  
Tevens zijn de kosten voor het benodigde steigerwerk ter plaatse van de afzonderlijke gevels in dit hoofdstuk verwerkt.

- Gebrek Afbladderen, kale delen
- Gebrek Barst-, blaas- en plooivorming
- Gebrek Onthechting van ondergrond
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



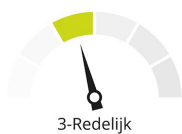
- Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking

Maatregel Schilderwerk, vervangend systeem

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 7.260

### 31 Buitenwandopeningen - 311310 Gevelbeglazing, Enkel glas



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Alle kozijnen, ramen en deuren in de gevels van de woning zijn voorzien van enkel glas.

- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



### 31 Buitenwandopeningen - 312010 Buitenwandopeningen, ramen, Hout



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Alle kozijnen, ramen en terrasdeuren in de gevels van de woning zijn nog origineel en uitgevoerd in hout met een dikte van circa 28 mm en voorzien van enkel glas.

**VRIJBLIJVEND ADVIES:**

Uit energetisch oogpunt adviseren wij om de enkele beglazing te vervangen door HR++ glas.

De bestaande ramen en terrasdeuren zijn echter te dun, onvoldoende sterk en stijf om HR++ beglazing in te kunnen plaatsen. Om toch HR++ beglazing te kunnen aanbrengen, dienen de volledige ramen en deuren te worden vervangen.

Voor het vernieuwen van de bestaande ramen en deuren inclusief HR++ glas en nieuw hang- en sluitwerk dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 650,- excl. BTW per m2.

In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

Algemeen

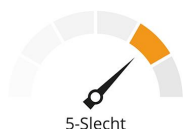
Ramen zijn vaak kwetsbaarder als de kozijnen. Klemmen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling. Een verzwakte hoekverbinding kan men verstevigen door het aanbrengen van hoekstaal. Ramen aangetast door houtrot kan men professioneel laten repareren middels een inzetstuk of minder professioneel door een houtrotvulmiddel toe te passen. In de meeste gevallen zal het vervangen van een aangetast/defect raam de goedkoopste oplossing zijn.

Gebrek Doorbuiging, onvoldoende stijf/stevig

Gebrek Kieren, kouval

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik

### 37 Dakopeningen - 374605 Dakdoorvoer, Asbesthoudend materiaal



5-Slecht

Waarneembaarheid Geheel



**Toelichting**

**ASBESTHOUDENDE ROOKGASAFVOEREN:**  
Beide bovendakse rookgasafvoeren (op de gemetselde schoorsteen op het hoofdvolume & buis van de gevelkachel in de keuken (uitbouw) zijn uitgevoerd met asbesthoudend materiaal.

Uit gezondheidsoverwegingen adviseren wij om beide asbesthoudende buizen direct te verwijderen en te vervangen door een ander materiaal. Hierbij dienen wij expliciet te vermelden dat zolang asbesthoudend materiaal niet wordt verwerkt (slopen / breken), er geen risico voor de gezondheid optreedt.

In verband met de hoge gezondheidsrisico's adviseren wij om de buis door een gespecialiseerd bedrijf te laten verwijderen en af te laten voeren. ("gewone" níét-asbestgecertificeerde aannemersbedrijven en installateurs mogen geen asbesthoudende materialen verwerken).

De opgenomen kosten betreffen een reële richtprijs, maar kunnen per asbestsaneerbedrijf sterk verschillen. (De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn al opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk")

**UITVOEREN ASBESTINVENTARISATIEONDERZOEK:**  
Omdat wij uitsluitend een visuele inspectie hebben uitgevoerd kunnen wij niet uitsluiten of zich wellicht nog meer asbesthoudende materialen in de woning bevinden. Derhalve adviseren wij om een aanvullend asbestinventarisatieonderzoek te laten uitvoeren om zekerheid te krijgen of zich nog meer asbesthoudende materialen in de woning bevinden. Voor het uitvoeren van een asbestinventarisatieonderzoek dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 500,- excl. BTW.

Gebrek Asbesthoudend materiaal  
Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel Uitvoeren asbestinventarisatieonderzoek  
Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 605

Maatregel Vervangen be-, ontluichtingsdakdoorvoer schoorsteen  
Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 302

Maatregel Verwijderen asbesthoudende rookgasafvoeren  
Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 1.815

## 4 Afwerkingen

### 41 Buitenwandafwerkingen - 411025 Buitenwandafwerking, Pleisterwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De volledige voorgevel en achtergevel van het hoofdvolume van de woning zijn afgewerkt met pleisterwerk als zijnde een "extra" waterkerende laag aan de buitenzijde van de constructie.

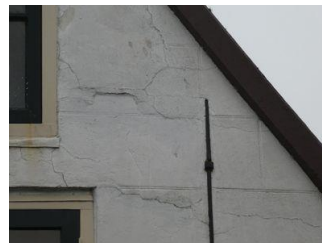
Op veel plaatsen is het pleisterwerk beschadigd en/of laat los van de achterliggende constructie.

De waterdichtheid van de gevel komt hiermee (op termijn) in het geding.

In het kader van de te verwachten renovatie van de woning in combinatie met alle overige noodzakelijk uit te voeren onderhoudswerkzaamheden aan de woning, adviseren wij om het pleisterwerk tegen de volledige voorgevel en achtergevel direct te vernieuwen.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk")

Gebrek	Afbladderen, kale delen
Gebrek	Beschadiging, lichte scheurvorming
Gebrek	Doorslaand vocht
Gebrek	Onthechting van ondergrond
Gebrek	Slijtage, craquelé
Gebrek	Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel	Vervangen gevelafwerking, pleisterwerk
	Uitvoering: Direct
	Totale kosten incl. BTW: € 3.025

## 42 Binnenwandafwerkingen - 421020 Binnenwandafwerking, Pleisterwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het interieur in de woning is sterk gedateerd in uitvoering en/of kleurstelling en feitelijk volledig afgeschreven.

In hoofdstuk "Afwerkingen, Binnenwandafwerking, Pleisterwerk" is een post opgenomen voor het vervangen van alle zachtboard plafonds en overige zachtboard aftimmeringen in het hoofdvolume van de woning door gipsplaten, (afgewerkt met pleisterwerk).

In hoofdstuk "Ruwbouw, Buitenmuren, Uitbouw, algemeen" is een post van 60.000,- excl. BTW opgenomen voor het geheel slopen en terugbouwen van 30 m2 aanbouw aan de achterzijde van het hoofdvolume van de woning.

**VRIJBLIJVEND ADVIES:**

Afhankelijk van de keuze en budget van de opdrachtgever, adviseren wij uit esthetische overwegingen om het pleisterwerk in de gehele woning te vernieuwen.

Voor het aanbrengen van pleisterwerk dient rekening te worden gehouden met een prijs van circa € 20,- excl. BTW per m2. In deze rapportage zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Vuil, aanslag, verkleuring

## 42 Binnenwandafwerkingen - 421030 Binnenwandafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De toiletruimte en badkamer in de woning zijn sterk gedateerd in uitvoering en kleurstelling. De kwaliteit van het vloertegelwerk en wandtegelwerk in beide ruimtes is matig.

Veel inwendige hoekaansluitingen van de vloeren met wanden in bovengenoemde ruimtes zijn voorzien van een cementvoeg.

Cementvoegen zijn echter niet in staat om de krimp- en uitzetbewegingen van de achterliggende wanden / vloeren als gevolg van temperatuurwisselingen op te nemen, waardoor (op termijn) scheuren in de voegen zijn / zullen ontstaan met kans op lekkages tot gevolg.

Voor kwalitatieve waterdichte aansluitingen dienen alle inwendige hoeken te worden afgekit.

Er dient rekening mee te worden gehouden dat kitwerk in een cyclus van circa 10 jaar vernieuwd moet worden.

Wij adviseren om alle cementvoegen en/of kitnaden ter plaatse van de inwendige hoekaansluitingen in de toiletruimte en badkamer uit te slijpen / snijden en te voorzien van nieuw kitwerk.

### LET OP: GEÉEN HERSTELKOSTEN OPGENOMEN

De uitbouw achter de woning verkeert op alle fronten (casco, buitenschil en installaties) in een slechte conditie. Wij achten het volledig slopen en opnieuw terugbouwen van de uitbouw economisch rendabeler dan de uitbouw met veel kunst- en vliegwerk proberen op te knappen.

In hoofdstuk "Ruwbouw, Buitenwanden, Uitbouw, algemeen" is een post van 60.000,- excl. BTW opgenomen voor het geheel slopen en terugbouwen van 30 m<sup>2</sup> aanbouw aan de achterzijde van het hoofdvolume van de woning.

### VRIJBLIJVEND ADVIES:

Voor het geheel vernieuwen van een toiletruimte dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 3000 - € 5000 excl. BTW.

Voor het geheel vernieuwen van een badkamer dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 8000 - € 12000 excl. BTW.

Gebrek

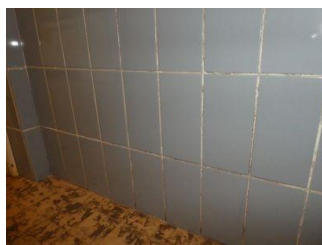
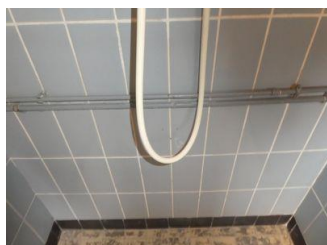
Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven



## 45 Plafondafwerking - 452260 Plafondafwerking, Zachtboard



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

In zowel het hoofdvolume en de uitbouw zijn nagenoeg alle plafonds uitgevoerd met zachtboard platen.  
Zachtboard platen hebben absoluut geen weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) en dragen zelfs bij aan de voortplanting van brand.

Wij adviseren uit veiligheidsoverwegingen (en in het kader van de voorgenomen verbouwing), om alle zachtboard plafonds te vervangen door gipskartonplaten, die wel voldoen aan een WBDBO van 30 minuten.  
Voor het aanbrengen van een gipsplaten plafond, afgewerkt met pleisterwerk dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 85,- excl. BTW per m2.

In dit hoofdstuk is uitsluitend een post opgenomen voor het vervangen van alle zachtboard plafonds en overige zachtboard aftimmeringen in het hoofdvolume van de woning door gipsplaten, (afgewerkt met pleisterwerk).

In hoofdstuk "Ruwbouw, Buitenmwallen, Uitbouw, algemeen" is een post van 60.000,- excl. BTW opgenomen voor het geheel slopen en terugbouwen van 30 m2 aanbouw aan de achterzijde van het hoofdvolume van de woning.  
Zachtboard plafonds zijn niet brandvertragend. Geadviseerd wordt om zachtboard plafonds te vervangen door bijvoorbeeld gipskartonplaten met stucwerk.

Algemeen

Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven

Gebrek

Vochtkringen, vervuiling

Maatregel

Vervangen plafondafwerking door gipsplaat

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 12.100

## 47 Dakafwerking, Dakrand - 471500 Dakafwerking, rand, Algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Zowel de voorgevel en achtergevel van het hoofdvolume van de woning zijn uitgevoerd als zogenaamde topgevels, wat betekent dat beide gevels hoger zijn als- / voorbij het pannendak steken.

Vermoedelijk waren beide topgevels jarenlang aan de bovenzijde uitsluitend afgewerkt met pleisterwerk als zijnde een "extra" waterkerende laag aan de buitenzijde van de constructie.

Als gevolg van jarenlange slijtage is de kwaliteit van het pleisterwerk matig geworden en onderhevig geraakt aan afbrokkelen met open naden tot gevolg. Bijkomend is horizontaal aangebracht pleisterwerk niet geschikt om te fungeren als betrouwbare waterkerende laag en wordt na verloop van tijd poreus / verzadigd, waardoor vochtdoorslag zal gaan plaatsvinden met vochtschade aan de binnenzijde van het appartement tot gevolg.

Om lekkages te voorkomen zijn de volledige bovenkanten inclusief achterliggende aansluitingen van beide topgevels in een recent verleden op zeer onprofessionele wijze dichtgeplakt met bitumen dakbedekking. Vanwege de matige kwaliteit van het aangebrachte bitumen kan met zekerheid worden aangenomen dat de constructie op korte termijn (opnieuw) onderhevig zal raken aan lekkage / vochtdoorslag,

Wij adviseren om de bitumen dakbedekking te verwijderen en bovenop beide bovendakse topgevels alsnog zinken afdeklijst te plaatsen, zodat de constructie gegarandeerd waterdicht is.

(gelijktijdig met de overige noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan de buitenschil van het pand).

Derhalve zijn in dit hoofdstuk posten opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk")

Gebrek	Erosie, verwerking, verzanding
Gebrek	Loszittende delen, open naden
Gebrek	Niet professioneel uitgevoerd

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven

Maatregel

Vervangen dakrandafwerking door zinkwerk

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 3.630

## 47 Dakafwerking, Dakrand - 471550 Dakafwerking, rand, Keramisch



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het cement waarmee de keramische nokvorsten vastliggen op de uitwendige hoek van het pannendak beginnen / zijn (plaatselijk) uit te drogen, waardoor een verhoogde kans op afwaaien aanwezig is.

Daarmee komt de waterdichtheid van het dak hiermee (op termijn) het geding.

(Aan de binnenzijde van de kap zijn (nog) geen sporen van lekkage aanwezig).

Wij adviseren om de bestaande nokvorsten opnieuw vast te zetten met Flexim mortel of ventilerende nokvorsten (gelijktijdig met de overige onderhoudswerkzaamheden aan de buitenschil van het pand).

Derhalve is in dit hoofdstuk in een post opgenomen voor het uitvoeren van bovenstaande werkzaamheden.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk")

Algemeen

Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, vertering, begroeiing). De levensduur van keramische pannen bedraagt gemiddeld 60 tot 90 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe tengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschoot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gebrek

Erosie, vertering, verzanding

Gebrek

Loszittende delen, open naden

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Opnieuw vastzetten dakrandafwerking, keramisch

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.028



## 47 Dakafwerking, Goot - 471610 Dakafwerking, Gootbekleding, zink



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De zinken dakgoot (zakgoot) bovenop de woningscheidende bouwmuur op de erfgrens met de naastgelegen woning (nr. 21) verkeert in een matige conditie en vertonen zichtbaar sporen van slijtage. De soldeernaden beginnen "week" te worden en het zinkwerk zelf begint duidelijk "door te zweten" en poreus te worden.

Feitelijk begint / heeft de zinken goot het einde van de technische levensduur bereikt en adviseren wij om de zinken goten in het kader van de te verwachten renovatie van de woning direct te vernieuwen.

Algemeen

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het vervangen van bovengenoemde zinken goot.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

Bij vervanging van zink in houten gootconstructies dient rekening te worden gehouden met herstel van de gootconstructie.

Goten worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (omtimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages). Zinken goten hebben een levensduur van circa 30 jaar. Indien niet correct aangebracht kunnen soldeernaden gaan scheuren. Oud zink kan moeilijk opnieuw gesoldeerd worden.

- Gebreuk Doorzweten van de goten
- Gebreuk Einde theoretische levensduur
- Gebreuk Erosie, verwerking, verzanding
- Gebreuk Loszittende delen, open naden
- Gebreuk Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen zinken gootbekleding

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.512

## 47 Dakafwerking, Goot - 471620 Dakafwerking, Gootbekleding, Asbesthoudend



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

### ASBESTHOUDENDE DAKGOOT:

De dakgoot ter plaatse van de rechter zijgevel van het hoofdvolume van de woning is uitgevoerd met asbesthoudend materiaal.

Uit technische en gezondheidsoverwegingen (en in het kader van de te verwachten renovatie van de woning), adviseren wij om de asbesthoudende dakgoot direct te verwijderen en te vervangen door een ander materiaal. Hierbij dienen wij expliciet te vermelden dat zolang asbesthoudend materiaal niet wordt verwerkt (slopen / breken), er geen risico voor de gezondheid optreedt.

In verband met de hoge gezondheidsrisico's adviseren wij om de buis door een gespecialiseerd bedrijf te laten verwijderen en af te laten voeren. ("gewone" níét-asbestgecertificeerde aannemersbedrijven en installateurs mogen geen asbesthoudende materialen verwerken).

De opgenomen kosten betreffen een reële richtprijs, maar kunnen per asbestsaneerbedrijf sterk verschillen. (De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn al opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

Tevens is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het terugplaatsen / realiseren van een volledig nieuwe dakgoot, inclusief onderliggende gootconstructie

### UITVOEREN ASBESTINVENTARISATIEONDERZOEK:

Omdat wij uitsluitend een visuele inspectie hebben uitgevoerd kunnen wij niet uitsluiten of zich wellicht nog meer asbesthoudende materialen in de woning bevinden.

Derhalve adviseren wij om een aanvullend asbestinventarisatieonderzoek te laten uitvoeren om zekerheid te krijgen of zich nog meer asbesthoudende materialen in de woning bevinden.

In hoofdstuk "Afbouw, Dakopeningen, Dakdoorvoer, Asbesthoudend materiaal" is een post opgenomen voor het laten uitvoeren van een asbestinventarisatieonderzoek.

Gebrek

Asbesthoudend materiaal



Gebrek

Delaminatie, houtrot



Gebrek

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik

Gebrek

Vervuiling, mos- en algenaangroei

Maatregel

Vernieuwen dakgoot (inclusief gootconstructie)

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.815

Maatregel

Verwijderen asbesthoudende dakgoot

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.815

## 47 Dakafwerking, Hellend - 471220 Dakafwerking, Keramische pan



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). De levensduur van keramische pannen bedraagt gemiddeld 60 tot 90 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe tengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschoot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Vervuiling, mos- en algaangroei



## 47 Dakafwerking, Hellend - 471290 Dakafwerking, Dakplaat, Asbesthoudend



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

### ASBESTHOUDENDE DAKPLATEN:

De dakplaten op het hellende dak van de berging als zijnde een onderdeel van de aanbouw achter de woning zijn uitgevoerd met asbesthoudend materiaal.

Uit technische en gezondheidsoverwegingen (en in het kader van de te verwachten renovatie van de woning), adviseren wij om de asbesthoudende dakplaten direct te verwijderen.

Hierbij dienen wij expliciet te vermelden dat zolang asbesthoudend materiaal niet wordt verwerkt (slopen / breken), er geen risico voor de gezondheid optreedt.

In verband met de hoge gezondheidsrisico's adviseren wij om de buis door een gespecialiseerd bedrijf te laten verwijderen en af te laten voeren. ("gewone" níét-asbestgecertificeerde aannemersbedrijven en installateurs mogen geen asbesthoudende materialen verwerken).

De opgenomen kosten betreffen een reële richtprijs, maar kunnen per asbestsaneerbedrijf sterk verschillen. (De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn al opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

### LET OP:

In hoofdstuk "Ruwbouw, Buitenmwallen, Uitbouw, algemeen" is een post van 60.000,- excl. BTW opgenomen voor het geheel slopen en terugbouwen van 30 m<sup>2</sup> aanbouw aan de achterzijde van het hoofdvolume van de woning.

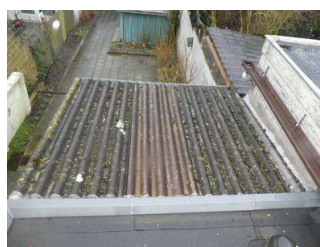
### UITVOEREN ASBESTINVENTARISATIEONDERZOEK:

Omdat wij uitsluitend een visuele inspectie hebben uitgevoerd kunnen wij niet uitsluiten of zich wellicht nog meer asbesthoudende materialen in de woning bevinden.

Derhalve adviseren wij om een aanvullend asbestinventarisatieonderzoek te laten uitvoeren om zekerheid te krijgen of zich nog meer asbesthoudende materialen in de woning bevinden.

In hoofdstuk "Afbouw, Dakopeningen, Dakdoorvoer, Asbesthoudend materiaal" is een post opgenomen voor het laten uitvoeren van een asbestinventarisatieonderzoek.

- Gebrek Asbesthoudend materiaal
- Gebrek Erosie, verwerking, verzanding
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 47 Dakafwerking, Vlak - 471100 Dakafwerking, Algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

ALGEMEEN:

De uitbouw achter de woning verkeert op alle fronten (casco, buitenschil en installaties) in een slechte conditie. Wij achten het volledig slopen en opnieuw terugbouwen van de uitbouw economisch rendabeler dan de uitbouw met veel kunst- en vliegwerk proberen op te knappen.

Algemeen

In hoofdstuk "Ruwbouw, Buitenmuren, Uitbouw, algemeen" is een post van 60.000,- excl. BTW opgenomen voor het geheel slopen en terugbouwen van 30 m<sup>2</sup> aanbouw aan de achterzijde van het hoofdvolume van de woning.

Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). Moderne bitumineuze daken hebben, mits goed aangebracht, een levensduur van 15 tot 20 jaar.

Gebrek

Einde theoretische levensduur

Gebrek

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Loszittende delen, open naden

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven

## 5 Installaties werktuigbouwkundig

### 51 Warmteopwekking - 512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR



Waarneembaarheid Niet

Niet inspecteerbaar

**Toelichting** In het kader van de te verwachten renovatie van de volledige woning adviseren wij om een centrale verwarming in de woning aan te leggen, die wordt gestookt met een moderne HR107 CV-ketel.  
In dit hoofdstuk is een post opgenomen voor het aanschaffen en installeren van een compleet nieuwe CV-installatie inclusief distributienetwerk en radiatoren in de woning.

**Algemeen** De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 15 - 18 jaar. Een ketel van die leeftijd heeft echter lang niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal echter zeker teruglopen. Afhankelijk van het rendement van de verwarmingsbron, kan vervanging goedkoper zijn dan handhaving.  
Verwarmingsinstallaties worden visueel en niet inwendig beoordeeld. Controle van capaciteit en goede werking vindt niet plaats.

**Maatregel** Installeren gehele cv-installatie  
Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 10.285

### 51 Warmteopwekking - 512220 Warmteopwekking, Gaskachel



Waarneembaarheid Deels

4-Matig

**Toelichting** De woning wordt momenteel (nog) verwarmd met een sterk gedateerde gashaard en gevelkachels. Deze installatie is sterk gedateerd en economisch afgeschreven.

In het kader van de te verwachten renovatie van de woning, adviseren wij om een centrale verwarming in de gehele woning aan te leggen, die wordt gestookt met een moderne HR107 CV-ketel.

In dit hoofdstuk zijn derhalve geen kosten opgenomen voor het repareren en of onderhouden van de bovengenoemde verwarmingsinstallatie.

In hoofdstuk "Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR" is een post opgenomen voor het aanschaffen en installeren van een compleet nieuwe CV-installatie inclusief distributienetwerk en radiatoren in de woning.

**Gebrek** Veroudering, economisch afgeschreven



## 52 Afvoeren - 521000 Afvoer, HWA, Algemeen



Waarneembaarheid Deels

Algemeen

De hemelwaterafvoer wordt beoordeeld op afschrijving, verkleuring en functioneren (breuk, lekkages). Opmerking: Er is geen controle uitgevoerd of de h.w.a.'s aangesloten zijn op de riolering. Indien de goten vervangen moeten worden is het verstandig te overwegen gelijktijdig de PVC h.w.a.'s te laten vervangen.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 53 Water - 532202 Water, Geiser/doorstroom gas



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het warme tapwater in de woning wordt momenteel opgewekt met de zeer gedateerde keukengeiser.

Wij adviseren om bovengenoemde keukengeiser te verwijderen en het warme tapwater in de keuken dan wel te laten opwekken door de CV-ketel, dan wel in de keuken een elektrische boiler (Quooker of keuken boiler) te plaatsen.

Met het plaatsen van een moderne HR-107 CV-ketel met HR-ww zoals beschreven in hoofdstuk "Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR" kan de geiser komen te vervallen.

Een HR-107 CV-ketel is veel energiezuiniger en geeft bovendien veel meer gebruikscomfort en gebruiksgemak.

Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven





## 54 Zichtbare gasleidingen - 541000 Gasmeter



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting  
Algemeen

Gas aangesloten ten tijde van de keuring: Ja  
Stalen gasleidingen kunnen in vochtige kruipruimtes corroderen, bij bepaalde koperen leidingen kunnen soldeerverbindingen losraken en lekkages veroorzaken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gasleidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 57 Luchtbehandeling - 577090 Ventilatievoorzieningen unit in plafond of wand



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De toiletruimte, badkamer en keuken zijn voorzien van natuurlijke ventilatie.

In het kader van de voorgenomen verbouwing, waarbij de gedateerde toiletruimte, badkamer en keuken worden vernieuwd, adviseren wij uit gezondheids- en praktische overwegingen om mechanische buisventilatoren aan te brengen, zodat de genoemde ruimtes conform het Bouwbesluit 2012 mechanisch kunnen worden afgezogen.

Voor het plaatsen en installeren van een mechanische buisventilator dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 650,- excl. BTW per stuk.

In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor het installeren van bovengenoemde ventilatoren.

Gebrek

Onjuist gedimensioneerde componenten

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 6 Installaties elektrotechnisch

### 61 Centraal elektrische voorziening - 610000 Installaties E, Centraal elektrische voorziening energie



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De elektrische installatie in de woning functioneert, maar is sterk gedateerd en voldoet absoluut niet aan de NEN 1010 4e druk.

Middels het steekproefsgewijs open maken van contactdozen hebben wij geconstateerd dat plaatselijk zelfs nog oude bedrading met stoffen isolatie aanwezig is (in ijzeren buizen).

De stoffen bedrading is door veroudering vaak vergaan, waardoor de elektra draden bloot komen te liggen en kortsluiting en brand kan ontstaan.

In het kader van de voorgenomen verbouwing, adviseren wij om in combinatie met het vernieuwen van alle installaties en het interieur, ook de volledige elektrische installatie in de woning te vernieuwen.

Gemiddeld dient per elektrapunt (wandcontactdoos, schakelaar, lichtpunten, etc.), rekening te worden gehouden met een post van circa 125,- excl. BTW.

In deze rapportage is een post opgenomen voor het volledig moderniseren van de elektrische installatie.

Gebrek

Canvasbedrading

Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven



Maatregel

Vervangen complete elektrische installatie

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 10.285

## 7 Vaste voorzieningen

### 73 Vaste Keukenvoorzieningen - 730000 Vaste inrichting, Keukenblok



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De keuken in de woning is sterk gedateerd, maar functioneert naar behoren. Wij adviseren om de keuken op korte termijn geheel te vernieuwen.

In hoofdstuk "Ruwbouw, Buitenmuren, Uitbouw, algemeen" is een post van 60.000,- excl. BTW opgenomen voor het geheel slopen en terugbouwen van 30 m<sup>2</sup> aanbouw aan de achterzijde van het hoofdvolume van de woning.

**VRIJBLIJVEND ADVIES:**

Voor het geheel vernieuwen van een keuken dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 8.000 - 15.000 excl. BTW.

(Hierbij dient vermeld te worden dat het genoemde bedrag sterk afhankelijk is van de aanschafprijs van de keuken/apparatuur)

Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het keukenblok zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Gebrek

Einde theoretische levensduur

Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven



## 74 Vaste sanitaire voorzieningen - 740000 Sanitaire voorzieningen, algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De toiletruimte en badkamer in de woning zijn sterk gedateerd in uitvoering en/of kleurstelling, maar zijn nog wel functioneel.  
Wij adviseren om de toiletruimte en badkamer op korte termijn geheel te vernieuwen.

In hoofdstuk "Ruwbouw, Buitenmuren, Uitbouw, algemeen" is een post van 60.000,- excl. BTW opgenomen voor het geheel slopen en terugbouwen van 30 m<sup>2</sup> aanbouw aan de achterzijde van het hoofdvolume van de woning.

**VRIJBLIJVEND ADVIES:**

Voor het geheel vernieuwen van een toiletruimte dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 3000 - € 5000 excl. BTW.

Voor het geheel vernieuwen van een badkamer dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 6000 - € 12000 excl. BTW.

(Hierbij dient vermeld te worden dat het genoemde bedrag sterk afhankelijk is van de aanschafprijs van het sanitair)

Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).  
Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Gebrek

Einde theoretische levensduur

Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven





## 9 Terrein

### 90 Terrein - 901070 Terrein, Tuinmuur gemetseld



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De gemetselde tuinmuur op de erfgrans met de naastgelegen woning op nr. 21 verkeert in een matige tot slechte conditie.

De tuinmuur is zeer vermoedelijk gefundeerd "op staal" en als gevolg van reguliere zettingen gaan verzakken, waardoor de stabiliteit van de muur in het geding is gekomen.

(Zie de uitgebreide toelichting in hoofdstuk "Fundering en onderbouw, Fundering op staal" betreffende de geringe scheefstand die in de woning waarneembaar / voelbaar is).

vanwege de optelsom van verzakking, instabiliteit en het afbladderen van het pleisterwerk tegen de tuinmuur in combinatie met het grote vermoeden dat de volledige uitbouw achter de woning wordt gesloopt en opnieuw wordt terug gebouwd, adviseren wij om de tuinmuur ook geheel te slopen en een nieuwe erfafscheiding terug te plaatsen.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het slopen en terugplaatsen van een erfafscheiding naar eigen smaak en wensen.

Gebrek	Afschilveren, loszittend
Gebrek	Erosie, verwerking, verzanding
Gebrek	Scheurvorming
Gebrek	Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek	Verzakking / instabiel
Maatregel	Vervangen erfafscheiding Uitvoering: Direct Totale kosten incl. BTW: € 3.025

## 90 Terrein - 902000 Terrein, Berging



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De berging in de achtertuin verkeert in een overwegend matige conditie.

Veel stalen delen als zijnde onderdeel van de hoofddragconstructie zijn onderhevig aan ernstige corrosie en dienen geheel te worden vervangen. Tevens staan meerdere onderlinge aansluitingen van wand-wand en/of wand-dak open, waardoor lekkage aan de binnenzijde van de berging is ontstaan.

Algemeen

Wij achten het geheel vernieuwen van de berging economisch voordeliger dan het herstellen van de afzonderlijke onderdelen.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post van € 4000,- excl. BTW opgenomen voor het aankopen en laten bouwen van een nieuwe deugdelijke berging / tuinhuis. Van de bijgebouwen wordt een algemene waardering gegeven. Alleen de, tekortkomingen en gebreken worden in deze rapportage vermeld en niet per onderdeel uitgesplitst.

Gebrek

Corrosie



Gebrek

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Loszittende delen, open naden



Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen berging

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 4.840

# **Bijlage: toelichting op de inspectie**

## **DOEL BOUWKUNDIGE INSPECTIE**

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen woning en opstallen. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op korte termijn.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn. Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide zijnde kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

## **HET BOUWTECHNISCH RAPPORT**

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel.
- Waarneembaarheid van het element.
- Constateringen en opmerkingen m.b.t. de conditie van een onderdeel.
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn omdat de functievervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke niet direct noodzakelijk zijn, maar waarvan de verwachting is dat deze binnen een periode van 3 jaar uitgevoerd dienen te worden.
- Eventueel foto's van gebreken.
- Eventueel adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken, o.a.:
  - onderzoek naar houtborende insecten
  - onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam)
  - constructief onderzoek (sterkteberekeningen)
  - onderzoek naar betonrot
  - onderzoek naar asbest

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volièren enz.), erfafscheidingen, pergola's en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bergingen buiten beschouwing gelaten.

## **BEOORDELING VAN HET OBJECT (EXCL. NHG RAPPORT)**

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en / of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.



## ALGEMENE TOELICHTING OP INSPECTIE

In deze paragraaf vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.

### Technische installaties, toetsing aan normen

Technische installaties, aan- en afvoerleidingen, elektrische bedradingen en dergelijke worden niet getoetst aan de voorgeschreven (NEN)normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit geldt ook voor (ingrijpende) verbouwingen. Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen. Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten.

Wel wordt tijdens de inspectie technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

### Beoordeling elektrische installatie

Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten.

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere tv's etc.). Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.

Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

### Loden leidingen

Drinkwater uit loden leidingen kan minuscule deeltjes lood bevatten. Door het drinken van dit water komt lood in je lichaam terecht. Omdat de hoeveelheid gering is, kan dat meestal geen kwaad. Alleen baby's tot een jaar kunnen gevolgen ondervinden van water uit loden leidingen. De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot aan de meter. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

Loden buizen/leidingen (zowel aanvoer: drinkwater als afvoer: riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. In het bijzonder op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Ook hier geldt het advies preventief te vervangen.

### Rioleringen algemeen

Voor gietijzeren, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzeren afvoerbuis is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners omdat het vuil reeds aanwezig in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioolstelsel.

### Kosten modernisering

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerkklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven (en herstelmaatregelen opnemen) indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

### Verstoppingen

Bij schoonmaakwerkzaamheden en verbouwing wordt onbewust vuil water door de riolering gespoeld wat dan tot verstoppingproblemen kan leiden. Kort na het betrekken van het huis treden bij nieuwe bewoners lekkages op omdat door het verbouwen vuil en zand de reeds aangetaste buis verder doen dichtslibben.

## WERKWIJZE

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

Het betreft een visuele inspectie naar de functionaliteit en kwaliteit van de bouw- en installatiedelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

Het betreft een visuele inspectie naar de functionaliteit en kwaliteit van de bouw- en installatiedelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

## RAMING VAN DE KOSTEN

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstelkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn inclusief BTW. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde de woning terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een woning en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

## INFORMATIEPLICHT VERKOPERS

Conform boek 7, artikel 17 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek waaronder de informatie en onderzoeksplicht valt, stelt dat verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normale- en bijzonder gebruik dat kopers voor ogen staat met betrekking tot ingebruikname van de onroerende zaak. De verkopers hebben dan ook een informatieplicht als zij weet of zouden moeten weten dat de onroerende zaak voor dit normale- of bijzondere gebruik ongeschikt is. Wat betekent deze informatieplicht voor verkopers:

- Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten
- Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan;
- Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk.

Indien er geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier voorafgaand aan de bouwkundige inspectie aan de inspecteur is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.

## ONDERZOEKSP LICHT KOPERS

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet behoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten. Door het lezen van het rapport wordt de koper niet geacht te zijn ontslagen van zijn eigen onderzoeksplicht.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar;
- Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen.
- Omdat verkopers voor zichtbare gebreken dus niet aansprakelijk gehouden worden dient koper dus actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstellkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

## BEOORDELING TECHNISCHE STAAT (EXCL. NHG RAPPORT)

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

1. Zeer goed: Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.
2. Goed: Incidenteel kunnen kleine gebreken of tekortkomingen voorkomen of het verouderingsproces is op gang gekomen.
3. Redelijk: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen.
4. Matig: Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
5. Slecht: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is onomkeerbaar op gang gekomen.
6. Zeer slecht: Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld. Voortdurend treden er storingen op in de functievervulling. Technisch rijp voor de sloop.

## **Bijlage: algemene voorwaarden**

1. Het doel van de keuring is om de opdrachtgever inzicht te geven in de bouwkundige staat van het Object, waarbij een globale indicatie wordt gegeven van de kosten die gemaakt moeten worden om het Object in redelijke staat van onderhoud te brengen.
2. Het Object wordt op basis van visuele inspectie zowel binnen als buiten beoordeeld.
3. Ruimten die niet toegankelijk zijn worden niet in het oordeel betrokken. Objecten worden niet verplaatst. Indien ruimten in of onder de constructie toegankelijk zijn via een luik, wordt alleen de directe omgeving in de nabijheid van dat luik beoordeeld.
4. Installaties worden visueel technisch beoordeeld. Nutsbedrijven en installateurs kunnen een vollediger inzicht geven in de staat van de betreffende installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.
5. Door de visuele aard van de keuring is het onmogelijk om: de aanwezigheid van ondergrondse tanks en/of bodemverontreiniging vast te stellen én vast te stellen of in constructies asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Hiervoor is specialistisch onderzoek noodzakelijk.
6. De keuring is een moment opname en voor schade en/of gebreken die zich in welke vorm dan ook later mochten openbaren wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.
7. Bezwaren tegen het keuringrapport dienen uiterlijk binnen 3 maanden na het uitbrengen van het rapport schriftelijk kenbaar gemaakt te worden.
8. De inhoud van deze overeenkomst van opdracht is een inspanningsverbintenis.
9. Op deze opdracht is van toepassing De Nieuwe Regeling 2011, rechtsverhouding Opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur(DNR) 2011, waarin vervat onder artikel 13 tot en met 18 een aansprakelijkheid- en schadevergoeding beperkend beding alsmede in artikel 58 een arbitraalbeding. DNR 2011 is als bijlage toegevoegd.
10. Door ondertekening dan wel parafering van het Opdrachtformulier verklaart de Opdrachtgever akkoord te gaan met de inhoud van de DNR 2011.
11. Iedere aansprakelijkheid is te allen tijde beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval uit hoofde van de (beroeps)aansprakelijkheidsverzekering van Kamsma Bouwadvies bv wordt uitbetaald, vermeerderd met het krachtens de verzekeringsovereenkomst voor rekening van Kamsma Bouwadvies komend eigen risico.
12. De betalingstermijn bedraagt 14 dagen na factuurdatum, nadien heeft Kamsma Bouwadvies bv recht op de wettelijk verschuldigde rente, onverminderd verder toekomstige rechten terzake. Bij non-betaling wordt de zaak in handen van een gerechtsdeurwaarder gegeven. Alle buitengerechtelijke incassokosten komen ten laste van de Opdrachtgever. Deze kosten worden berekend volgens Rapport Voorwerk II Kring Kantonrechters met een minimum van € 37,00, één en ander onverminderd het recht om door Kamsma Bouwadvies bv de hogere werkelijke vermogensschade te vorderen.
13. Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Door ondertekening dan wel parafering verklaart de Opdrachtgever zich akkoord met de hiervoor genoemde voorwaarden.

Versie: augustus 2014





bestemmingsplan

# Stad Muiden

**gemeente Muiden**



# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	AANLEIDING	1
1.2	HET PLANGEBIED	1
1.3	VIGERENDE REGELINGEN	2
1.4	LEESWIJZER	3
<b>2</b>	<b>INVENTARISATIE HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN</b>	<b>4</b>
2.1	INLEIDING	4
2.2	INVENTARISATIE BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE	4
2.3	CULTUURHISTORIE - TE BESCHERMEN WAARDEN	12
2.4	INVENTARISATIE ONTWIKKELINGEN	18
<b>3</b>	<b>INVENTARISATIE HUIDIGE BELEIDSKADERS</b>	<b>26</b>
3.1	INLEIDING	26
3.2	EUROPEES BELEID	26
3.3	RIJKSBELEID	27
3.4	PROVINCIAAL RUIMTELIJK BELEID	35
3.5	REGIONAAL BELEID	46
3.6	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID	47
<b>4</b>	<b>HET PLAN - BEHEER VAN DE BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>50</b>
4.1	INLEIDING	50
4.2	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	50
4.3	WONEN EN TUIN	55
4.4	BEDRIJVEN IN WOONGEBIED	60
4.5	PANDEN MET EEN GEMENGDE FUNCTIE	61
4.6	HORECA	63
4.7	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	64
4.8	RECREATIEVE VOORZIENINGEN	65
4.9	OPENBARE RUIMTE	65
4.10	WATER - WATERKERINGEN	66
4.11	ONDERGRONDS BOUWEN	66
<b>5</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>68</b>
5.1	INLEIDING	68
5.2	MILIEU	68
5.3	WATER	75
5.4	ECOLOGIE	77
5.5	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	81
5.6	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	82
5.7	HANDHAAFBAARHEID	83
<b>6</b>	<b>WIJZE VAN BESTEMMEN</b>	<b>84</b>
6.1	ALGEMEEN	84
6.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	86

<b>7</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>89</b>
7.1	INSPRAAK	89
7.2	OVERLEG	89
7.3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	89
7.4	ZIENSWIJZEN	89

### **Bijlagen**

1. Nota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Stad Muiden;
2. Nota Zienswijzen;
3. Overzicht Rijksmonumenten / MIP-panden en beschermingsregime ;
4. Akoestisch onderzoek - Uitsnede Herengracht 78 uit rapport A1/A6 Diemen-Muiderberg-Almere Stad d.d. 25 mei 2009;

### **Bijlagen (analoog separaat)**

5. Chemielinco BV, Verkennend bodemonderzoek Herengracht 78 en Kloosterstraat 8 te Muiden, Utrecht, 26 november 2001;
6. Chemielinco BV, Asbestinventarisatie Kloosterstraat 8 te Muiden, 21762; Utrecht 26 november 2001;
7. Elementair, Verkennend bodemonderzoek Amsterdamsestraat 26 Muiden, Putten september 2005;
8. Luchtkwaliteitsonderzoek Herengracht 78 te Muiden; SAB Arnhem; 23 december 2009;
9. Flora- en faunarapportage Herengracht, Kloosterstraat Muiden; SAB Arnhem; 18 december 2009;
10. ADC Archeoprojecten, Muiden De Klensput, een bureauonderzoek, Amersfoort, Maart 2006;

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

De gemeente Muiden heeft besloten haar bestemmingsplannen te herzien. De aanleiding hiervoor is de veelheid aan bestemmingsplannen die in de loop der tijd zijn opgesteld en elk het resultaat zijn van de ontwikkelingen in hun tijd. Hierdoor is niet altijd sprake van uniformiteit in de regelgeving. Daarbij zijn de geldende bestemmingsplannen veelal ouder dan tien jaar. Op grond van artikel 3.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan eens per tien jaar worden herzien. Met de herziening van de bestemmingsplannen wordt dan ook een aantal doelen nagestreefd:

- het verkrijgen van een actuele ruimtelijk-juridische vertaling van de bestaande bebouwing en het gebruik;
- het realiseren van een goede beheersregeling voor de bestaande ruimtelijke situatie;
- het komen tot uniformiteit in planregels en wijze van bestemmen.

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheergericht, conserverend bestemmingsplan, dat wil zeggen dat het in beginsel gericht is op het beheren en het (opnieuw) vastleggen van de bestaande ruimtelijke situatie. De planologische regeling in het bestemmingsplan is er op gericht om de door historische ontwikkeling ontstane samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de kern van Muiden te beschermen en bewaren. Het bestemmingsplan is dan ook met name gestoeld op de bestemmingsregelingen van de vigerende bestemmingsplannen. Toch is bij bepaalde delen van het plangebied flexibiliteit aangebracht om in te kunnen spelen op huidige en toekomstige ontwikkelingen. Daarbij spelen er bij het opstellen van dit bestemmingsplan op enkele locaties initiatieven voor herontwikkeling van de bestaande situatie. Dergelijke herontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan opgenomen als de plannen voor de herontwikkelingen daarvoor concreet genoeg zijn en de haalbaarheid is aangetoond. Indien dat nog niet het geval is, dan zullen herontwikkelingen, om planningstechnische redenen, een eigen planprocedure doorlopen.

### ***Uitgangspunt: Nieuwe Wro***

Het SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) is de nieuwe standaard voor bestemmingsplannen die vanaf 1 juli 2008 bij de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht is. Het SVBP2008 geeft ook de standaard aan voor de digitale plannen die vanaf 1 juli 2009 verplicht zullen zijn. Door te werken met het SVBP2008 sluit het bestemmingsplan aan op de nieuwe Wro en hieruit voortvloeiende verplichtingen.

## 1.2 HET PLANGEBIED

Het plangebied betreft de kern Muiden. Het plangebied wordt globaal begrensd door het Randmeer/IJmeer in het noorden, de voetbalvelden en KNSF terrein in het westen, de algemene begraafplaats en de grens van de bebouwing van de kern Muiden in het zuiden en zuidoosten en de vestinggracht in het noordoosten. Het plangebied omsluit op drie locaties plangebieden van ontwikkelingen die een eigen planprocedure doorlopen, name-



lijk aan de Weesperstraat 82, Fort H en Schoutenwerf aan de Hellingstraat 30. Die delen van Muiden maken dan ook geen deel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan Stad Muiden. Op navolgende afbeelding is globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



*Ligging Plangebied (Bron: Google Earth)*

### 1.3 VIGERENDE REGULINGEN

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, de vigerende reguleringen uit een aantal bestemmingsplannen. Tot op dat moment geldt voor het plangebied dus hetgeen planologisch is geregeld in deze bestemmingsplannen. Dit zijn:

- Bestemmingsplan Vesting Muiden 1981, zoals vastgesteld door de raad van Muiden op 27 mei 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 1 november 1983 en als gevolg van de beslissing van de Kroon op 12 februari 1986 onherroepelijk geworden;
- Bestemmingsplan Vesting Muiden, herziening 1985, zoals vastgesteld door de raad van Muiden op 16 oktober 1986;
- Bestemmingsplan Mariahoeve, zoals vastgesteld door de raad van Muiden op 15 maart 1973 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 18 december 1973;
- Bestemmingsplan Zuid-West 1966, zoals vastgesteld door de raad van Muiden op 13 april 1967 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
- Bestemmingsplan Noord-West 1984, zoals vastgesteld door de raad van Muiden op 29 augustus 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Voorliggend plan neemt tevens alle uitwerkingen, wijzigingen, herzieningen en alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op de bovengenoemde plannen over voor wat betreft het aangegeven plangebied.

## 1.4 LEESWIJZER

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens worden hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak opgenomen. De toelichting, planregels en verbeelding vormen samen het bestemmingsplan en zullen te allen tijde in onderlinge samenhang moeten worden gezien.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de inventarisatie / beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied en de wijze waarop dit bestemmingsplan voorziet in toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. In hoofdstuk 2.4.5 wordt de beschrijving gegeven van het geldende beleidskader. De hoofdstukken 2 en 2.4.5 vormen de input voor het op te stellen beheerskader voor dit plangebied. Het betreft de beschrijving van de situatie die middels voorliggend bestemmingsplan wordt beheerd en hoe dit ruimtelijk-juridisch wordt beheerd. Hieraan liggen planologische afwegingen ten grondslag. De beschrijving daarvan is weergegeven in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals milieu wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het voorliggend bestemmingsplan kan worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 6 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

## 2 INVENTARISATIE HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

### 2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt eerst beschreven waar het plangebied uit bestaat. Beschreven wordt welke functies zich binnen het plangebied bevinden en wat de ruimtelijke structuur is. Hiervoor geldt dat het bestemmingsplan in beginsel beheergericht, conserverend van aard is. Paragraaf 2.4 gaat daarna in op enkele toekomstige ontwikkelingen die voorzien zijn in het plangebied en de wijze waarop dit bestemmingsplan daar al dan niet in voorziet.

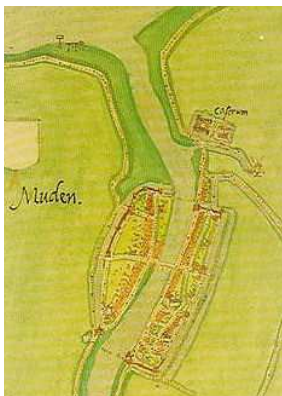
### 2.2 INVENTARISATIE BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

#### 2.2.1 Inleiding

Voordat ingegaan wordt op de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van Muiden wordt allereerst een korte beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis omdat hierin de grondslag ligt voor het aanwijzingsbesluit van het beschermde stadsgezicht.

#### 2.2.2 Ontstaansgeschiedenis in het kort

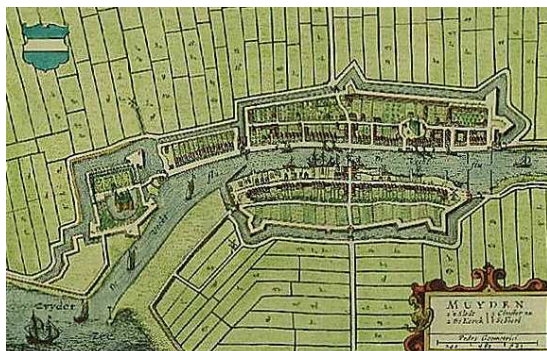
De eerste bewoning vond plaats op de kleiige oeverwallen langs de Vecht. De vroegste vermelding van Muiden dateert uit de 9<sup>e</sup> eeuw. In die tijd is sprake van een vissersnederzetting. Tussen de 10<sup>e</sup> eeuw en de 13<sup>e</sup> eeuw maakt de Vecht deel uit van de handelsroute tussen enerzijds Vlaanderen en Rijnland en anderzijds de Oostzeelanden. Van een regionaal samenhangend geheel van dijken is voor het eerst sprake in de 13<sup>e</sup> eeuw.



*Muiden, ca. 1560*

Muiden heeft door de ligging in het betwiste grensgebied tussen het Sticht Utrecht en het opkomende graafschap Holland tot in de 15<sup>e</sup> eeuw te lijden van oorlogsgeweld en wordt verschillende malen verwoest. Rond 1280-1285 bouwt Graaf Floris V een sterkte aan de Vechtmonding. Deze diende als Hollands militair steunpunt en ter controle van de riviervaart. In 15<sup>e</sup> eeuw worden vestingwerken aangelegd. Op de kaart van Muiden uit de 16<sup>e</sup> eeuw is te zien dat de dijken ter weerszijden van de Vecht aaneengesloten zijn bebouwd en halverwege met elkaar door een brug zijn verbonden. In die tijd wordt een nieuwe vesting aangelegd.

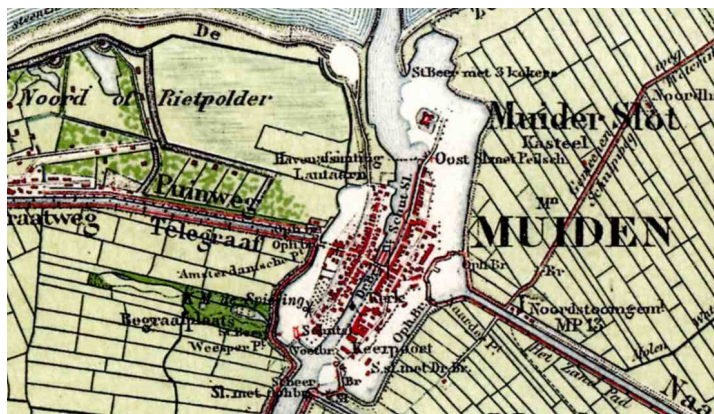
In de 17<sup>e</sup> eeuw profiteert Muiden, met name door leveranties aan voorbijvarende schepen, van de uitbreiding van de Rijnhandel van Amsterdam. Nieuwe bedrijfstakken vestigen zich in de stad, zoals zoutziederij en scheepsbouw, die lange tijd het ruimtelijk karakter van Muiden bepaald hebben. Voor wat betreft de scheepsbouw geldt dat in feite nog steeds.



*Muiden, eerste helft 17<sup>e</sup> eeuw*

De functie van Muiden als pleisterplaats wordt onder andere vergroot door de aanleg van de trekvaart Amsterdam-Muiden-Naarden. Aanvankelijk vindt alleen personenvervoer plaats en wordt er, vanwege het verbod op het doorgraven van de Vechtdijken, overgestapt in Muiden. Met de aanleg van sluisen in de vestinggracht aan de zuidzijde van de stad, wordt aan het eind van de 17<sup>e</sup> eeuw de directe doorvaart mogelijk. Dit is voornamelijk van belang voor zandtransport van het Gooi naar Amsterdam. De sluis in de Vecht komt aan het eind van de 17<sup>e</sup> eeuw tot stand. Aanleiding voor die sluisaanleg is de noodzaak om het gebied ten tijde van de inval van de Fransen in 1672 te inunderen ter verdediging van Holland en met name Amsterdam. Aan de monding van de Vecht worden een oost- en westbatterij aangelegd. Hierna volgt een tijd van consolidatie. Ook de vestingfunctie vraagt voor de verdedigingswerken rond de stad geen ingrijpende veranderingen. De met de Franse overheersing samenhangende periode van verarming werkt in Muiden lange tijd door.

In het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw wordt de vesting op een aantal punten gewijzigd. Bij de toegang tot de trekvaart richting Naarden wordt een ravelijn (vijfhoekig versterkt eiland dat zich aan de buitenkant van de vestingmuur bevindt) aangelegd en bij de sluisen in de westelijke en oostelijke vestinggracht een ravelijnvormig aardwerk. De sluis in de oostelijke vestinggracht wordt tegelijk in noordelijke richting verplaatst. De westbatterij wordt versterkt met een rond stenen torenfort.



*Muiden, omstreeks 1888 - 1899*

In de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw neemt de bedrijvigheid toe. De voor Muiden belangrijkste industrieën groeien uit tot twee grote bedrijven die beide grote delen van het stadsgebied binnen de vesting in beslag nemen. De scheepswerf beheerst de linkeroever van de Vecht ten noorden van de brug en de zoutindustrie het zuidoostelijk deel van de



stad. Door het aanbrengen van een aantal bomvrije gebouwen in de aardwerken, wordt de vesting nogmaals belangrijk versterkt.

De westelijke vestingwerken worden in 1923 door Defensie vrijgegeven om te worden geslecht. Op het tot dan toe onbebouwde gebied aan het zuidende van de Weesperstraat, worden nieuwe woningen gebouwd.

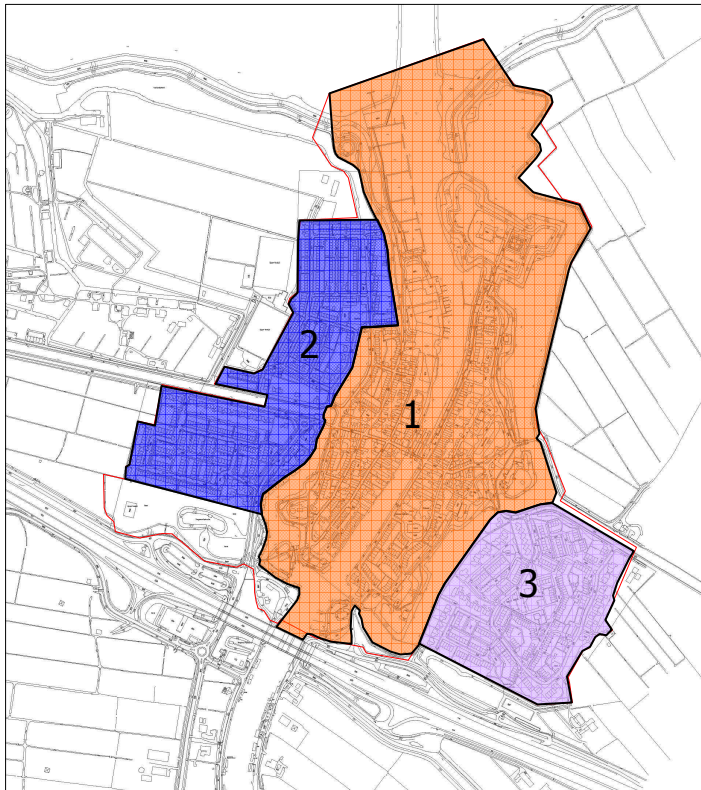
In de jaren dertig van de 20<sup>e</sup> eeuw wordt een nieuwe brug over de Vecht aangelegd. Daarmee komt de doorgaande route door Muiden te vervallen. Vanaf de jaren vijftig wordt met het bouwen van de woonwijk Noord-West de in de middeleeuwen afgebakende stadsomgrenzing overschreden. Daarna volgt de woonwijk Zuid-West.

In de jaren zeventig krijgt de industrie het moeilijker. De scheepsbouw in Muiden wordt beëindigd en vervangen door een jachtreparatiewerf, de zoutfabriek wordt afgebroken en vervangen door een woonwijk binnen de vesting. Buiten de vesting wordt de wijk Mariahoeve gerealiseerd.

Onder de druk van het in de laatste decennia toegenomen toerisme, is de langs de binnenrand van de noordoostelijke vestingwal, een ontsluitingsweg met meerdere parkeerterreinen aangelegd.

### 2.2.3 Ruimtelijke structuur

Binnen Muiden is een aantal ruimtelijke stedenbouwkundige eenheden te onderscheiden. Deze zijn weergegeven op de navolgende afbeelding.



*Ruimtelijke gebiedsindeling Muiden*

De te onderscheiden gebieden worden hierna nader beschreven.



### **1. Vesting / Historische kern Muiden (bron: Welstandsnota)**

De 'Vesting / Historische kern Muiden' is het gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht (zie ook paragraaf 2.3.1). In dit gebied lopen de meeste straten evenwijdig aan de Vecht. Beide oevers van de vesting worden met een brug over de markante sluisen verbonden. In de Vechtmonding wordt het beeld in sterke mate beheerst door de jachthaven en de bebouwing van scheepswerven.



*Monding van de Vecht - jachthaven, scheepswerven, Herengracht en Muiderslot*

De Vecht heeft een asymmetrisch profiel in die zin dat de bebouwing aan de oostkant (Herengracht) veelal statig is en gericht is op de Vecht, terwijl een groot aantal panden aan de zuidwestzijde met de achterkant naar de Vecht staan. De panden zijn veelal pandsgewijs opgebouwd, individueel en afwisselend. Ze staan met de representatieve top- of langsgewel naar de weg in een grotendeels strakke rooilijn die de straat volgt. De arbeiderswoningen achter de Vecht vormen korte rijtjes.

De panden zijn meestal opgebouwd uit één tot twee lagen met een kap die in verschillende vormen voorkomt. Gevels zijn veelal geleed door staande, horizontaal gelijnde ramen en een duidelijke daklijst of goot. Klassieke panden hebben vaak een symmetrische gevel. Veel panden hebben een plint. De houten dakkapellen zijn meestal rijk versierd en in een lichte kleur geschilderd. Ook siermetselwerk en ankers komen voor. De meeste panden bestaan uit rode of donkere baksteen, dat soms is gestuct. Daken zijn veelal bedekt met donkere of rode keramische pannen. De meeste kozijnen zijn van hout, liggen terug en hebben een fijne roedeverdeling.

De woonensembles tussen Koningin Julianalaan en Zeestraat, langs het zuidelijk deel van de Burgemeester De Raadsingel zijn uitzonderingen. Deze woningen hebben samenhang en staan in rijen. Bij de ensembles aan de Burgemeester De Raadsingel zijn de hoeken verbijzonderd. Woningen zijn tot twee lagen hoog met een nadrukkelijke kap in de vorm van een mansarde, schild- of zadeldak, gedekt met oranje of donkere keramische pannen. De meeste gevels zijn horizontaal geleed met daklijsten en luifels. De woningen bestaan uit donkere baksteen en zijn zorgvuldig gedetailleerd. Kozijnen zijn van hout, geschilderd in een lichte tint. Andere uitzonderingen zijn de grote gebouwen van de werven en de jachthaven.

Karakteristiek en beeldbepalend zijn de vestingwerken. Aan de noordwestkant ligt het Muiderslot dat boven de vesting uittorent en het stadssilhouet markeert. Schuin tegenover staat de toren van de Westbatterij, die ook een landmark vormt. Andere beeldbepalende elementen zijn de kerken en het gemeentehuis ten oosten van de Vecht, de brug en poortgebouw.



*Woonensembles tussen Burg. De Raadsingel en Zeestraat*



*Westbatterij*

De kern van Muiden, met de gevarieerde panden in een heldere structuur en bijzondere vestingwerken is cultuurhistorisch waardevol. De meeste nieuwbouw in de vesting vormt hierop een uitzondering. Deze panden aan de Herengracht, Klooster- en Weesperstraat bestaan uit donkere baksteen met lichte accenten en zijn veelal sober gedetailleerd. Herhaalde gevelgeleding en de sobere detaillering zorgen voor een ongewenste schaalvergroting en een verstoring van de pandsgewijze individualiteit.

De kern is ontsloten via de Weesperweg en de Zuidpolderweg.

## **2. Uitbreidingen Noord-West en Zuid-West**

Ten westen van de kern, aan weerszijde van de Muider trekvaart, liggen de planmatig opgezette uitbreidingen Noord-West en Zuid-West. De uitbreidingen kenmerken zich door de veelal rechte straten waarlangs twee-onder-één-kappers, rijen en enkele vrijstaande woningen staan. De rooilijnen zijn per rij of cluster gesloten en in samenhang. De meeste rooilijnen volgen de weg en sommige rijen staan enigszins schuin ten opzichte van de weg. De meeste woningen bestaan uit twee lagen met zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Bij een aantal woningen in Zuid-West ligt het dakvlak terug en is de ruimte tussen dak en voorgevel overbrugd door loggia's. Woningen zijn met de voor- en achtergevel gericht op de belangrijkste weg en bijgebouwen staan meestal achter het hoofdvolume. De begane grondwoningen hebben veelal zowel een voor- als achtertuin. De architectuur van de woningen in clusters of rijen is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid. Met name bij in Noord-West is de samenhang per cluster of rij verstoord geraakt door individuele gevelwijzigingen zoals het schilderen van kozijnen in afwijkende kleuren.



*Straatbeeld in Noord-West*



*Straatbeeld in Zuid-West*

Zuid-West is ontsloten via de Amsterdamsestraatweg en de Weesperweg. De wijk Noord-West is ontsloten via de Burgemeester de Raadtsingel.

### **3. Uitbreiding Mariahoeve**

De woonwijk Mariahoeve ligt in de zuidoosthoek van Muiden, tussen de vestinggracht en de Naardertrekvaart. De wijk bestaat uit buurtjes en woonerven die via de rondweg Nooitgedacht worden ontsloten. Deze rondweg sluit op twee locaties aan op de Zuidpolderweg.

De woningen in Mariahoeve zijn grotendeels geschakeld gegroepeerd in rijen of twee-onder-een-kappers. De begane grondwoningen hebben voortuinen of erven- en achtertuinen. Woningen zijn met de voor- of achtergevel gericht op de belangrijkste weg of het hof. De woningen volgen de weg in een strakke rooilijn die per woning, cluster of rij gelijk loopt of verspringt. Bijgebouwen staan aan het eind van de tuin geschakeld in een zaagtandstructuur of zijn in een cluster gegroepeerd langs een strakke rooilijn.



*Straatbeeld Mariahoeve*

De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met zadeldak waarvan de nokrichting meestal evenwijdig aan de rooilijn loopt. Bij een aantal woningen is het dakvlak doorgetrokken. Bij een aantal woningen verschillen de dakvlakken in hoogte en is de ruimte bij de nok overbruggd door raamstroken. Bij veel woningen is de entreepartij of garage naar voren geschoven. Sommige woningen hebben loggia's of balkons.

## **2.2.4 Bestaande functionele structuur**

### **Algemene functionele beschrijving**

Muiden is momenteel vooral een forensengemeente. Dankzij haar ligging aan het IJmeer, haar jachthaven, het Muiderslot en andere bezienswaardigheden wordt de gemeente door 150.000 tot 200.000 bezoekers per jaar bezocht. Het toerisme is van groot belang gezien de grote omzet die deze sector genereert.

Voor wat betreft de winkelstructuur geldt dat het Maxis-terrein ten westen van het plangebied, een groot deel van de detailhandelsvestigingen van de gemeente Muiden huisvest. Dat terrein heeft een regionaal afzetgebied.

### **Wonen**

Het woningaanbod in Muiden bestaat voor een deel uit vooroorlogse woningen. Deze staan merendeels in de vesting. Dit zijn vooral koopwoningen, waaronder grachtwoningen, stadswoningen en rijtjeswoningen. In de naoorlogse uitbreidingswijken buiten de vesting staan naast een groot aantal koopwoningen (met name rijwoningen, drive-in woningen en halfvrijstaande woningen) ook een groot aantal huurwoningen en dan met name in Noord-West. Een deel hiervan betreft seniorenwoningen. Een andere woonvorm betreft de woonboten in Muiden. In het plangebied zijn deze aanwezig in de zuidwestelijke Singelgracht (13 ligplaatsen) en op de hoek van de zuidwestelijke Singelgracht en de

Vecht (1 ligplaats). Daarbij is een ligplaats aanwezig in de oostelijke jachthaven nabij Herengracht 3, een ligplaats aanwezig in de Vecht bij West Zeedijk 5 en een ligplaats bij de jachthaven bij Fort H aan de Herengracht.

### ***Maatschappelijke functies***

In Muiden bevinden zich diverse maatschappelijke functies. In de historische kern staan in het gebied Herengracht-Kerkstraat-Kloosterstraat een tweetal kerkgebouwen (Kerkstraat en Herengracht), een school (R.K. basisschool Sint Jozef aan de Kloosterstraat) en het voormalige gemeentehuis. De bibliotheek en activiteitenvoorzieningen zijn gevestigd in de Kazerne aan de Kazernestraat. Dit gebouw is tevens in gebruik als overheidsgebouw.

In de wijk Noord-West bevindt zich aan de Constatijn Huijgenslaan een openbare basisschool (P.C. Hooftschool) en gymzaal.

Centraal in de wijk Mariahoeve ligt het gemeentehuis, politiepost en sportzaal (Het Anker).

### ***Detailhandel, dienstverlening, kantoren en bedrijvigheid***

De detailhandelsvoorzieningen en bedrijfsbestemmingen liggen in de historische kern en dan met name in het gebied Amsterdamsestraat-Weesperstraat. Langs de Vecht bevinden zich enkele voormalige scheepswerven waarvan de bedrijfsvoering in de loop der tijd meer en meer over is gegaan op het handelen in schepen, en minder, of niet meer (Schoutenwerf), op de bouw en reparatie van schepen. Voor deze (voormalige) scheepswerflocaties is een apart bestemmingsplan opgesteld.

### ***Recreatie***

De ligging aan het IJmeer maakt Muiden tot een aantrekkelijke plaats om te recreëren. De watersportvoorzieningen, het Muiderslot en historische vesting vormen toeristische trekpleisters. Het Muizenfort en het Muiderslot hebben thans een museumfunctie.

Muiden heeft momenteel een drietal locaties waar jachthavens aanwezig zijn. In totaal betreft het 235 vaste ligplaatsen en 45 ligplaatsen voor passanten. Het aantal ligplaatsen voor de Bruine vloot bedraagt momenteel 15.

### ***Horeca***

In de historische kern bevinden zich een aantal horecagelegenheden. Cafés zijn er in de Amsterdamsestraat en Herengracht. Restaurants zijn aanwezig in de Herengracht (2-tal vestigingen), Amsterdamsestraat en Sluis. Op het terrein van KNZ&RV bevindt zich een verenigingsmaatschappij die ook openbaar toegankelijk is en daardoor wordt aangemerkt als horeca, in dit geval bar-restaurant.

Een aan horeca verwante functie betreft catering. Dergelijke voorzieningen zijn gevestigd in de Kloosterstraat, Kazernestraat, Sluisstraat, Westzeedijk en Broshuizen.

### ***Groen***

De lijnvormige groenstructuur van Muiden wordt met name gevormd door de groene oevers langs de vestinggrachten en de bomenrijen langs de oostelijke en zuidwestelijke zijde van de Vecht. Grotere groengebieden zijn de vestingwerken zoals de kazerne, het

Muizenfort, de ravelijnen en het gebied rondom het Muiderslot en de algemene begraafplaats aan de Weesperweg.

### **Water**

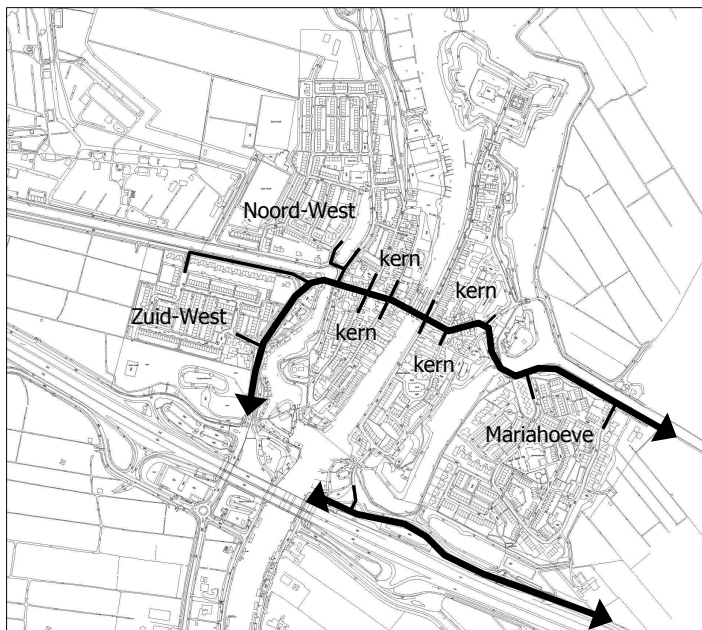
Het oppervlaktewater in het plangebied bestaat uit de rivier de Vecht, de trekvaart Amsterdam-Muiden-Naarden en de vestinggrachten. De Vecht is een belangrijke recreatieve scheepvaartroute. Ook de trekvaart is voor pleziervaart mogelijk. Op enkele locaties zijn woonboten aanwezig.

### *Te beschermen waarden*

In het plangebied liggen primaire en secundaire waterkeringen. Ter bescherming van deze keringen dienen in dit bestemmingsplan beschermende regels op te worden genomen.

### **Infrastructuur**

De huidige hoofdwegenstructuur van de kern Muiden wordt gevormd door de Weesperweg, de Zuidpolderweg, de Amsterdamsestraatweg en de Burgemeester de Raadsingel. De Weesperweg en de Zuidpolderweg vormen de ontsluiting van de kern. Zuid-West is ontsloten via de Amsterdamsestraatweg en de Weesperweg. De wijk Noord-West is ontsloten via de Burgemeester de Raadsingel. De wijk Mariahoeve bestaat uit buurtjes en woonerven die via de rondweg Nooitgedacht worden ontsloten. Deze rondweg sluit op twee locaties aan op de Zuidpolderweg.



*Huidige hoofdwegenstructuur*

### *Openbaar Vervoer*

Met de realisatie van de P+R parkeerplaats bij de op- en afrit naar de A1, even ten zuiden van het plangebied, is Muiden een overstapstation geworden voor busvervoer.



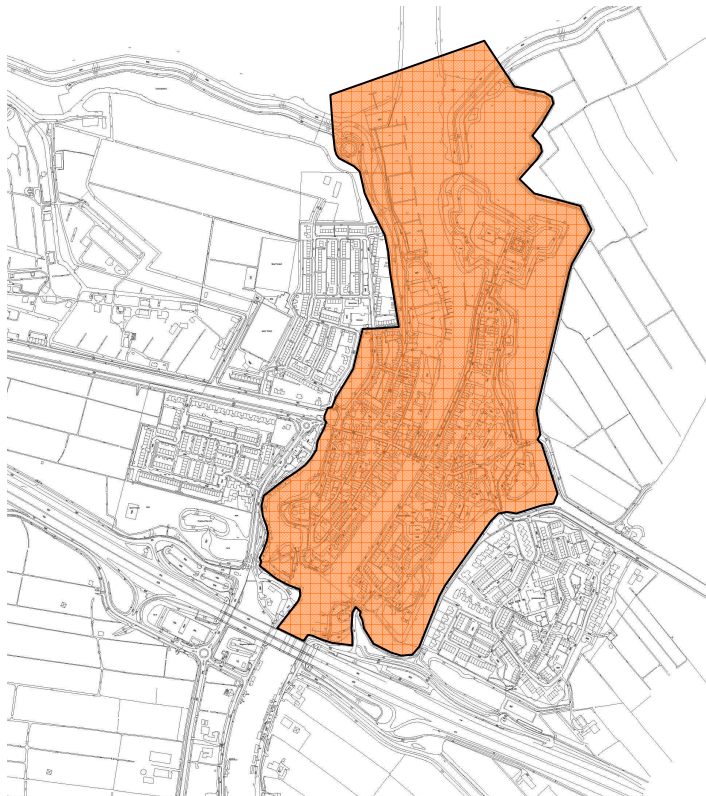
## 2.3 CULTUURHISTORIE - TE BESCHERMEN WAARDEN

### 2.3.1 Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Bij besluit van 15 oktober 1986 van de ministers van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is de vesting Muiden aangewezen als beschermd stadsgezicht. De gemeenteraad is verplicht, ter bescherming van een aangewezen stadsgezicht, een bestemmingsplan vast te stellen met regels ten aanzien van uiterlijk van de bouwwerken en hun omgeving. Als extra bescherming van stadsgezichten wordt het slopen van een in een beschermd stadsgezicht gelegen bouwwerk aan een vergunning van burgemeester en wethouder gebonden. Het vigerende bestemmingsplan "Vesting Muiden, herziening 1985" voorziet daarin, maar is gedateerd en aan actualisering toe.

#### ***Beschermd stadsgezicht***

Het beschermde stadsgezicht omvat de historische kern van Muiden, de daar omheen gelegen vesting of restanten daarvan en de monding van de Vecht in het IJmeer met het ronde torenfort, de zeedijk en het Muiderslot. Het belang van de samenhang tussen de stad en de directe omgeving, voor zover deze bepaald is door de scheepvaart en het functioneren als vesting binnen de Hollandse Waterlinie, wordt daarmee ook in de omgrenzing tot uitdrukking gebracht. Ook de overgang van de stad naar het open weidegebied aan de noordoostzijde is zeker van belang, maar dit is niet in het aanwijzingsbesluit opgenomen, omdat het in feite de openheid van een zeer uitgestrekt gebied betreft. Een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht werd bij de besluitvorming, vanwege die uitgestrektheid, niet het meest adequate instrument ter bescherming van dat belang geacht te zijn.



*Beschermd stadsgezicht Muiden*

De grens van het aanwijzingsbesluit volgt de buitenoever van de vestinggracht en de binnenzijde van de zeedijk langs de Vecht en ligt op enige afstand van de kust in het IJmeer. Aan de noordoostzijde is tevens de lage kade met de smalle sloot aan de voet daarvan, die langs de vestinggracht en de brede gracht bij het Muiderslot ligt, bij het aanwijzingsbesluit opgenomen. Bij de Keetpoortsluis, waar de buitengracht gedempt is, is de westelijk berm van de weg gevolgd.

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

### ***Nadere typering te beschermen waarden<sup>1</sup>***

#### *Torens en vesting in open landschap*

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

#### *Ravelijnen, Aarden wallen met buitengracht, sluizen en bruggen*

De gehele oostzijde van de vesting bestaat uit een steile aarden wal met een buitengracht. Het oorspronkelijke beloop van de vesting heeft door de demping van de gracht tussen de wal en het ravelijn tegenover de trekvaart naar Naarden, waarbij het ravelijn tot een soort bastion is geworden, aan duidelijkheid ingeboet. Aan de buitenzijde is de voet van de aarden wal met hoogopgaande meidoornstruiken begroeid. Op de kruin van de wal ligt een wandelpad en de binnenzijde van het talud is met gras begroeid. Bomenrijen die het specifiek beloop van de vesting benadrukken, zijn fragmentarisch aanwezig. In de wal komen nog een aantal bomvrije gebouwen voor, waarvan de kazerne de meest markante is. Voorts vallen de twee bij de trekvaart behorende sluizen binnen de vesting. De Keetpoortsluis is voorzien van een ophaalbrug en de Weesperpoortsluis van een draaibrug en brugwachterwoning.

Het ravelijnvormig aardwerk bij laatstgenoemde sluis met de voetgangerstoegang over de beer (gemetselde dam in een vestinggracht) is nog als zodanig aanwezig.

Langs de westzijde van de stad is de vesting in het beloop van de singel en in het bastion met de afgeknotte molen herkenbaar gebleven.

#### *Stratenpatroon in de Vesting, beloop van de Vecht*

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

#### *Scheepswerven langs de Vecht*

Voor de (voormalige) scheepswerven langs de Vecht ligt bij de bescherming de nadruk op de nog aanwezige elementen van de oorspronkelijke structuur en op de relatie met

<sup>1</sup> bron: tekst afkomstig uit de toelichting op voorstel tot aanwijzing van Muiden, tot beschermd stadsgezicht d.d. februari 1982

het omliggende gebied. Hierbij is vooral de oeverlijn van de Vecht, de haaks daarop gerichte structuur van de hellingen en de bouwhoogte van belang.

*Historisch karakter, inrichting openbare ruimte, verkaveling, bebouwingsstructuur*

In het overige deel van Muiden is het historische karakter in veel sterkere mate bewaard gebleven. Ook de profilering en inrichting van de openbare ruimte, de verkaveling en de structuur van de bebouwing zijn daar van betekenis. Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw is de aaneengesloten wijze van bouwen direct aan de straat. Zoals eerder opgemerkt, vormt het tracé Kloosterstraat/Kazernestraat hierop als achterstraat van de Herengracht een uitzondering. De verkaveling is over het algemeen haaks op de openbare ruimte. De breedte van de panden ligt hoofdzakelijk tussen de 5 en 8 meter. De bouwhoogte is over het algemeen anderhalf tot twee bouwlagen met vaak steile kap, waarvan de nok loodrecht op de straat gericht is. De opbouw van de gevelwand uit afzonderlijke gebouwen geeft een afwisselend straatbeeld.

De indeling van het dwarsprofiel van de meeste straten is eenvoudig en niet van bijzonder belang. De grootste waarde is gelegen in de tamelijk strakke belijning van de in het profiel aanwezige verschillende gebruikszones. Baksteen is het gangbare bestratingmateriaal. In de Weesperstraat is de verhoging van de dijk in het oplopen van de zijstegen nog herkenbaar.

*Herengracht, dwarsverbindingen en Weesperstraat*

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

*Omgeving van de Vecht - noordelijk van de sluis*

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

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

### *Omgeving van de Vecht - zuidelijk van de sluis*

Aan de binnenzijde van de sluis is er door de lage kade langs de Herengracht sprake van een meer directe relatie met de Vecht. Kenmerkend is hier een meer monumentale bebouwing volgens een ruimere verkaveling met perceelbreedten van ongeveer 10 meter. In samenhang daarmee loopt de nokrichting van de kap veelal evenwijdig aan de straat. De katholieke kerk en het stadhuis voegen zich in deze verkavelingstructuur en onderscheiden zich door een meer op de bijzondere functie afgestemde verschijningsvorm van de omringende bebouwing. Vooral de kerk is door de statige, neoclassicistische façade en het markante klokkentorentje voor het straatbeeld van bijzondere betekenis. Opvallend is de, van de heersende verkavelingstructuur afwijkende situering van de op het oosten georiënteerde hervormde kerk achter de bebouwing van de Herengracht. De ruimte rond de kerk is door de inrichting van het oorspronkelijk besloten eigen terrein, tot een openbare pleinruimte van karakter veranderd. Tevens is er sprake van een grotere openheid van de Vecht door de gewijzigde situering van de bebouwing aan de Kerkstraat. De overzijde van de Vecht ten zuiden van de sluis bestaat uit de laaggelegen achtererven van de bebouwing langs de Weesperstraat. De overgang naar het water is over het algemeen voorzien van een lage beschoeiing.

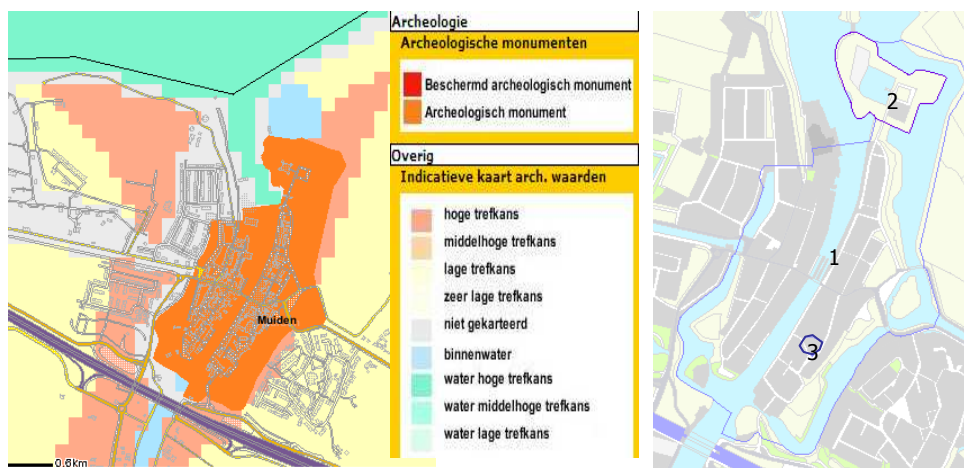
### *Sluis over de Vecht*

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

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

## **2.3.2 Archeologische waarden**

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



*Indicatieve kaart archeologische waarden*

*Provinciale cultuurhistorische waardenkaart - archeologie*

gebied met een hoge trefkans op archeologische waarden.

### 2.3.3 Historische geografische waarden<sup>2</sup>

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie zijn de gebieden en elementen opgenomen met historisch geografische zeer hoge waarden.



*Historisch geografische waarden (bron: provinciale cultuurhistorische waardenkaart)*

Het betreft de volgende gebieden / elementen:

- 1 Vestingstad Muiden: Vestingstadjes als Muiden zijn kenmerkend voor de landschapsgenese van dit deel van Noord-Holland. De ruimtelijke en genetische samenhang met het achterland (Noordpolder beoosten Muiden: inundatiegebied), het kasteel, de zeedijk, de zeesluis en de (monding van de) Vecht is groot. De vesting is vrij gaaf en goed herkenbaar (met name oostelijke zijde) en is matig zeldzaam voor Noord-Holland.
- 2 Kasteel Muiderslot met wal: Het Muiderslot heeft een belangrijke rol gespeeld in de landschapsgenese van de Vechtstreek. De ligging aan de monding van de Vecht was tot in de 20e eeuw van groot strategisch belang. De ruimtelijke en genetische samenhang met de Vecht, het vestingstadje Muiden is waardevol, evenals de openheid ten oosten van Muiden. Opvallend is het vrijwel ontbreken van recreatieve elementen (parkbossen). Dergelijke kastelen komen niet (veel) meer voor.
- 3 Voormalige Zeedijk ten oosten en westen van Muiden: Zeedijken zijn zeer kenmerkend voor de Vechtstreek. Ze hebben een groot deel van de landschapsgenese bepaald. De zeedijken zijn lange tijd zeewaterkerend geweest, en om die reden regelmatig opgehoogd.
- 4 Muidertrekvaart en Naardertrekvaart: De Muidertrekvaart is samen met de Naardertrekvaart kenmerkend voor de verkeersfunctie. Transport over water was van oudsher belangrijker dan over land. De behoefte aan snelle en regelmatige verbindingen tussen steden/gebieden groeide in de 17e eeuw sterk en deze trekvaarten zijn daarvan de ruimtelijke neerslag. Het rechte tracé is dan ook kenmerkend en nog duidelijk herkenbaar, net als de wegen (voormalige jaagpaden) erlangs. De Muidertrekvaart is

<sup>2</sup> Bron: provinciale cultuurhistorische waarden kaart



niet zo recht als de Naardertrekvaart, omdat deze vaart enigszins is verlegd bij de aanleg/verbreding van de A1. De ruimtelijke en genetische samenhang tussen beide trekvaarten is groot. Ook is er een duidelijke genetische samenhang met de wegen langs de trekvaarten aanwezig. Trekvaarten zijn niet erg zeldzaam.

- 5 Kaden langs de Naardertrekvaart: De kaden langs de trekvaart zijn kenmerkend voor de Vechtstreek. Over de kaden liepen vanouds vaak wegen. De kaden zijn over het algemeen duidelijk herkenbaar en nog redelijk gaaf. De ruimtelijke en genetische samenhang met de vaart en de wegen langs de vaart is duidelijk aanwezig. Dergelijke kaden zijn niet zeldzaam.
- 6 Westbatterij Muiden: De Vechtstreek heeft lange tijd een belangrijke rol in de verdedigingslinies van Holland gespeeld. Kenmerkend hiervoor zijn de forten, batterijen en vestingstadjes. Westbatterij Muiden is nog redelijk herkenbaar. De samenhang met het Muiderslot en de vesting Muiden is duidelijk aanwezig. Dergelijke werken zijn niet erg zeldzaam.

### 2.3.4 Rijksmonumenten

Een Rijksmonument is een gebouw dat van algemeen belang is wegens schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Monumentenwet 1988. Om in aanmerking te komen als Rijksmonument moet een gebouw minimaal 50 jaar oud zijn.

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal Rijksmonumenten. In de bijlage bij deze toelichting is een overzicht opgenomen van de rijksmonumenten. Deze rijksmonumenten bevinden zich allen binnen de grenzen van het beschermde stadsgezicht.

### 2.3.5 Provinciale monumenten

Er zijn een tweetal provinciale monumenten, namelijk de Weesperpoortsluis (1) tussen de Singelgracht en de Vecht ter hoogte van Fermanplantsoen/Singelstraat en de Keetpoortsluis (2) tussen de Vestinggracht en de Vecht ter hoogte van Herengracht.

De Weesperpoortsluis is gebouwd als schutsluis van het enkelkerend type en is momenteel niet meer in gebruik. In noodgevallen kan de sluis als keersluis evenwel dienst doen. Het complex bestaat uit een sluis met draaibrug en sluiswaterswoning.



Provinciale monumenten

De Keetpoortsluis is gebouwd als schutsluis van het dubbelkerend type, tussen de Naarder Trekvaart en de Vecht. Thans is de sluis alleen ter kering van de Naarder Trekvaart in gebruik. Het complex bestaat uit een sluis met ophaalbrug.

Er zijn een tweetal locaties waarvan de bebouwing tijdens het Monumenten InventarisatieProject<sup>3</sup> (MIP) zijn aangemerkt als karakteristiek, maar die geen monumentale status hebben gekregen, namelijk Kruitpad 1-2 en Zuidpolderweg 1.

### **2.3.6 Gemeentelijke monumenten**

Bij collegebesluit d.d. 20 augustus 2009 zijn panden / gronden binnen het plangebied aangewezen als gemeentelijk monument. Het betreft de volgende locaties:

- Het Kruitpad vanaf Kruitpad 1 tot en met 12, kadasternummer B1483 en A 564;
- Het perceel Kruitpad 1 met woning, kadasternummer B2271;
- Het perceel Kruitpad 2 met woning, kadasternummer B2270;
- Het perceel Kruitpad 3 met woning, kadasternummer B2269;
- Het perceel Kruitpad 4 met woning, kadasternummer B2268;
- Het perceel Kruitpad 5 met woning, kadasternummer B2267;
- Het perceel Kruitpad 6 met woning, kadasternummer B2266;

## **2.4 INVENTARISATIE ONTWIKKELINGEN**

### **2.4.1 Inleiding**

Onder een "ontwikkeling" wordt verstaan een initiatief voor de realisatie van een nieuwe functie en/of een fors groter bouwwerk dat op grond van de huidige bestemmingsplannen (die met voorliggend bestemmingsplan zijn/worden herzien) niet is toegestaan. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is een inventarisatie gemaakt welke ontwikkelingen er op het moment van het vervaardigen van het bestemmingsplan spelen. Niet elke ontwikkeling is al concreet genoeg om mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Muiden. Ook omdat er bij het opstellen van het bestemmingsplan niet in alle gevallen voldoende inzicht is in de haalbaarheid ervan. In het kader van dit bestemmingsplan gelden daarom de volgende uitgangspunten voor de wijze waarop e.e.a. is vertaald in het bestemmingsplan:

- 1 Plannen die voldoende concreet zijn bij het opstellen van het (voor)ontwerp bestemmingsplan worden met het nieuw op te stellen bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt als om planningstechnische redenen gekozen wordt voor het meeliften in de procedure van voorliggend bestemmingsplan. Daarvoor dient er een concreet bouwplan, vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing, door initiatiefnemers te zijn ingediend voor de fase waarin het voorontwerp bestemmingsplan wordt opgesteld. De planologische aanvaardbaarheid en ruimtelijke inpasbaarheid moeten zijn aangetoond, met name ook in bestuurlijk opzicht. Dat geldt ook voor de uitvoerbaarheid. Hiervoor moet middels onderzoek zijn aangetoond dat aspecten als (bedrijfs)hinder, geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, archeologie, watertoets, verkeer & parkeren en financi-

---

<sup>3</sup> Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) is ontwikkeld op initiatief van de Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur om geheel Nederland te inventariseren op het gebied van architectuur en stedenbouw uit de periode 1850-1940. Het project is, in samenwerking met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg uitgevoerd door de provincies en de vier grote steden. Een van de doelstellingen van het MIP was aandragen van bouwstenen voor te ontwikkelen beleid van de drie bestuurslagen ten aanzien van ruimtelijke ordening, stadsontwikkeling en monumentenzorg en als basis voor planologische en stedenbouwkundige afwegingen.

- ele haalbaarheid geen belemmering zijn.
- 2 Plannen die gedurende de onderzoeksfase (voorontwerpbestemmingsplan) van het bestemmingsplanproces in de maak zijn, maar een andere planning kennen dan de procedure van het voorliggende bestemmingsplan vallen buiten dit bestemmingsplan. Het zijn “witte vlekken” op de plankaart en de plangrens wordt om de ontwikkelingslocatie heen gelegd. De ontwikkelingen doorlopen een eigen inspraak- en besluitvormingsprocedure en vallen derhalve buiten dit bestemmingsplan. Inspraak en overleg over die ontwikkelingslocaties vindt dan ook plaats los van voorliggend bestemmingsplan, tenzij de plannings het toelaten dat plannen ineengevoegd worden. In dat geval wordt dit in de publicaties aangegeven.
  - 3 Plannen die onvoldoende concreet zijn, worden niet meegenomen in het beheergerichte bestemmingsplan. Hiervoor dient te zijner tijd een aparte procedure te worden gevolgd in de vorm van ontheffing ex artikel 3.23 Wro of projectbesluiten en/of met partiële bestemmingsplanherzieningen. Voor deze locaties geldt dat in het bestemmingsplan de huidige situatie wordt bestemd en in de toelichting aandacht wordt gevraagd voor de komende ontwikkeling.
  - 4 Locaties met bestaande bouwtitels. Dit betreft locaties waar op grond van het vorige bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) woningbouw mogelijk was, maar waarvoor geldt dat de woningen in de afgelopen decennia nooit zijn gerealiseerd. In deze periode van 20 tot 30 jaar is het ruimtelijk beleid en milieubeleid aan verandering onderhevig geweest. Dit betekent dat bij het opstellen van dit bestemmingsplan opnieuw de afweging moet worden gemaakt of woningbouw op de betreffende locaties in de toekomst nog wel mogelijk en/of wenselijk is. Daartoe zijn de potentiële woningbouw locaties uit de oude bestemmingsplannen geïnventariseerd en is onderzocht in hoeverre de bouw van woningen op de betreffende locaties, afgezet tegen het huidige beleidskader en onderzoeksaspecten, nog steeds haalbaar is.

#### **2.4.2 Situatie plangebied**

Voor het (voor)ontwerp bestemmingsplan geldt het volgende voor wat betreft de mogelijke ontwikkelingen in het plangebied:



*Inventarisatie (mogelijke) ontwikkelingslocaties*

Ad 1. Er is/zijn een/meerdere initiatief/initiatieven voor ontwikkelingen die aan het eerste punt voldoen, namelijk:

- 1 Initiatief voor 5 woningen aan de Herengracht 78 / Kloosterstraat 8;
- 2 Initiatief voor aanbouw aan horecapand Amsterdamsestraat 26;
- 3 Aanbouw brandweer Weesperweg 2b en Makelaarskantoor Weesperweg 2a;

Ad 2. Er is/zijn een/meerdere initiatief/initiatieven voor ontwikkelingen die aan het tweede punt voldoen, namelijk:

- 4 Planvorming herontwikkeling "Schoutenwerf" voor woningbouw;
- 5 Initiatief voor woningbouw Weesperstraat 82. Dit plan doorloopt een eigen planprocedure en valt daarom buiten het plangebied van dit bestemmingsplan Muiden;
- 6 Ontwikkelingen in en rondom Fort H. Dit plan doorloopt een eigen planprocedure en valt daarom buiten het plangebied van dit bestemmingsplan Muiden;

Ad 3. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn enkele initiatieven bekend voor ontwikkelingen die aan het derde punt voldoen, namelijk:

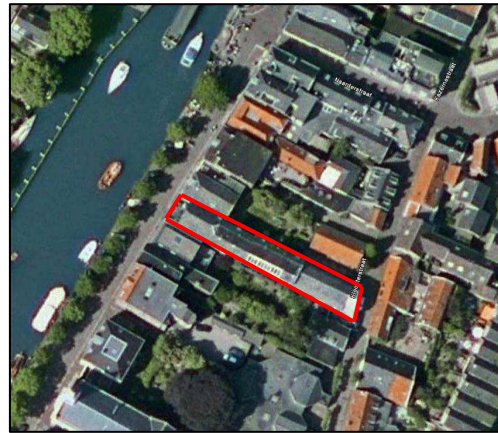
- 7 Initiatief voor vrijstaande woning naast Nooitgedacht 134;
- 8 Planvorming / ideefase voor Herstructurering Noord-West;
- 9 Voorbereidingen realisatie buitendijkse jachthaven voor 600 ligplaatsen zijn gestart;
- 10 Initiatief voor de ontwikkeling van een seniorcomplex met 50 huurappartementen, circa 35 koopwoningen en indien gewenst, een supermarkt ter plaatse van Kruitpad 1 t/m 6;
- 11 Initiatief voor extra woningen ter plaatse van Herengracht 21;

Ad 4. Er zijn geen locaties die aan het vierde punt voldoen.

### 2.4.3 Beschrijving herontwikkeling "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8"

#### **Aanleiding**

Voor het perceel Herengracht 78 / Kloosterstraat 8 is initiatief genomen om het bestaande gebouw te verbouwen tot vijf appartementen. De huidige bebouwing staat al enige jaren leeg en heeft in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. De bebouwing is aan de zijde van de Herengracht nog in redelijk goede staat. Aan de zijde van de Kloosterstraat maakt het geheel een enigszins verwaarloosde indruk. Het weer geschikt maken van het perceel voor bedrijven of kantoren is wegens de ligging binnen de vestingstad Muiden niet aan de orde. Binnen de vigerende bestemmingen is de verbouw van het pand tot appartementen niet mogelijk. Om planologisch medewerking te kunnen verlenen is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Door middel van onderhavig bestemmingsplan waarin voor het perceel een woonbestemming opgenomen wordt, kan het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden.



Perceel Herengracht 78 (bron: Google Earth)

#### **Planbeschrijving**

De Herengracht heeft een gaaf grachtenprofiel, de Kloosterstraat heeft door zijn smalle profiel en woonerfinrichting een intiem karakter. De bebouwing is over het algemeen kleinschalig. In het ontwerp van de nieuw-, verbouw is rekening gehouden met het karakter van de omgeving. De bouwmassa en de bouwvormen van de hoofdbebouwing en de aanbouw komen vrijwel geheel overeen met de huidige bebouwing.

Het bouwplan behelst de verbouw van de huidige bebouwing van perceel Herengracht 78 / Kloosterstraat 8 tot vijf woonappartementen, één op de begane grond, twee op de eerste verdieping en twee op de kapverdieping. Het pand krijgt twee entrees, namelijk aan de zijde van de Herengracht en aan de zijde van de Kloosterstraat. Drie appartementen worden vanaf de Herengracht ontsloten, twee vanaf de Kloosterstraat. Op de begane grond is een inpandige garage gesitueerd voor vijf auto's. De ingang van de garage bevindt zich aan de Kloosterstraat. Aan de zuidzijde van de bebouwing aan de Kloosterstraat komt, tegen de hoofdbebouwing aan, een aanbouw ten behoeve van de entree, bergingen en de trap naar de verdieping.

Aan de zijde van de Herengracht is de gevel voorzien van een garagedeur op de begane grond. Deze wordt vervangen door ramen. Aan de zijde van de Kloosterstraat zal het beeld veranderen omdat hier de uitgang van de parkeergarage komt. Echter door de bovengelegen verdieping te voorzien van ramen blijft de gevel een gemengd aanzicht houden. De drie appartementen aan de Herengracht zijde krijgen een lichthof welke de appartementen voorziet van extra natuurlijk licht. Tussen de appartementen aan de Herengracht en de Kloosterlaan komt een binnenplaats met vluchttrappenhuis. Vanaf de binnenplaats is er toegang tot de parkeergarage. De op de verdiepingen gelegen appartementen hebben balkons grenzend aan de binnenplaats. De kapverdieping ligt aan de zijde van de Herengracht, net als in de huidige situatie, circa vier meter terug ten opzich-



te van de voorgevel. Hier is een dakterras voorzien voor het appartement op de derde verdieping. Op de aanbouw grenzend aan de Kloosterstraat wordt een dakterras voor het appartement aldaar gerealiseerd.



*Vooraanzicht (Herengracht)*



*Achteraanzicht (Kloosterstraat)*



*Vooraanzicht - zuidzijde*



*Vooraanzicht - noordzijde*



*Achteraanzicht - rechterzijde*

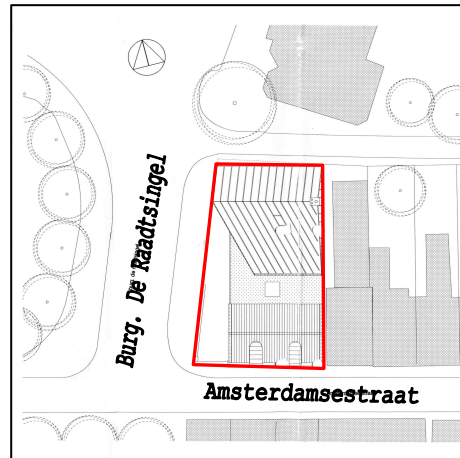
#### *Verkeer en parkeren*

Het projectgebied is via de Herengracht en de Kloosterstraat te bereiken. Parkeren vindt deels plaats op eigen terrein. Op de begane grond van het gebouw komt aan de zijde van de Kloosterstraat een parkeergarage die plaats biedt aan vijf auto's. Elk appartement heeft hiermee één eigen parkeerplaats. In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere openbare parkeerplaatsen aanwezig waar bezoekers of bewoners een eventuele tweede auto kwijt kunnen. De realisatie van vijf appartementen op de plaats van een leegstaand bedrijfspand zal een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen met zich brengen. Dit is echter een minimaal aantal extra verkeersbewegingen die geen invloed hebben op de bereikbaarheid van het plangebied of de omliggende wijk.

## 2.4.4 Beschrijving ontwikkeling "Amsterdamsestraat 26"

### Aanleiding

Voor het perceel Amsterdamsestraat 26 is het initiatief genomen voor een uitbreiding van het ter plaatse gevestigde restaurant "De Klensput". In de huidige situatie staat aan de zijde van de Amsterdamsestraat het restaurant. Achter dit restaurant ligt een tuin met terras en openbaar groen. De gewenste uitbreiding beslaat een groot deel van deze tuin en een deel van het openbare groen. De uitbreiding zal gebruikt worden als restaurant.



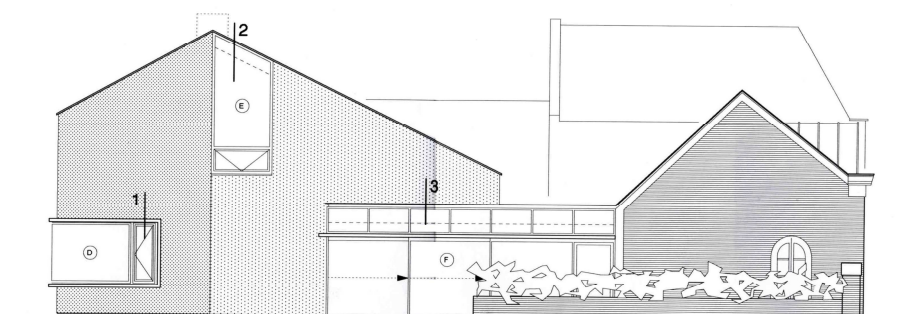
Het perceel van het huidige restaurant en de toekomstige uitbreiding heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan Vesting Muiden de bestemmingen "Eensgezinshuizen, cat EG3" en "Erven". Middels een vrijstelling ex. Artikel 19, lid 1 WRO is in 1991 het gebruik als hotel-pension geregeld. Binnen de vigerende bestemmingen is uitbreiding van het restaurant niet mogelijk. Om planologisch medewerking te kunnen verlenen aan de uitbreiding en het bestemmen van de huidige situatie is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Door middel van onderhavig bestemmingsplan waarin voor het perceel een horecabestemming opgenomen wordt, wordt het bouwplan juridisch-planologisch geregeld.

### Planbeschrijving

De bestaande platte aanbouw aan de achterzijde van het monument wordt vervangen en uitgebreid door een volume met een glazen gevel. Het nieuw te bouwen hoofdvolume komt ter plaatse van het huidige terras vanachter dit glazen volume naar voren.

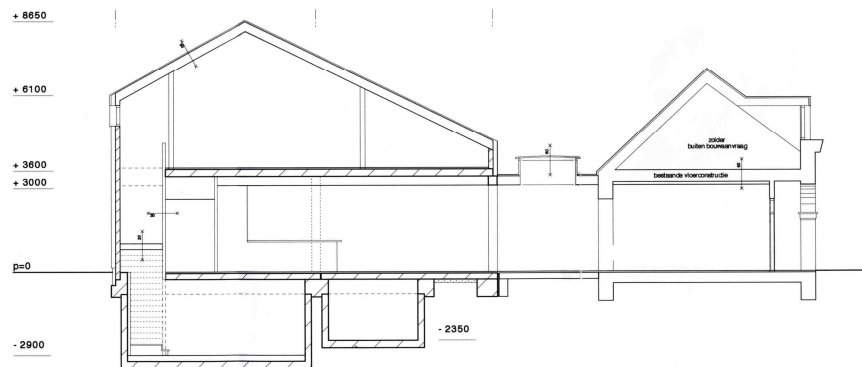
Het hoofdvolume heeft door haar plattegrond en dakvorm een eigenzinnige vorm en richt zich sterk op de Singelgracht en de Muidertrekvaart. Het hoofdvolume valt af te lezen als een zelfstandig volume met een sterke eigen vorm.

De uitwerking van het bouwplan versterkt het uitgangspunt van verschillende volumes. Het hoofdvolume wordt in één materiaal uitgevoerd met op een aantal kenmerkende plekken grote uitsneden en raampartijen. Het volume tussen het hoofdvolume en het monument krijgt een bijna transparante vormgeving. Dit wordt versterkt door lichtkoepelels in het dak.



Aanzicht westgevel

Door de asymmetrische kap bestaat de uitbreiding aan de Schoolstraat uit twee bouwlaagen met een kap en aan de zijde van de bestaande uitbreiding uit anderhalve bouwlaag met een kap. De uitbreiding wordt gedeeltelijk onderkeldert (100 m<sup>2</sup>) ten behoeve van de toiletten en opslagruimte.



*Doorsnede inclusief onderkeldering*

Het pand krijgt een eigentijdse uitstraling met grijs bruin stucwerk gevels en een zinken kap. De materialen sluiten aan bij de historische verscheidenheid.

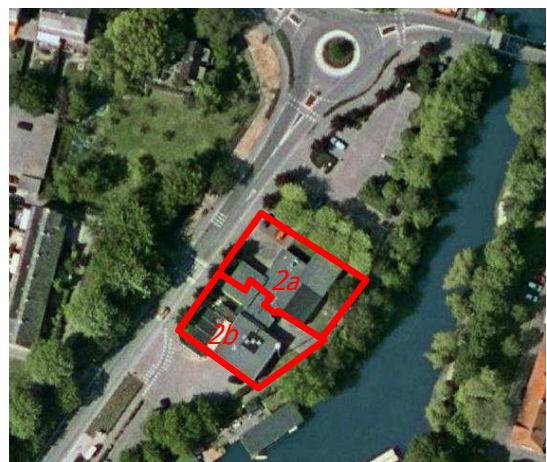
#### *Verkeer en parkeren*

Het huidige restaurant heeft geen eigen parkeerplaats. De bezoekers die met de auto komen parkeren in de omgeving van het restaurant op openbare parkeerplaatsen. Binnen de vesting geldt een vergunningenbeleid. Naar schatting van de restaurateur komt ongeveer 60% van de gasten uit Muiden. Daarnaast komt een aanzienlijk deel van de klanten met een boot. Ook nadat de uitbreiding is gerealiseerd, zullen gasten die met de auto komen gebruik moeten maken van de betaalde parkeergelegenheden in de omgeving. Aan de overzijde van de Singel is tijdens de avonduren, wanneer het restaurant de hoogste bezettingsgraad kent, altijd voldoende ruimte.

### **2.4.5 Beschrijving ontwikkeling Weesperweg 2a en 2b**

#### **Aanleiding**

Aan de Weesperweg 2a en 2b bevindt zich de brandweerkazerne van Muiden en een makelaarskantoor. De huidige huisvesting van de brandweerkazerne dateert uit de jaren '80 en voldoet niet meer geheel aan de eisen en normen die aan de brandweerkazernes in Nederland worden gesteld. Om dit gebouw met groot maatschappelijk belang, goed te kunnen laten functioneren, dient het gebouw vanuit arbo-technische en bouwkundige overwegingen te worden verbouwd en uitgebreid. Doelstelling is een duurzame huisvesting die optimaal faciliterend is aan de bedrijfsvoering van de brandweerorganisatie op deze locatie. Aanleiding voor de uitbreiding van het makelaarskantoor is de groei van het bedrijf.



*Locatie Weesperstraat 2a en 2b (bron: Google Earth)*

### ***Planbeschrijving***

#### *Brandweerszijde*

Het plan bestaat uit de realisatie van een nieuwe aanbouw in de zuidwestelijke 'oksel' van het huidige gebouw en een aanbouw aan de oostzijde, ter plaatse van de huidige ingang. Beide aanbouwen bestaan uit 1 bouwlaag. De brandweertuigen blijven via dezelfde deuren van de hal uitrukken.

#### *Makelaarskantoorzijde*

Het plan bestaat uit de realisatie van een nieuwe aanbouw van 1 bouwlaag aan de noordzijde van het gebouw en de realisatie van extra parkeerplekken middels het herinrichten van het aanliggende terrein.



*Locaties nieuwe aanbouwen*

## 3 INVENTARISATIE HUIDIGE BELEIDSKADERS

### 3.1 INLEIDING

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

#### *Reikwijdte beleidskaders*

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen.

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

### 3.2 EUROPEES BELEID

#### *Europese Kaderrichtlijn Water*

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

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

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

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



## 3.3 RIJKSBELEID

### 3.3.1 Inleiding

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. De nationale belangen die juridische doorwerking vragen, worden geborgd door een algemene maatregel van bestuur (amvb). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is "Amvb Ruimte".

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

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

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

### 3.3.2 Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid

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

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

en planologische bescherming werelderfgoederen Stelling van Amsterdam / Nieuwe Hollandse Waterlinie.

### 3.3.3 *Ontwerp Amvb Ruimte*

Het ontwerp van de Amvb Ruimte heeft tot 30 augustus 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Met het ontwerp van de Amvb Ruimte geeft het rijk aan dat ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Deze aspecten zijn uitgewerkt in beleidsonderwerpen. Het betreft de volgende onderwerpen:

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

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

#### *Bundeling van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten*

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

Om voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen te kunnen bieden moeten provincies een locatiebeleid hebben voor economische activiteiten, waarbij vraag en aanbod van terreinen en locaties zo goed mogelijk op elkaar worden afgestemd. Daarom moet de provincie bij verordening regels stellen aan bestemmingsplannen die nieuwe terreinen voor bedrijven, zeehavens en kantoren mogelijk maken. De zogenaamde SER-ladder is daarbij het afwegingskader: ruimtelijke mogelijkheden moeten

zo optimaal mogelijk worden benut. De provincie moet daarom bij het stellen van die regels de behoefte aan terreinen in de provincie vaststellen en vervolgens nagaan of door middel van herstructurering en intensivering van bestaande terreinen in die behoefte kan worden voorzien. Ook moet de provincie er bij het stellen van die regels rekening mee houden dat voor bepaalde categorieën bedrijven specifieke eisen aan de locatie worden gesteld vanwege hinder, verkeersaantrekkende werking, etc.. Bij het stellen van de regels moet de provincie de principes voor bundeling van bebouwing toepassen en rekening houden met intergemeentelijke samenwerking. De provincie dient te regelen dat ook gemeenten het SER-afwegingskader toepassen en dit via de motivering van het bestemmingsplan laten blijken.

De provincie moet tenslotte in de verordening regels stellen voor detailhandel, zodat nieuwe vestigingslocaties niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden. Ook moet de provincie regels geven over perifere detailhandel. Ook hierbij wordt rekening gehouden met intergemeentelijke samenwerking.

*Beoordeling bestemmingsplangebied: Het plangebiedsdeel betreft bestaand bebouwd gebied. Voor regels ten aanzien van locatiebeleid voor nieuwe bedrijven en kantoren en regels voor nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel en perifere detailhandel wordt verwezen naar de paragraaf waarin de bepalingen van de provinciale verordening zijn weergegeven.*

#### *Rijksbufferzones*

De rijksbufferzones worden zoveel mogelijk gevrijwaard van verdere verstedelijking. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor (dag-)recreatie in de groene ruimte binnen of nabij stedelijke netwerken. Dit is belangrijk voor de leefbaarheid, het welzijn en de gezondheid van bewoners en voor de economische concurrentiepositie van Nederland. Het rijk stelt in dit besluit de grenzen van de rijksbufferzones vast. Binnen deze grenzen mogen in beginsel geen nieuwe gebouwen komen die worden aangemerkt als verstedelijking. Nieuwe restaurants, cafés, kleine hotels en campings zijn wel toegestaan omdat deze passen bij de recreatieve functie van de rijksbufferzones. Verkeerswegen en hoogspanningsleidingen mogen alleen als dat de recreatie niet hindert. Provincies kunnen in een verordening zorgen voor maatwerk en gebiedsgerichte flexibiliteit door het begrip "verdere verstedelijking" aan te scherpen en/of de voorwaarden nader uit te werken waaronder toch enige vormen van verstedelijking kunnen worden toegestaan. Verdere verstedelijking kan in een rijksbufferzone tevens bij hoge uitzondering worden toegestaan als sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële andere mogelijkheden voor realisatie zijn en de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en gecompenseerd.

*Beoordeling bestemmingsplangebied: Het plangebied grenst aan een gebied dat is aangewezen als "Rijksbufferzone Amstelland - Vechtstreek", maar ligt er niet in. Beperkende regels hoeven wat dat betreft niet opgenomen te worden in dit bestemmingsplan.*

#### *Ecologische Hoofdstructuur*

Om de biodiversiteit in Nederland te beschermen, in stand te houden en verder te ontwikkelen heeft het rijk de ecologische hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing en begrenzing in een verordening van de gebieden die de ecologische hoofdstructuur vormen. De provincie kan de grens van de EHS alleen wijzigen om ecologische redenen (als het de EHS ten goede komt), als ruimtelijke ont-

wikkelingen compensatie door grenswijziging nodig maken of als toepassing van de saldobenadering tot grenswijziging leidt. Ook kleinschalige ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn voor een grensaanpassing.

De provincie moet in een verordening regels stellen aan bestemmingsplannen in de EHS. Voor de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe: nieuwe activiteiten die de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten zijn verboden, tenzij sprake is van groot openbaar belang, er geen andere mogelijkheden voor realisatie zijn en de negatieve gevolgen worden beperkt en gecompenseerd. Ook moet de verordening er voor zorgen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De verordening moet, conform de Spelregels EHS, een regeling over compensatie bevatten die er tenminste voor moet zorgen dat er geen netto verlies aan oppervlakte, samenhang of kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur optreedt en dat compensatie op de juiste wijze plaatsvindt.

*Beoordeling plangebied: Een klein deel van het plangebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur, namelijk het IJ-meer. Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk in dat gebied.*

#### *Nationale landschappen*

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

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

*Beoordeling plangebied: Het plangebied ligt in een Nationaal Landschap, namelijk het nationale landschap "De Nieuwe Hollandse Waterlinie" / "De Stelling van Amsterdam". Dit betekent dat in dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden als ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Deze zijn mogelijk, zolang de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dit is het 'ja, mits'-principe.*



*Nationale landschappen*

#### *Basisrecreatiervoerwaaftnet*

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

*Beoordeling plangebied: De Vecht maakt deel uit van het Basisrecreatiervoerwaaftnet. Voor de bestemming die aan de Vecht wordt toegekend geldt de gebruiks- en bouwregels de huidige doorvaartkwaliteit niet mag verslechteren.*

#### *Regionale watersystemen*

Provincies en gemeenten dienen ervoor te zorgen dat het bestemmingsplan in lijn is met het regionale waterplan.

### **3.3.4 Nota mobiliteit**

#### *Algemeen*

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

#### *Rijksweg A1*

In de Nota Mobiliteit is vermeld dat in de planstudie Schiphol – Amsterdam - Almere twee hoofdalternatieven worden bestudeerd ter oplossing van de A1-problematiek: het middels een nieuwe verbinding doortrekken van de A6-A9 (verbindingsalternatief), en capaciteitsuitbreiding op het A6-A1-A9-tracé (stroomlijnalternatief). Inmiddels is gekozen voor het stroomlijnalternatief. Binnen het stroomlijnalternatief zijn varianten onderzocht. Een kruising met de Vecht door middel van een aquaduct/ecoduct biedt kansen voor leef-



baarheid en natuur en voorkomt verstoringen in de doorstroming van de recreatievaart en het wegverkeer.

### 3.3.5 Nationaal Waterplan

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

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

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

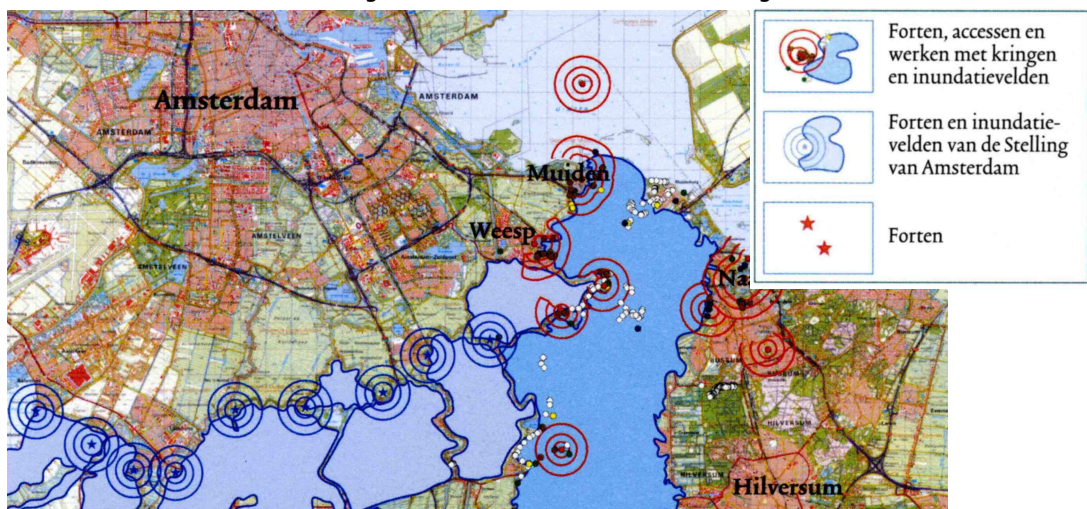
### 3.3.6 Nota Belvédère

#### Algemeen

Deze nota uit 1999 is erop gericht om cultuurhistorie meer bij ruimtelijke ontwikkelingen te betrekken. De nota is het initiatief van de ministeries VROM, OCW, V&W en LNV. De nota pleit voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen. De strategie hierbij is "behoud door ontwikkeling" waarbij cultuurhistorie het uitgangspunt vormt voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Op deze wijze wordt de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd en het cultuurhistorisch erfgoed behouden. Gelijktijdig met de Nota Belvédère is de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland ontwikkeld met daarin opgenomen de zogenoemde Belvédèregebieden. Deze gebieden, waaronder ook steden, verdienen vanuit de cultuurhistorie extra aandacht. In de Nota Ruimte is een groot aantal Belvédèregebieden in de beleidscategorie Nationale Landschappen opgenomen. Deze Nationale Landschappen worden door de provincies concreet begrensd in streekplannen en gekoppeld aan integrale uitvoeringsprogramma's.

#### Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een voormalige militaire verdedigingslinie die zich uitstrekt van de voormalige Zuiderzee bij Muiden tot aan de Biesbosch. Deze linie bestaat onder andere uit forten en vestingsteden. Muiden is één van de vestingsteden. Daarnaast



Stelling van Amsterdam / Nieuwe Hollandse Waterlinie

waren verspreid in het landschap kazematten (vergelijkbaar met bunkers) in gebruik ter bescherming.

Ten westen van de hoofdverdedigingslijn lag het meer verdichte en bewoonde gebied dat werd verdedigd. Ten oosten van de lijn lag het lage, weidse gebied dat onder water kon worden gezet.

Door het in 1999 opgericht Projectbureau Nieuwe Hollandse Waterlinie is een ruimtelijke inrichtingsopgave opgesteld: het Linieperspectief, ook wel "Panorama Krayenhoff" genoemd. De doelstelling van deze ruimtelijke visie om van de waterlinie een herkenbare ruimtelijke eenheid te maken. Hierbij moet de waterlinie een "robuuste ecologische verbinding" vormen en zich ontwikkelen als toeristisch-recreatief product. Recreatie wordt geclusterd rond drie polen, aan de beide uiteinden van de Linie en nabij Utrecht. In de noordelijke pool worden Naarden, Muiden en Weesp verbonden in één meerdaagse attractie. Intensieve, direct aan de Linie gerelateerde recreatie is mogelijk rond de vestingen.

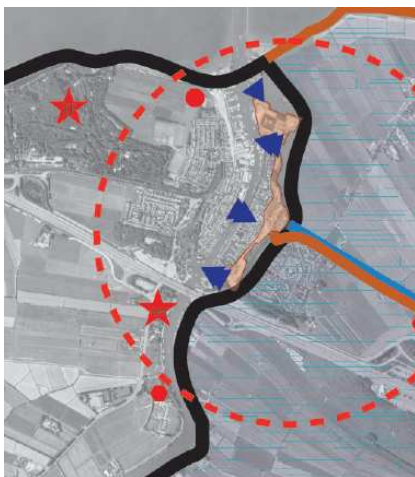
#### *Stelling van Amsterdam*










De Stelling van Amsterdam is een militair verdedigingswerk dat tussen 1870 en 1915 is aangelegd ter bescherming van Amsterdam. De verdedigingsring is 135 kilometer lang en bestaat uit dijken met dammen en sluisen, terreinen die onder water konden worden gezet (inundatie) en niet minder dan 42 forten.

De Stelling van Amsterdam is ontworpen in samenhang met het landschap. Het verdedigingswerk is nog te herkennen in het landschap. Naast de fysieke aanwezigheid van historische vestigingsstructuren, forten en dijken zijn ook inundatiegebieden en schootsvelden, kenmerkend door eenheid en openheid, nog herkenbaar in het landschap.

#### *Specifiek*

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van een historische hoofdverdedigingslijn. De Westbatterij, het Muizenfort en de Kazerne zijn een onderdeel van de vesting. De 17de-eeuwse fortwal werd na 1854 gemoderniseerd als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie



	hoofdverdedigingslijn		inlaatsluis
	accessen (spoor)wegen, riviertjes die werden verdedigd vanuit de forten		damsluis of duiker
	dijken, kaden en wegen, speciaal voor de Stelling aangelegd/opgehoogd		kringenwetwoning
	inundatiegebied		kazemat
	fort met verboden kring		vechtwagenhindernis
	schutsluis		betonnen batterij

*Oorspronkelijke stellingsysteem (bron: beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam)*

### **3.3.7 Structuurvisie Randstad 2040 (2008)**

Op 5 september 2008 heeft het kabinet, in het kader van de nieuwe Wro, de structuurvisie voor de ontwikkeling van de Randstad tot 2040 vastgelegd. De structuurvisie Rand-

stad 2040 is een onderdeel van het kabinetsbrede Programma Randstad Urgent. Daarin werken gemeenten, provincie en stadsregio's samen met het kabinet aan een sterke Randstad en een sterk Nederland. Het kabinet wil met Randstad 2040 aangeven dat ook het werken aan de lange termijn nu urgentie heeft. Met behulp van de structuurvisie Randstad 2040 wil het kabinet bereiken dat de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende topregio wordt.

De Randstad is in 2040 een topregio van internationale betekenis met krachtige, aantrekkelijke steden die goed bereikbaar zijn over de weg en met het openbaar vervoer. Deze regio heeft veel verschillende en aantrekkelijke woonomgevingen en voldoende groen en water om te recreëren. Hij is klimaatbestendig en veilig tegen overstromingen. Bovendien profiteert de Randstad in 2040 optimaal van de metropolitane diversiteit en kracht van Amsterdam en van de specifieke internationale topfuncties in Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Hiertoe zijn robuuste en flexibele keuzes gemaakt. Robuust in de zin dat ook bij onvoorzien omstandigheden en ontwikkelingen de keuzes meerwaarde hebben. Flexibel omdat op weg naar 2040 ook ruimte moet zijn en moet blijven om nieuwe inzichten en innovaties toe te kunnen passen in de invulling van de keuzes.

Een van de leidende principes in de structuurvisie is "kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood." Een van de elementen binnen dit leidende principe is de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke differentiatie. Het combineren van water, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken zorgt voor een veelzijdige leefomgeving. De structuurvisie beoogt de kwaliteiten en contrasten van het landschap te versterken en nieuwe landschappen met groen en water in de omgeving van steden te ontwikkelen. Vanuit de maatschappij is er veel vraag naar recreatief groen vlakbij of in de stedelijke omgeving.

Van oudsher bevond het open, bij oorlogen te inunderen gebied uit de zone ten oosten hiervan. In het Linieperspectief zijn kaarten opgenomen hoe verschillende functies ruimtelijk kunnen worden afgestemd met de kenmerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie / Stelling van Amsterdam. Wat betreft de afstemming tussen de stedelijke en recreatieve opgaven is de "Rode Kaart" van belang. Deze kaart laat zien waar stedelijke functies kunnen bijdragen aan het verwezenlijken van het Linieperspectief. Woon- en werkfuncties zijn alleen in lage dichtdeden mogelijk. Locaties daarvoor bevinden zich zonder uitzondering in een aantal van de verdichtingvelden ten westen van de hoofdverdedigingslijn en dus ten westen van het plangebied.

### **3.3.8 Conclusie m.b.t. bestemmingsregels van dit bestemmingsplan**

*Het plangebied Muiden betreft stedelijk gebied dat in een omgeving ligt met nationale belangen. Bepalende beleidsaspecten voor de bestemmingsregels in dit bestemmingsplan zijn met name de cultuurhistorische en recreatieve waarden in het plangebied die verband houden met de nationale landschappen "Stelling van Amsterdam / De Nieuwe Hollandse Waterlinie" en het "Groene Hart". Daarbij ligt het gebied in een omgeving waar opgaven liggen voor woningbouw (KNSF / Bloemendalerpolder), infrastructuur (A1) en ecologie (ecologische verbindingzone / Ecologische Hoofdstructuur). Bij ontwikkelingen in dergelijke gebieden dient rekening te worden gehouden met de rijksbelangen.*

## 3.4 PROVINCIAAL RUIMTELIJK BELEID

### 3.4.1 Structuurvisie 2040

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

- Ruimtelijke kwaliteit:
  - Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap;
  - Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
  - Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
  
- Duurzaam ruimtegebruik:
  - Milieukwaliteiten;
  - Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;
  - Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
  - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
  - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
  
- Klimaatbestendigheid:
  - Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
  - Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater;
  - Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

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

#### *Ruimtelijke kwaliteit - Behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen*

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie is de kracht van Noord-Holland. De provincie wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

*Ruimtelijke kwaliteit - Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden*

Door de variatie in het landschap komen in de provincie Noord-Holland veel verschillende planten- en diersoorten voor. In de afgelopen eeuw is de soortenrijkdom sterk achteruit gegaan. Noord-Holland spant zich in, het aantal soorten dat nu in de provincie voorkomt, in stand te houden en waar mogelijk te vergroten. De provincie Noord-Holland zorgt voor gebieden met een hoge biodiversiteit, maakt deze waar mogelijk toegankelijk voor recreatie en bouwt deze uit tot een robuust, samenhangend netwerk. Kern van het natuurbeleid is de veiligstelling en de ontwikkeling van een netwerk van onderling verbonden natuurgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief de verbindingzones en nationale parken en Natura 2000 gebieden.

De provincie zorgt dat in deze gebieden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn die strijdig zijn met de bijzondere kenmerken en waarde van het natuurgebied.

*Ruimtelijke kwaliteit - Behoud en ontwikkeling van groen om de stad*

Het landelijk gebied in de metropoolregio moet zich ontwikkelen tot het recreatieve uitloopgebied van de metropool. De provincie stelt een geïntegreerd programma op voor behoud en ontwikkeling van deze zogenaamde 'metropolitane landschappen'. Hierbij gaat de provincie uit van een intensieve inrichting bij de steden, een extensievere inrichting op grotere afstand van de stad. In de provincie komen naast Nationale Landschappen ook Metropolitane Landschappen en Rijksbufferzones voor. Muiden grenst aan de Rijksbufferzone Amstelland - Vechtstreek en maakt deel uit van het Nationale Landschap "De Nieuwe Hollandse Waterlinie" / "De Stelling van Amsterdam". De Nationale Landschappen zijn om hun grote natuur- en cultuurhistorische waarden beschermd.

In de metropoolregio heeft de Provincie Noord-Holland een extra ambitie voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden en het gebruik van het landschap voor stedelijke functies, dit gebeurt door middel van Metropolitane landschappen. Het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur is van wezenlijk belang voor de totstandkoming, kwaliteit en uitstraling van de dynamische regio. De rijksbufferzones zijn onderdeel van deze Metropolitane landschappen. Doel van de Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden.

*Duurzaam Ruimtegebruik - algemeen*

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



*Duurzaam Ruimtegebruik - Milieukwaliteit*

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

*Duurzaam Ruimtegebruik - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten*

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

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

*Duurzaam Ruimtegebruik - Behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken*

Bereikbaarheid is cruciaal voor de verdere economische ontwikkeling van de provincie en de toegankelijkheid van voorzieningen voor bewoners en bezoekers. Daarom investeert de Provincie Noord-Holland in de bereikbaarheid. De provincie benut de bestaande verkeers- en vervoersnetwerken zo goed mogelijk, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang. Daarnaast wil de provincie enkele ontbrekende schakels toevoegen.

De provincie stelt een vernieuwd provinciaal locatiebeleid op, om de bereikbaarheid als sturende factor een rol te laten spelen bij de plaatsing van toekomstige ontwikkelingen. De samenhang tussen ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer is voorwaarden voor een duurzame bereikbaarheid.

*Duurzaam Ruimtegebruik - Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting*

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

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

#### *Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme*

De Provincie Noord-Holland maakt zoveel mogelijk samenhangend beleid voor recreatie en toerisme. De Provincie Noord-Holland wil daarmee openbaar toegankelijke basisvoorzieningen voor recreatie op regionale en bovenregionale schaal tot stand brengen en het binnenlandse en buitenlandse toeristisch bezoek naar en binnen Noord-Holland bevorderen. In de directe omgeving van stedelijk gebied is er een grote recreatieve behoefte. In deze zogenaamde Metropolitane landschappen zet de Provincie Noord-Holland in op de realisatie van voldoende recreatiemogelijkheden en het gebruik van het landschap voor stedelijke functies. Daarnaast streeft de provincie naar het vergroten van de bereikbaarheid van deze gebieden (per fiets en openbaar vervoer) en het verder versterken van de recreatieve routes. Hierbij wordt naast het fietsknooppuntennetwerk ook ingezet op wandelen over boerenland en het verbeteren van het toerwaartnet. Dit doet de Provincie Noord-Holland binnen de programma's van Bufferzonebeleid en Recreatie om de Stad en de inspanningen in het kader van gebiedsontwikkeling.

#### *Klimaatbestendigheid - algemeen*

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

#### *Klimaatbestendigheid - Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast.*

De Provincie Noord-Holland beschermt bewoners en bedrijven tegen de stijging van de zeespiegel en tegen wateroverlast door regenwater. Op sommige plekken kan dat alleen door de gevolgen van de toenemende wateroverlast te accepteren. Het waterbeheer (het opvangen, afvoeren en inlaten van water), het bodembeheer en het grondgebruik moeten aan de klimaatverandering worden aangepast. De gevolgen van klimaatverandering worden opgevangen door het versterken van de waterkeringen en het aanwijzen van ruimte voor waterberging die zoveel mogelijk fijnmazig en in integrale gebiedsprojecten wordt gerealiseerd. Om bescherming te bieden tegen overstromingen vanuit kanalen, vaarten en boezemwater worden de regionale waterkeringen genormeerd, getoetst en waar nodig (innovatief) verbeterd met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

Noord-Holland blijft zeer terughoudend met betrekking tot elk plan voor bebouwing in het IJmeer, Markermeer en IJsselmeer. De provincie hanteert een veiligheidsnorm met een risico van gemiddeld één overstroming per 4.000 jaar.

### **3.4.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2009**

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

ruimtelijke verordening. De verordening is vastgesteld op 14 oktober 2008 en heeft rechtskracht per 1 januari 2009.

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

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

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

### **3.4.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie**

Noord-Holland heeft een grote variëteit aan landschappen en een rijke cultuurhistorie. De lange ontwikkelingsgeschiedenis van de provincie is goed terug te zien in de verschillende landschappen met hun kenmerkende elementen, patronen en structuren. De historische objecten en structuren zijn uniek en geven identiteit aan het gebied: molens, stolpen, droogmakerijen, de Westfriese Omringdijk en de Stelling van Amsterdam, maar ook vele honderden archeologische vindplaatsen uit verschillende perioden. Het Noord-Hollandse landschap leeft en blijft zich voortdurend ontwikkelen.

Nieuwe functies en eisen brengen met zich mee dat de inrichting en het gebruik van het stedelijk en landelijk gebied voortdurend moeten worden aangepast. Nieuwe elementen en structuren worden aan het landschap toegevoegd terwijl oude verdwijnen. Soms gaan

deze ontwikkelingen ten koste van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, het 'gebiedseigene'. De Provincie Noord-Holland wil ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen en tegelijkertijd verantwoord omgaan met het verleden. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisuitgangspunt van het provinciale beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen houden rekening met de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de ruimere omgeving. Meetpunt hiervoor is de voorliggende leidraad Landschap en Cultuurhistorie, waarin de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit heeft vastgelegd.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. Provinciale Staten willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen waar nut en noodzaak van zijn onderbouwd. Elementen die hierin voor Muiden een rol spelen zijn het veenrivierenlandschap, de Nieuwe Hollandse Waterlinie, Stelling van Amsterdam, De historische Zuider IJ-Zeedijk, Trekvaart Amsterdam-Naarden en kerktorens.

#### *Veenrivierenlandschap*

Het plangebied ligt binnen het veenrivierenlandschap. Het betreft veenpolderlandschap, doorsneden door veenrivieren. Langs deze veenrivieren zijn meer zandige oeverwallen afgezet. Aangrenzend liggen kommen met klei- en veengronden. De kommen manifesteren zich nog altijd als open grasland, de smalle oeverwallen zijn sterk verdicht. Aan de veenrivieren hebben zich steden en plaatsen ontwikkeld als Muiden. Het beleid is in dit gebied gericht op een zodanige ontwikkeling van het gebied dat het landschap "zijn verhaal kan blijven vertellen", dat de ontwikkelingsgeschiedenis aan het landschap afleesbaar blijft.

Bij de ruimtelijke plannen dienen de aanwezige cultuurhistorische waarden zodanig geïntegreerd te worden dat ze zichtbaar blijven, bijvoorbeeld in het stratenpatroon of in het gebruik van de historische infrastructuur voor de ontsluiting. De meest waardevolle structuren in het plan behouden door er een landschappelijke invulling (park, landgoed) aan te geven.

#### *Nieuwe Hollandse Waterlinie*

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groen en overwegend rustig karakter en openheid. Doel van het Nationaal Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie is het behouden en ontwikkelen van deze kernkwaliteiten.

#### *Stelling van Amsterdam / Unesco*

De Stelling van Amsterdam fungeert als relatief groene en stille ring rondom de hoofdstad door de beleving van rust, ruimte en groen, recreatiemogelijkheden en cultuurhistorie. De, in verband met de Werelderfgoedstatus, door UNESCO-Parijs benoemde 'Uitzonderlijke en Universele Waarden' (Uuw's) van de Stelling van Amsterdam zijn en de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam zijn een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, de hoofdverdedigingslijn van dijken, kades en liniewallen met de accessen (en met bruggen) als de hoofdstructuurdrager, de fortterreinen met bijbehorende grachten en bebouwingen (genieloodsen, fortwachterswoningen), kazematten, vóórstellingen, (neven)batterijen, kruitmagazijnen, groepsschuilplaatsen, kringenwetboerderijen, grenspalen, inundatiewerken (inlaatkanalen en -werken),

(dam)sluizen, duikers, hevels, kokers, peilschalen, delen van de karakteristieke, nog open (inundatie)gebieden, een groene en relatief 'stille' ring rond Amsterdam en relatief grote openheid.

Doel van het Nationaal Landschap/UNESCOWerelderfgoed Stelling van Amsterdam is het behouden en ontwikkelen van deze kernkwaliteiten en U UW's.

#### *De historische Zuider IJ-Zeedijk*

De provinciale beleidslijn is gericht op het behoud van de Zuider IJ- en Zeedijken tussen Santpoort-Zuid en Halfweg en deze samen met de gefragmenteerde delen gebruiken voor recreatieve routes van Haarlem via Amsterdam tot aan Huizen. Met name de dijk bij Muiden is hiervoor geschikt. Waar mogelijk het historische dijkarakter, zowel binnen als buiten stedelijk gebied, articuleren.

#### *Trekvaart Amsterdam-Naarden*

De provinciale beleidslijn is gericht op het behoud en reconstrueren van trekvaarten om te komen tot een beleefbare en bruikbare historische infrastructuur van vaarwegen langs de hoogtepunten uit de Gouden Eeuw. Dit ter bevordering van ruimtelijke kwaliteit, waterberging, recreatievaart, langzaam verkeersstructuur en toerisme in Noord-Holland.

#### *Kerktorens*

Streven naar behoud van kerktorens als bakens in het landschap. Omdat het hier gaat om het landschapsbeeld en de bakenfunctie is het streven naar behoud van de kerktorens een autonome beleidslijn, die los staat van de kerkgebouwen, al geeft de provincie er de voorkeur aan – als daartoe de mogelijkheden aanwezig zijn - om de kerken met hun torens als bouwkundige eenheid te behouden.

### **3.4.4 Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland**

De provincie Noord-Holland heeft de historische objecten en structuren van Noord-Holland in kaart gebracht op een cultuurhistorische waardenkaart (afgekort CHW). De archeologische gegevens op de kaart zijn gebaseerd op de geactualiseerde versie van de Archeologische Monumentenkaart (eigenaar Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, RACM). De historisch-geografische gegevens zijn, in opdracht van de provincie, aangeleverd door bureau Landview. De gegevens over de historische bouwkunde zijn deels afkomstig van de RACM en deels van de provincie. De Rijks- en provinciale monumenten en zijn op aparte kaartlagen aan de CHW-kaart toegevoegd. De waardering van objecten en structuren op de kaart is verdeeld in drie categorieën, te weten: van waarde, van hoge waarde en van zeer hoge waarde.

Delen van het plangebied zijn aangemerkt als gebied van grote archeologische waarde, gebied van grote historisch geografische waarde en gebied met grote bouwkundige waarden. Daarnaast zijn binnen het plangebied bouwwerken aangewezen als Rijksmonument. In paragraaf 2.3 zijn deze waarden en monumenten beschreven.

### **3.4.5 Ruimtelijk Beleidskader Stelling van Amsterdam**

Nieuwe ontwikkelingen binnen het UNESCOWerelderfgoed en Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam zullen getoetst worden aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie de specifieke beleidslijnen voor dit erfgoed. Ter toetsing/inspiratie dient hierbij het Provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam (2008) en de beschrijving van de deelgebieden uit het Ruimtelijk Beleidskader Stelling van Amsterdam (2008).



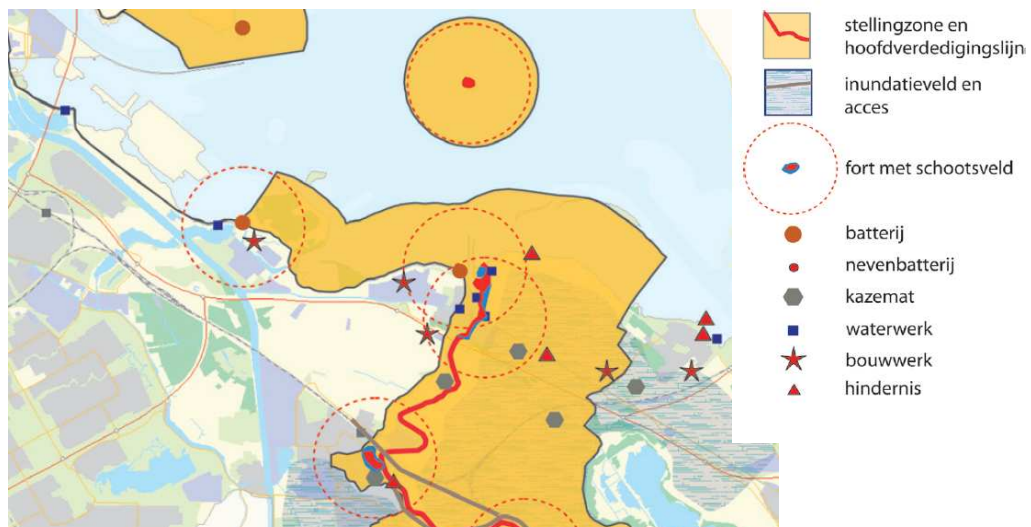
Het Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 23 oktober 2008. Met het Ruimtelijke Beleidskader voor de Stelling borgt de provincie de instandhouding van de (kern)kwaliteiten van het monument door middel van de inzet van juridische instrumenten. Het Rijk en UNESCO verlangen dit van de provincie Noord-Holland. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt de provincie daartoe een aantal mogelijkheden.

Door het opstellen van het provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam is een streefbeeld opgesteld evenals een toetsingskader voor de ruimtelijke en landschappelijke vormgeving van de Stelling. De belangrijkste beleidskaders zijn vervolgens opgenomen in het Ruimtelijk beleidskader. Zowel het Beeldkwaliteitsplan als het Ruimtelijk Beleidskader vormen bouwstenen voor de Structuurvisie van de provincie. Daarnaast kunnen het Beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijke Beleidskader ook gemeentelijke doelen bieden. Zo kan het Ruimtelijke Beleidskader de gemeenten helpen bij het opstellen van RO-plannen voor de stellingonderdelen in de gemeente.

Het Ruimtelijk Beleidskader onderscheidt een drietal zoneringen in het Nationaal Landschap, namelijk de stellingzone, de kernzone en de monumentenzone. De stellingzone betreft het gehele Nationale Landschap. Hier geldt het bestaande provinciale beleid van kernkwaliteiten en beleidslijnen, zoals vastgesteld in de partiële streekplanherziening. Een zwaarder regime om het landschap open te houden, geldt voor de gronden rondom de hoofdverdedigingslijn en de forten. Deze zone wordt de kernzone genoemd. Dit betreft nieuw beleid. Vervolgens liggen de objecten van de Stelling in de monumentenzone waar het regime van de Monumentenwet en de Monumentenverordening van toepassing is. In de monumentenzone is daardoor bestaand beleid van toepassing.

### 3.4.6 Provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam

Het Provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam is opgesteld om de Stelling te beschermen tegen de ruimtedruk in de hoogstedelijke omgeving waarin zij gelegen is. Deze ruimtedruk kan een bedreiging vormen voor de kwaliteit en herkenbaarheid van de Stelling. Door het onderkennen van de kernwaarden kan de Stelling van Amsterdam beter worden verankerd in het ruimtelijk beleid van de verschillende schaalniveaus.

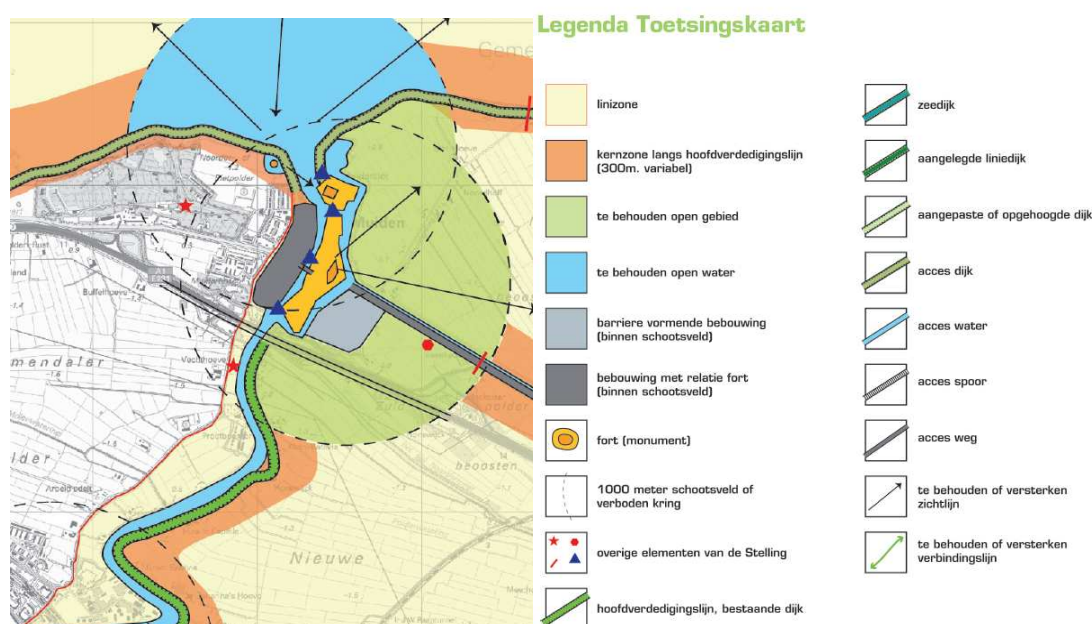


*De stellingzone en het samenhangend systeem van forten, dijken, inundatievelden, Schootsvelden en waterwerken (bron: beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam).*

De Stelling is in het Beeldkwaliteitsplan opgedeeld in verschillende deelgebieden. Het plangebied Muideren valt in deelgebied 2 - Vechtstreek van het Beeldkwaliteitsplan. Dit deel van de Stelling van Amsterdam ligt in de landschappelijke gradiënt van de overgang van de veenpolders naar de hogere zandgronden van het Gooi. In dit traject, waarbij de hoofdverdedigingslijn wordt gevormd door de oostelijke dijk langs de Vecht, valt de Stelling van Amsterdam samen met de (oudere) Nieuwe Hollandse Waterlinie. De forten zijn ten tijde van de aanleg van de Waterlinie gemaakt en wijken daardoor af van het 'standaardtype' van de forten van de Stelling van Amsterdam. De forten zijn uitgevoerd in baksteen, voornamelijk in de vorm van torenforten. Omdat de forten hier verscholen liggen in het dicht beplante en bebouwde lint langs de Vecht manifesteren ze zich niet als autonome elementen in het landschap. Een aantal forten heeft echter wel een monumentaal vizier langs het acces naar buiten. Conform het beleid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (Panorama Krayenhoff) zou in dit deel van de Stelling van Amsterdam worden ingezet op het open houden van de ruimte in de Stellingzone en het toestaan van verdichting aan de binnenzijde van de hoofdverdedigingslijn. Zichtlijnen en routes haaks op de landschappelijke gradiënt zouden moeten worden bewaard en toegevoegd.

### Toetsingskader voor ontwikkelingen

Om sturing te kunnen geven aan ruimtelijke ontwikkelingen die op de Stelling afkomen is een ruimtelijk toetsingskader nodig, gebaseerd op een typering per deelgebied en per ensemble. Per landschappelijk deelgebied zijn in het Beeldkwaliteitsplan specifieke aanknopingspunten voor behoud en verbetering opgenomen. Zo kan worden vermeden dat lokale ruimtelijke veranderingen een negatieve invloed hebben op de herkenbaarheid van het Stellingssysteem en op de samenhang tussen Stelling onderdelen en landschap. Op de schaal van de Stellingzone als geheel zou doorwerking gegeven moeten worden aan ruimtelijke veranderingen die grote invloed kunnen hebben op de herkenbaarheid van de Stelling van Amsterdam. Voorbeelden van dergelijke ontwikkelingen zijn de aanleg van nieuwe wegen, woonwijken en bedrijventerreinen. Voor de schaal van de ensembles blijkt uit terreinverkenningen dat de historische verboden kringen (300 meter, 600 meter en 1000 meter) een goede maat zijn om de samenhang binnen de Stelling en met het landschap te kunnen herkennen als gebruiker. Daarom wordt in een straal van 1000 meter rond een fort of een strategisch gelegen batterij de samenhang binnen de Stelling (relatie fort-hoofdverdedigingslijn-access en overige objecten) en de samenhang tussen Stelling en landschap (gewenste openheid, gewenste verbindingen) vastgelegd. De 1000 meter zone is een maat voor een "verboden kring" waarin niet of maar heel beperkt



Uitsnede toetsingskaart deelgebied 2 - Vechtstreek (bron: beeldkwaliteitsplan)

gebouwd mocht worden. In het beeldkwaliteitsplan wordt ook wel de term "schootsveld" hiervoor gebruikt, hoewel de schootsvelden van forten veelal verder dan 1000 meter konden reiken. Langs de buitenzijde en binnenzijde van de hoofdverdedigingslijn wordt een invloedszone aangegeven, waarbinnen veranderingen effect kunnen hebben op de herkenbaarheid van het Stellingsysteem. Zo ontstaat op de schaal van de ensembles een kernzone, waarin een meer stringent beleid op zijn plaats is. Binnen deze zone zullen ook kleinschalige ruimtelijke veranderingen getoetst worden op hun invloed op de Stelling van Amsterdam. Voor Noord-Holland geschiedt de doorwerking via de Structuurvisie Noord-Holland.

### **3.4.7** *Provinciaal Milieubeleidsplan*

Het Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006 "Waar een wil is, is een weg" bepaalt het milieubeleid in Noord-Holland. Duurzaamheid is de rode lijn door dit plan en langs drie strategische beleidslijnen is dit verder uitgewerkt:

- duurzaam produceren en consumeren;
- voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Uit het milieubeleidsplan blijkt dat de kern Muiden niet in een milieubeschermingsgebied of aandachtsgebied gelegen is.

Op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan wordt gewerkt aan een nieuw Milieubeleidplan voor de periode 2009-2013.

### **3.4.8** *Waterbeleid*

#### *Ontwikkelingsbeeld Noord Holland Noord*

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

Uitgangspunt voor het oplossen van wateroverlast is dat problemen zoveel mogelijk worden opgelost waar ze ontstaan. Dit betekent dat de initiatiefnemer van een activiteit óók verantwoordelijk is voor de oplossing van eventuele waterproblemen. Dit geldt overigens ook voor problemen van waterkwaliteit. De provincie gaat uit van waterneutraal bouwen voor nieuwe uitleglocaties stedelijk gebied en een vermindering van de wateropgave bij herinrichting van bestaand stedelijk gebied. Waterneutraal bouwen betekent dat functieverandering van het gebied niet leidt tot een grotere aan- en afvoer van water en tot verslechtering van de waterkwaliteit. Waterneutraal bouwen geldt zowel voor het oppervlaktewater- als het grondwatersysteem. Bij herinrichting van stedelijk gebied zal de wateropgave moeten worden verminderd ten opzichte van de voorafgaande situatie. Waterproblemen mogen niet worden afgewenteld. De oplossing moet daarbij in eerste instantie binnen het bestaand stedelijk gebied of het plangebied worden gezocht. Het uitgangspunt voor de oplossing van watertekort is dat gebiedsgerichte maatwerk oplossingen boven grootschalige oplossingen gaan. In tijden van droogte is het noodzakelijk om over voldoende (zoet)water te kunnen beschikken. Over de omvang van het watertekortprobleem is nog veel onbekend. De wateropgave voor droogte wordt momenteel landelijk en regionaal onderzocht. Voor de oplossing van zoetwatertekorten zijn zowel grootschalige oplossingen met ruimtelijke consequenties als gebiedsgericht maat-

werk denkbaar. (Extra) aanvoer van water van buiten (IJsselmeer/Markermeer) is eveneens een optie.

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

#### *Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010*

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

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

#### *Veiligheid*

In het plangebied Muiden ligt een primaire waterkering. Op grond van de Wet op de waterkering heeft de provincie twee belangrijke taken waar het gaat om de primaire waterkeringen, namelijk het beoordelen van de door waterschappen en Rijkswaterstaat opgestelde 5-jaarlijkse veiligheidstoetsing en het goedkeuren van door de waterschappen en Rijkswaterstaat opgestelde dijkversterkingsplannen. De waterschappen en Rijkswaterstaat zijn verantwoordelijk voor de bescherming van het achterland door te zorgen voor

beheer en onderhoud van de primaire waterkeringen met inachtneming van de interprovinciale verordening waterkeringen. Gemeenten dienen de bestemming waterkering en een zone die ruimte geeft voor toekomstige versterkingen of verbeteringen van waterkeringen op te nemen in nieuwe of geactualiseerde bestemmingsplannen.

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

### **3.4.9 Conclusie m.b.t. bestemmingsregels van dit bestemmingsplan**

*Het plangebied Muiden betreft stedelijk gebied dat in een omgeving ligt met provinciale belangen. Bepalende beleidsaspecten voor de bestemmingsregels in dit bestemmingsplan zijn met name de cultuurhistorische en recreatieve waarden in het plangebied die verband houden met de nationale landschappen "Stelling van Amsterdam / De Nieuwe Hollandse Waterlinie" en de wateraspecten (veiligheid, kwantiteit). Daarbij ligt het gebied in een omgeving waar opgaven liggen voor woningbouw (KNSF / Bloemendalerpolder), infrastructuur (A1) en ecologie (ecologische verbindingzone / Ecologische Hoofdstructuur). Bij ontwikkelingen in dergelijke gebieden dient rekening te worden gehouden met de belangen van de provincie.*

## **3.5 REGIONAAL BELEID**

### **Regionale woonvisie 9 gemeenten gewest Gooi en Vechtstreek 2007-2020**

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

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



## 3.6 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID

### 3.6.1 Toekomstvisie Muiden (Kolpron Consultants, 2001)

Met de toekomstvisie Muiden is onderzoek verricht naar de huidige situatie van de gemeente Muiden waarin onder andere de bevolkingssamenstelling, het woningaanbod, de economische situatie en de voorzieningen zijn meegenomen. Ook zijn in de visie toekomstige ontwikkelingen en keuzemogelijkheden onderzocht. De visie is ingedeeld in drie hoofdfasen: de inventarisatiefase, de beleidvormingsfase en de besluitvormingsfase. In de inventarisatiefase is een drietal beleidsscenario's beschreven. In de toekomstvisie wordt gesteld dat het scenario "niets doen" niet aan de orde kan zijn. De overige twee scenario's "netwerkstad" en "lokale stad" zijn verder uitgewerkt. In het "lokale stad"-scenario kiest de gemeente in de eerste plaats voor de eigen belangen en de eigen kracht. De lokale stad kenmerkt zich door:

- De grootste aandacht en zorg voor de belangen van de eigen bevolking;
- Het gericht zijn op kwaliteitsverbeteringen ten aanzien van wonen, werken en voorzieningen, voor zover dit noodzakelijk is voor het welzijn van de eigen bevolking;
- Het streven naar een balans tussen de belangen van de inwoners, bezoekers en ondernemers;
- Een terughoudend beleid ten aanzien van toerisme, horeca, etc.;
- Geen actieve profilering van Muiden.

In het "netwerkstad"-scenario staat de gedachte centraal dat in onze maatschappij geen enkele stad of dorp zelfstandig kan functioneren. In dit scenario gaat het in de eerste plaats om het innemen van een strategische positie in de relatie tot andere steden, bevolkingsgroepen of instanties. De netwerkstad heeft de volgende kenmerken:

- Zij is gericht op het verwerven van een volwaardige plaats binnen de verschillende (steden)netwerken, met op de eerste plaats hoogwaardige woon- en recreatieve functies. Het gevolg hiervan is, dat er afhankelijkheid van anderen ontstaat. Per saldo moet dit op de korte en zeker op de langere termijn een voordeel zijn voor de inwoners;
- Kwaliteitsverbeteringen ten aanzien van wonen, werken en voorzieningen, waarbij met voorzieningen, met name de detailhandel en toeristische voorzieningen worden bedoeld, die mede zijn afgestemd op de bezoekersstromen;
- Er wordt gestreefd naar een win-win-situatie tussen inwoners, bezoekers en ondernemers;
- Muiden wordt geprofileerd als cultuurhistorisch hoogwaardige stad;
- Een toename van het toerisme wordt alleen toegestaan binnen vooraf gezamenlijk gesteld grenzen;
- Als kwaliteitsverblijfplaats moet Muiden zich onderscheiden van bijvoorbeeld Amsterdam en Almere;
- Het brandpunt is gericht op doelgroepen als de zakelijke markt, cultuurminnend publiek en vermogende (water)recreanten in tegenstelling tot plaatsen als Almere en IJburg, die een zeer gemengd publiek trekken.

Door de twee scenario's met scherpe stellingnamen tegenover elkaar te zetten konden de standpunten van zowel het gemeentebestuur als de betrokken inwoners en ondernemers in diverse discussies worden gepeild. Op basis hiervan is beleid geformuleerd. Dit beleid bevat elementen van beide scenario's, een beleid met een redelijk hoog ambitieniveau.

De gemeente Muiden start het beleid bij het inzicht dat het gehanteerde restrictief beleid heeft geleid tot het achterblijven van Muiden in een aantal maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, voorzieningen, toerisme en de relatie met omliggende gemeenten. Het toekomstige beleid is erop gericht het "achterstallig onderhoud" weg te werken waarbij evenwicht wordt gezocht tussen belangen van betrokken partijen enerzijds en de leefbaarheid en kwaliteit van gemeente anderzijds. De prioriteiten worden met name gelegd bij het positief beïnvloeden van de bevolkingssamenstelling, het in standhouding van het voorzieningenniveau, het verbeteren van de verkeers- en parkeer-situatie en de kwaliteit van het toeristisch product.

### **3.6.2 Toekomstverkenning Muiden, Ruimtelijke Structuur van Wonen en Voorzieningen (Adecs Oost bv, maart 2007)**

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

#### *Toekomst scenario's*

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

#### *Wonen*

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

#### *Voorzieningen*

In het onderzoek uit 2007 wordt geconstateerd dat als de gemeente geen of weinig

woningen toevoegt aan de voorraad, er meerdere voorzieningen zullen verdwijnen. Dit scenario komt bijvoorbeeld naar voren in het kleiner wordende draagvlak voor het primaire onderwijs, dat weer gevolgen heeft voor het draagvlak voor sportaccommodaties en sportverenigingen.

#### *Lokale behoefte versus regionale taak*

In de toekomstvisie uit 2007 is in de berekening alleen rekening gehouden met de gevolgen voor het draagvlak van voorzieningen binnen de gemeente Muiden ("lokale stad"). In het licht van een bijdrage aan de regionale opvang ("netwerkstad"), zou het wenselijk kunnen zijn meer woningen te bouwen dan aangegeven.

#### *Conclusies en aanbevelingen*

Een substantiële woningbouwopgave is van belang voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en hiermee samenhangend een versterking van de bestaande voorzieningen. Naast de groei van de woningvoorraad op relatief korte termijn, zal op lange termijn steeds meer via sloop, vervangende nieuwbouw en aanpassingen in de woningvoorraad tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte, onder meer ter bevordering van de doorstroming.

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

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

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

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

Om de kernopgave te kunnen verwezenlijken zal met name meer gebruik moeten worden gemaakt van de mogelijkheden van nieuwe bouwlocaties. Binnen de gemeente Muiden is het KNSF-terrein verreweg de meest grootschalige locatie. Een groot deel van de beschikbare capaciteit van de mogelijke woningbouwlocaties die in de woonvisie worden onderscheiden, bevindt zich op dit terrein. Locaties in de kern Muiden die worden genoemd zijn de locatie "Schoutenwerf" (50 woningen in het hoge segment) en de locatie "Singelstraat" (8 woningen).

## 4 HET PLAN - BEHEER VAN DE BESTAANDE SITUATIE

### 4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de achtergronden bij het beheer van de bestaande situatie. Hiervoor is namelijk met name de planologische gedachte achter de bestemmingssystematiek van belang. Het is de beleidsmatige motivering voor de manier waarop de beheerfunctie van dit bestemmingsplan wordt ingevuld.

Voorliggend plan is grotendeels beheergericht en consoliderend van aard. De reden hiervoor is onder andere gelegen in het feit dat een groot deel van het gebied is aangegeven als beschermd stadsgezicht. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar volledig wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuren en functies zijn in meerdere of mindere mate wel mogelijk. Hieronder wordt ingegaan op de planologische en stedenbouwkundige afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor enkele belangrijke functies en te beschermen waarden. Daar waar deze afwegingen verband houden met bestaand beleid van de gemeente of hogere overheden wordt verwezen naar de betreffende beleidsstukken.

#### ***(Her)ontwikkelingen***

Voor de grootschalige veranderingen in de bestaande ruimtelijke situatie geldt hetgeen in paragraaf 2.4 is weergegeven.

### 4.2 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

#### 4.2.1 ***Beschermd stadsgezicht***

Zoals in paragraaf 2.3.1 is aangegeven, is de vesting Muiden bij besluit van 15 oktober 1986 van de ministers van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen als beschermd stadsgezicht.

#### ***Rechtsgevolg van de aanwijzing***

Ter effectivering van de aanwijzing van een beschermd stadsgezicht moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Een bestemmingsplan regelt het toegestane gebruik van gronden en opstellen en de bouwmogelijkheden op die gronden. Ook bestaat de mogelijkheid op ter bescherming van bepaalde "waarden" (bijvoorbeeld archeologie of cultuurhistorie) regels op te nemen ten aanzien van bepaalde werkzaamheden, bijvoorbeeld een aanleg- of sloopvergunning. Op grond van het aanwijzingsbesluit ten aanzien van het beschermde stadsgezicht Ves-

ting Muiden dienen in het bestemmingsplan regelingen te worden opgenomen die toezien op het behoud van de hetgeen is weergegeven in de toelichting op het aanwijzingsbesluit. Deze toelichting is weergegeven in paragraaf 2.3.1.

*Beschermende regeling dubbelbestemming "Waarde - beschermd stadsgezicht"*

De gronden die zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht Vesting Muiden worden naast de eigenlijke functie(s), tevens bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende, structuur en ruimtelijke kwaliteit. De karakteristieken zijn beschreven in paragraaf 2.3.1 van deze toelichting en weergegeven op de drie geveltekeningen en kappentekening die een bijlage zijn bij de planregels. Op de geveltekeningen zijn de volgende gevels weergegeven:

- Bijlage 2.1:
  - Herengracht 6 t/m 84;
- Bijlage 2.2:
  - Noordzijde Amsterdamsestraat: Amsterdamsestraat 12 t/m 26;
  - Noordzijde Sluisstraat: Sluisstraat 2 t/m 10;
  - Noordzijde Naarderstraat: zijgevel Herengracht 71 t/m Naarderstraat 3;
- Bijlage 2.3:
  - Zuidzijde Naarderstraat: zijgevel Herengracht 72 t/m Naarderstraat 22;
  - Zuidzijde Sluisstraat: Sluisstraat 1 t/m 9 en oostgevel Sluisstraat 1;
  - Zuidzijde Amsterdamsestraat: Amsterdamsestraat 1 t/m 21;

Met de dubbelbestemming "Waarde - beschermd stadsgezicht" wordt geregeld dat de betreffende gevels niet breder mogen zijn dan op de geveltekening is weergegeven en dat de goothoogten de op de geveltekeningen aangegeven minimale en maximale goothoogten niet mogen overschrijden. De kapvormen en nokrichting van de bebouwing in Muiden, die destijds bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht bepalend zijn bevonden voor het stadsgezicht, zijn weergegeven op de kappenkaart en in de planregels van de dubbelbestemming, als bindend voorgeschreven.

In navolging van het aanwijzingsbesluit heeft de bescherming niet tot doel de bestaande situatie te bevriezen of elke verandering tegen te houden. Nagestreefd wordt dat de hoofdstructuur van het gebied in stand blijft en ontwikkelingen blijven aansluiten op het historische karakter. Daarnaast maakt het bestemmingsplan het mogelijk eventuele veranderingen aan gebouwen en ruimtelijke inrichting te toetsen aan de aanwezige historische karakteristieken. Hiervoor zijn afwijkingbevoegdheden van de bouwregels opgenomen.

Binnen het beschermd stadsgezicht is het verboden bouwwerken te beschadigen of te vernielen. Daarnaast is sprake van een vergunningenregime inzake wijziging of sloop van bouwwerken<sup>4</sup>. Dit geldt voor alle bouwwerken, dus niet alleen voor beschermd monumenten.

Verder geldt een vergunningenregime voor het wijzigen van onroerende zaken, geen bouwwerken zijnde, waaronder begrepen straten, wegen, wateren en groen<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> tot 1-10-2010 'sloopvergunning', per 1-10-2010 'omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken'

<sup>5</sup> Tot 1-10-2010 'aanlegvergunning', per 1-10-2010 'omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouw-werken zijnde en werkzaamheden'



Door de aanwijzing is in veel gevallen een vergunning vereist. Hiermee wordt op een adequate wijze het cultuurhistorisch erfgoed voor de toekomst bewaard.

#### *Samenspel van regels*

Dit bestemmingsplan ziet toe op het behoud van de gebieden met cultuurhistorische waarden door een uitgekiend "samenspel" van regels. Naast de op cultuurhistorische waardebescherming gerichte regeling van het beschermde stadsgezicht, zijn de bouwvlakken per bestemming, in het algemeen "strak" om de gebouwen in de gebieden met cultuurhistorische waarden gelegd, zijn de goot-, bouwhoogten, dakhellingen en kapvormen op de verbeelding afgestemd op het bestaande beheergerichte beschermende regime, zijn er beperkende bouwregels opgenomen voor karakteristieke, beeldbepalende bouwwerken die niet binnen het beschermde stadsgezicht vallen, is het uitvoeren van werkzaamheden in het archeologisch waardevol gebied gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel<sup>6</sup> en is ondergronds bouwen zonder omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels, niet toegestaan .

### **4.2.2 Archeologie**

In de kern Muideren zijn ten aanzien van archeologie een tweetal gebieden te onderscheiden, namelijk een gebied dat op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart wordt aangemerkt als "archeologisch monument" en een gebied met een hoge trefkans op archeologische waarde (zie paragraaf 2.3). In navolging hiervan worden in dit bestemmingsplan twee beschermingsregimes opgenomen:

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

#### *Ad 1. Gebieden die zijn aangemerkt als archeologisch monument:*

De wetgeving biedt de mogelijkheid om in gebieden met archeologische waarden, voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten, waardoor het mogelijk is dat onderzoek plaats vindt vlak voor en/of gedurende de bouwwerkzaamheden. Voor gebieden waar nu reeds bebouwing aanwezig is, die eerst gesloopt zouden moeten worden om archeologisch onderzoek te kunnen uitvoeren, is dit een mogelijkheid om de archeologische belangen in te bedden in het (ver)bouwproces. De wijze waarop dit onderzoek wordt ingebed in de bestemmingsplanprocedure vindt zijn grondslag in artikel 40 lid 1 en lid 2 van de Monumentenwet. In artikel 40 lid 1 is bepaald dat bij een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg bepaald kan worden dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. In artikel 40 lid 2 is vervolgens bepaald dat, in het belang van de archeologische monumentenzorg, aan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, voorschriften kunnen worden verbonden. Als voorschriften worden artikel 5.2 van de Wet algemene bepalingen in ieder geval genoemd:

---

<sup>6</sup> Tot 1-10-2010 'aanlegvergunning', per 1-10-2010 'omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouw-werken zijnde en werkzaamheden'

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

In dit bestemmingsplan is een dergelijk regime met de dubbelbestemming "Waarde - archeologie" gekoppeld aan het gebied dat is aangemerkt als archeologisch monument (zie paragraaf 2.3).

*Ad 2. Gebieden waar archeologische waarden worden verwacht:*

Bouwactiviteiten kunnen "eventueel" aanwezige waarden verstoren en zijn daardoor in die gebieden niet zonder meer toegestaan. Voor de beschermende regeling is uitgegaan van de zogenaamde "kruimelgevallenregeling" zoals opgenomen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Daarin is bepaald dat de archeologische onderzoeksverplichting niet van toepassing is op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. Voor dit conserverende bestemmingsplan is dan ook gekozen om, behoudens het gebied dat is aangemerkt als "Waarde - archeologie" geen aanlegvergunningstelsel<sup>7</sup> met archeologische onderzoeksverplichting op te nemen voor een ieder die, binnen de bepalingen van dit bestemmingsplan, bouwmassa's wil uitbreiden.

In dit bestemmingsplan is een dergelijk regime met de dubbelbestemming "Waarde - archeologische verwachting" gekoppeld aan het gebied dat is aangemerkt als "archeologische trefkans" / "niet gekarteerd" zoals weergegeven in paragraaf 2.3.

#### **4.2.3 Rijksmonumenten, provinciale monumenten en (potentiële) gemeentelijke monumenten**

Zoals in paragraaf 2.3.4 en 2.3.5 is weergegeven, zijn in het plangebied Rijksmonumenten en provinciale monumenten aanwezig. Via de Monumentenwet 1988 wordt de monumentale waarde van Rijksmonumenten gewaarborgd. De provinciale monumenten genieten bescherming op grond van de provinciale verordening. Monumenten die bescherming genieten op basis van de Monumentenwet of de provinciale verordening worden niet ook nog eens met een bestemmingsplan voorzien van een beschermende regeling omdat dan een dubbel beschermingsregime ontstaat. Een juridische regeling in de planregels is dan ook niet nodig.

*Gemeentelijke monumenten*

Gemeentelijke monumenten worden beschermd op grond van de gemeentelijke monumentenverordening. De aanwijzing van Kruitpad 1 t/m 6 als gemeentelijk monument is op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan, nog niet onherroepelijk. Omdat deze aanwijzing nog niet onherroepelijk is en de panden dus nog niet beschermd zijn op grond van de gemeentelijke monumentenverordening, is besloten om hiervoor in het bestemmingsplan een beschermende regeling op te nemen. Daartoe worden de betreffende percelen (zie paragraaf 2.3.6) voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" en de panden van de aanduiding 'karakteristiek'.

<sup>7</sup> Tot 1-10-2010 'aanlegvergunning', per 1-10-2010 'omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouw-werken zijnde en werkzaamheden'

*Karakteristiek*

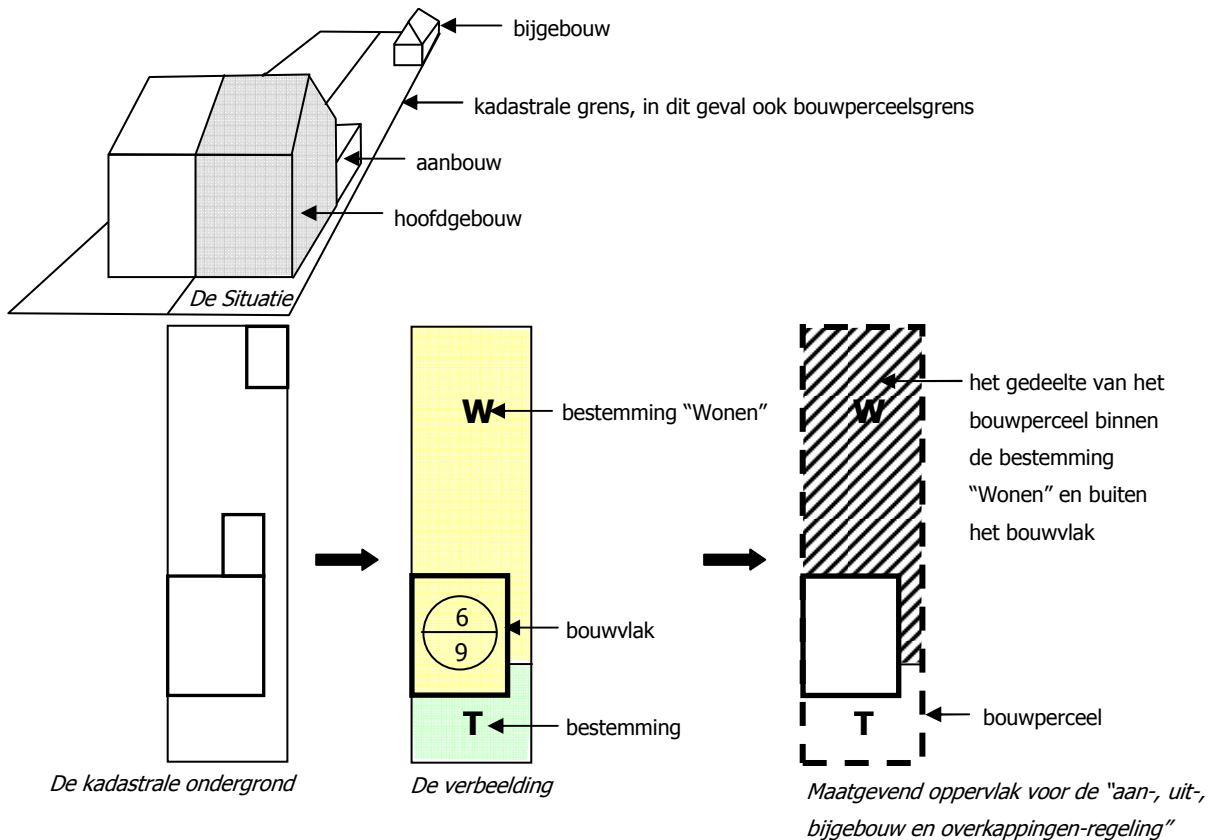
Naast rijksmonumenten is er in de gemeente Muiden een aantal "karakteristieke, beeldbepalende" panden. Dergelijke panden hebben geen monumentenstatus, onder andere omdat ze niet ouder zijn dan 50 jaar, maar voor de gemeente hebben ze op enige wijze wel een bijzondere kwaliteit. Voor zover de betreffende panden binnen het beschermde stadsgezicht liggen, ziet de dubbelbestemming "Waarde - beschermd stadsgezicht" toe op de bescherming ervan. Voor het behoud van de karakteristieke, beeldbepalende bouwwerken buiten het beschermde stadsgezicht is een beschermende regeling opgenomen met de algemene bouwregels voor "karakteristieke bouwwerken". Deze regeling ziet er op toe dat deze panden met de aanduiding "karakteristiek" slechts gedeeltelijk mogen worden vernieuwd en/of veranderd, onder de voorwaarde dat het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers. Het geheel vernieuwen of veranderen van deze panden, kan alleen nadat daarvoor omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is verleend.

## 4.3 WONEN EN TUIN

### 4.3.1 De bestemming Wonen (W en W-BG)

Voor de woonfunctie is een bouwregeling opgezet die uitgaat van de bestemmingsplannen die worden herzien. Gestreefd wordt om de bestaande bouw mogelijkheden niet te beperken. Het bestemmingsplan is wat dat betreft in hoofdzaak conserverend van aard. Daarom is het aantal toegestane woningen binnen de bouwvlakken ook beperkt tot het bestaande aantal. Nieuwbouw van extra woningen, woningsplitsing of samenvoeging is dan ook niet mogelijk met dit bestemmingsplan, tenzij daar een specifieke regeling voor is opgenomen.

*Bouwmogelijkheden - onderscheid hoofdgebouw en aan-, uit-, bijgebouw en overkapping*  
Voor de bebouwing van de woningen geldt dat onderscheid is gemaakt in hoofdgebouw en aan-, uit-, bijgebouw of overkapping.



Het hoofdgebouw betreft de hoofdbouwmassa, dat wil zeggen, het beeldbepalende en meest massale deel van de woning. De aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen betreft bebouwing die qua vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en die in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Voor al deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en omvang. Alleen voor hoofdgebouwen zijn goot- en bouwhoogte op de plankkaart / verbeelding aangeduid. Voor de overige bouwwerken is het uitgeschreven in de planregels. Deze

normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. In dat kader is een maximum bebouwingspercentage opgenomen van het bouwperceel. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er onderscheid in de woongebieden binnen en buiten het beschermd stadsgezicht (zie hierna "Wonen - Beschermd stadsgezicht").

*Algemene toelichting op het begrip "Bouwperceel"*

Onder bouwperceel wordt verstaan een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In veel gevallen zal de bouwperceelsgrens gelijk zijn aan de erfgrens en/of bestemmingsgrens. Maar hierop zijn uitzonderingen denkbaar, bijvoorbeeld in het geval dat een persoon een stuk snipergroen van de gemeente verwerft. Dit stuk grond, nu bestemd als groen, maakt geen onderdeel uit van het bouwperceel, immers er is geen bebouwing toegestaan. Dit stuk grond wordt dus ook niet beschouwd in het bepalen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens. Gronden met de bestemming "Tuin" behoren wel tot het bouwperceel, immers op basis van dit bestemmingsplan is bepaalde bebouwing toegestaan (bouwwerken geen gebouw zijnde en in een enkele situatie, een bijgebouw).

*Algemene toelichting op het begrip "Hoofdbouwen"*

Doorgaans wordt het stedenbouwkundige beeld van de straat bepaald door de hoofdbouwmassa's of hoofdbouwen van de woningen. Om het bestaande stedenbouwkundige (straat)beeld en het bestaande bebouwingspatroon vast te leggen, zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdbouwmassa aanwezig is, dan wel mag worden uitgebreid indien ruimere bouwvlakken zijn getekend. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte binnen de bouwvlakken is op de verbeelding weergegeven. De plankaarten van de bestaande bestemmingsplannen die met dit bestemmingsplan worden herzien (zie paragraaf 1.3) en hetgeen op basis van het vrijstellingenbeleid in de loop der tijd is gerealiseerd, zijn hiervoor bepalend.

Voor de omvang van de bouwvlakken geldt dat onderzocht is wat de mogelijkheden zijn voor het verruimen van de huidige hoofdbouwmassa's of hoofdbouwen. Het gaat hierbij met name om de vraag of woningen van twee bouwlagen of meer, ook als zodanig mogen worden uitgebreid. Het belangrijkste uitgangspunt voor het verruimen van bouwvlakken is dat de stedenbouwkundige opzet van de buurten behouden moet blijven. Dit betekent dat er verschil is tussen de gebieden die zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht en de gebieden daarbuiten.

***Gebieden buiten het beschermde stadsgezicht (Wonen = W)***

*Hoofdbouwen*

De gebieden buiten het beschermde stadsgezicht (woonwijken Mariahoeve, Noord-West en Zuid-West) zijn planmatig opgezette woonwijken (zie paragraaf 2.2.3). Er is een grote mate van eenheid in de hoofdbouwmassa's en de wijken zijn wat dat betreft "af". De bouwvlakken die op de verbeelding zijn ingetekend voor de locaties van de hoofdbouwmassa's, zijn daarom afgestemd op de bestaande situatie. Het verruimen van bouwvlakken voor de hoofdbouwmassa's in Muiden, is ook buiten de vesting, veelal niet zonder meer wenselijk om deze stedenbouwkundige redenen, vanwege het ongewenste effect op de gedifferentieerde woningvoorraad en de kans op planschade (schaduw hinder, verlies van privacy bij de burens, en/of verlies van uitzicht). Maatwerk bij verzoeken om een groter hoofdbouwen is derhalve noodzakelijk en sporadisch ook wellicht wel mogelijk. Dat zal dan wel per geval stedenbouwkundig goed moeten worden onderzocht en onder-



bouwd. Buitenplanse afwijking of partiële herziening, is in dat geval de aangewezen procedure.

#### *Aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

De bouwmogelijkheden voor wat betreft de aan-, uit- bijgebouwen en overkappingen worden geregeld in de planregels van de bestemming "Wonen" én in de bestemming "Tuin". Het gezamenlijke oppervlak voor wat betreft de aan-, uit- bijgebouwen en overkappingen is per bouwperceel maximaal afgestemd op het huidige gemeentelijke vrijstellingen / ontheffingen / afwijkingen beleid dat binnen de gemeente Muiden geldt. Hierbij biedt het huidige vrijstellingen / ontheffingen / afwijkingen beleid in Muiden voor het bestemmingsplangebied "Nabij Kocherbos" (Muiderberg) de meeste bouwmogelijkheden. Uitgangspunt is om deze regeling met het oog op rechtsgelijkheid en uniformiteit voortaan in beginsel voor heel Muiden aan te houden. Dit heeft de volgende gevolgen:

- Voor wat betreft de toegestane maximale omvang van de aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen wordt voortaan in Muiden (voorzover gelegen buiten het beschermde stadsgezicht) onderscheid gemaakt in een drietal omvangsituaties van de gronden waarop gebouwd mag worden. Op grotere percelen is hierdoor meer mogelijk dan op kleinere percelen.
- De bouwmogelijkheden voor wat betreft de aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen zullen hierdoor in zijn algemeenheid, maar met name bij de grotere percelen, toenemen.
- Hoewel de bouwvlakken van de hoofdgebouwen met voorliggend bestemmingsplan niet worden vergroot (zie voorgaande paragraaf "Hoofdgebouwen"), is het vergroten van bestaande woningen in veel gevallen dus wel mogelijk, zei het in de vorm van een aan- of uitbouw.
- In de bestemmingsplanregels van de bestemming "Wonen" is opgenomen dat aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen en buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:
  - Het gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uit- bijgebouwen en overkappingen, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, bedraagt per hoofdgebouw maximaal:
    - a 40 m<sup>2</sup> indien het oppervlak van het gedeelte van het bouwperceel binnen de bestemming "Wonen" en buiten het bouwvlak, kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>;
    - b 60 m<sup>2</sup> indien het oppervlak van het gedeelte van het bouwperceel binnen de bestemming "Wonen" en buiten het bouwvlak, groter is dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner is dan 200 m<sup>2</sup>;
    - c 70 m<sup>2</sup> indien het oppervlak van het gedeelte van het bouwperceel binnen de bestemming "Wonen" en buiten het bouwvlak, groter is dan 200 m<sup>2</sup>;
  - Om evenwel te voorkomen dat percelen te veel "dichtslibben" met bebouwing, mag het oppervlak van het gedeelte van het bouwperceel binnen de bestemming "Wonen" en buiten het bouwvlak, niet meer dan voor 45% worden bebouwd. Deze "45%-regel" is overgenomen uit de oude bestemmingsplannen. Bestaande legale situaties die afwijken van deze 45%-regel, worden op maat bestemd. De gronden met de aanduiding "bijgebouw", mogen voor 100% bebouwd worden. Volledigheidshalve wordt hierover opgemerkt dat het bestaande bijgebouwen betreft bij bestaande woningen en dat er dus geen nieuwe woningen in het aanduidingsvlak mogen worden gerealiseerd.
  - De diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkappingen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 5 m;

- De breedte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkappingen aan de zijgevel, gemeten uit de oorspronkelijke zijgevel, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- De goothoogte mag maximaal 3 m zijn, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m. Dit sluit aan bij de begrippen zoals opgenomen in het Besluit bouwvergunningvrij en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb);
- De bouwhoogte mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 2 m zijn. Hiermee wordt bereikt dat de aan-, uit- en bijgebouwen in architectonisch opzicht ondergeschikt blijven aan de hoofdgebouwen. Voor woningen die bestaan uit één bouwlaag, geldt dat de bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen maximaal 3 meter mag bedragen.

De bestemming "Tuin" (zie hierna) wordt toegekend aan delen van het perceel / erf waar bebouwing om stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en/of civieltechnische redenen niet gewenst is. Veelal zijn dit de voortuinen en/of delen van zijtuinen (bijvoorbeeld hoeksituaties waar de percelen grenzen aan de openbare ruimte). Bij het tekenen van de grens tussen de bestemming Wonen (waar aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan) en de bestemming "Tuin" wordt uitgegaan van de oude bestemmingsplannen en wordt rekening gehouden met bestaande bouwwerken.

#### *Zwembaden in de woonbestemming, overdekt en onoverdekt*

Voor zwembaden in gebouwen bij woningen geldt dat het gebruik van het zwembad, net als bijvoorbeeld een garage, moestuin, of klusschuurtje, onderdeel is van de functie wonen. Een overdekt zwembad binnen de woonbestemming, is dan ook niet meer dan een bij-, uit-, of aanbouw of overkapping bij een woning. Daarvoor gelden dan ook dezelfde bouwplanregels.

Indien het zwembad onoverdekt wordt uitgevoerd, dan is het een bouwwerk geen gebouw zijnde. Deze zwembaden of open bakconstructies mogen net als aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkapping op het achter- en zijerf worden aangelegd. De omvang van deze bouwwerken geen gebouw zijnde is begrensd. Dit om te voorkomen dat percelen volledig worden bebouwd, dan wel verhard.

#### *Gebruiksmogelijkheden woningen - beroepen en bedrijven aan huis*

Er is bewust gekozen om zogenaamde "beroepen aan huis" mogelijk te maken. Dit komt tegemoet aan de wens van veel mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Het enige effect is een bezoeker die naar de bouwkundig adviseur gaat (of de notaris, pedicure, kapster, schoonheidsspecialiste, huisarts, advocaat, makelaar, kunstenaar, etc.). Dit extra verkeer valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of – buurt kent. Bovenal is belangrijk dat de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling (naar de omgeving) moet hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is. Een woning is in de eerste plaats woning en geen ruimte voor het beroep. Het is daarom van belang dat het kleinschalig is en blijft. Dit houdt in dat de bewoner van de woning de beroepsuitoefenaar is en dat er slechts een beperkt deel van de bebouwing gebruikt mag worden voor deze functie. Grootse reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep dat wordt uitgeoefend, zijn uiteraard niet toegestaan.

"Bedrijven aan huis" zijn vanwege de verwachte overlast die bedrijvigheid met zich mee kan brengen niet gewenst. Bestaande ambachtelijke bedrijven aan huis worden specifiek

aangeduid en krijgen daardoor een maatbestemming. Hierdoor worden ze niet "weggestemd".

### ***Gebieden binnen het Beschermd stadsgezicht (Wonen - Beschermd stadsgezicht = W-BG)***

#### *Hoofdgebouwen*

De regels voor de hoofdgebouwen in het beschermd stadsgezicht worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt herzien. Dit geldt voor zowel de bouwvlakken, goothoogten als kappenregeling. Voor het beschermd stadsgezicht gelden primair de bepalingen van de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht" en voor die aspecten die niet geregeld worden met deze dubbelbestemming gelden de regels van de bestemming "Wonen - Beschermd stadsgezicht".

Voor de panden in het beschermd stadsgezicht die op de geveltekeningen en op de kappentekening zijn opgenomen, gelden de op die tekeningen gebonden maten en kappenvormen. Indien gronden niet gebonden zijn aan de bepalingen van de geveltekeningen en kappentekening, gelden de bouwregels zoals bepaald in de betreffende bestemmingen. Wat dat betreft zijn er algemene maxima gesteld aan de goothoogten en minima en maxima aan de kaphellingen. Deze zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt herzien. Dit alles met als doelstelling de bestaande bebouwingskarakteristieken die het stadsgezicht van Muiden bepalen, te conserveren. Beeldbepalend zijn wat dat betreft ook de aaneengesloten straatwanden en de situering van de voorgevels. In de regels is dan ook opgenomen dat, als er meerdere hoofdgebouwen aanwezig zijn binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, de betreffende gebouwen aaneengebouwd dienen te zijn. Tevens is bepaald dat voorgevel geheel in de naar de weg toegekeerde bouwvlakgrens gebouwd dient te worden.

#### *Aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

De regels voor de aan-, uitbouw, bijgebouw en overkappingen worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt herzien, met dien verstande dat de afwijkingsbevoegdheden<sup>8</sup> worden omgezet in direct bouwrecht. Dit betekent dat in het beschermd stadsgezicht een totale oppervlakte aan erfbouwing is toegestaan van 30 m<sup>2</sup> met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden waarop de aan- uit-, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan is gemaximeerd op 30%.

#### *Zwembaden in de woonbestemming, overdekt en onoverdekt*

Hiervoor geldt het zelfde als hetgeen hiervoor is weergegeven onder "gebieden buiten het beschermd stadsgezicht".

#### *Gebruiksmogelijkheden woningen - beroepen en bedrijven aan huis*

Hiervoor geldt het zelfde als hetgeen hiervoor is weergegeven onder "gebieden buiten het beschermd stadsgezicht".

<sup>8</sup> Tot 1-1-2008 'vrijstelling', tussen 1-1-2008 en 1-10-2010 'onthefing', daarna 'afwijking'.

### 4.3.2 De bestemming Tuin (T en T-1)

De tuinen bij de woningen in het plangebied zijn particuliere, niet openbare gronden, waar nauwelijks of geen bebouwing en verhardingen vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en/of civiel technisch oogpunt zijn toegestaan; gronden dus die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven. Daartoe is voor de betreffende gronden, veelal de tuin aan de straatzijde en/of zijtuinen bij hoekpercelen die grenzen aan de openbare ruimte, de tuinbestemming opgenomen. In de tuinen zijn in principe geen gebouwen toegestaan. Er is onderscheid gemaakt in de bestemming Tuin voor de tuinen bij woningen en de bestemming Tuin-1 voor gronden bij woonboten die in gebruik zijn als tuin. Het onderscheid is gemaakt op basis van de bepalingen van de bestemmingsplannen die met dit bestemmingsplan worden herzien. Het bestaande beleid wordt wat dat betreft gecontinueerd. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat aan de gronden binnen het beschermde stadsgezicht de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht" is opgenomen. Voor de betreffende tuinen houdt dit ondermeer in dat er een aanlegvergunningstelsel (per 1-10-2010: omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden) geldt voor bepaalde werken.

## 4.4 BEDRIJVEN IN WOONGEBIED

### *Gebruik*

De overwegende functie in de kern Muiden is Wonen. Het plangebied wordt dan ook planologisch gezien aangemerkt als "woongebied". In het algemeen geldt volgens de huidige inzichten dat bedrijven niet zonder meer thuis horen in een woongebied; zeker niet als het categorie 3 bedrijven (of hoger) zijn volgens de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Daarom is ten aanzien van het gebruik van gronden en bebouwing alleen bedrijvigheid in de lichtste milieucategorieën 1 & 2 (overeenkomstig de VNG uitgave: Bedrijven en milieuzonering) bij recht toegestaan. Wanneer een bestaand bedrijf vertrekt, kan een ander bedrijf, opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2, zich op deze locatie vestigen. Bestaande bedrijven die niet in categorie 1 of 2 vallen, krijgen een specifieke bestemming (maatbestemming) naast de algemene bedrijfsbestemming. Zo wordt er voor gezorgd dat deze bedrijven een positieve bestemming krijgen en dus niet "wegbestemd" worden. Via de Wet Milieubeheer kan het functioneren van deze bedrijven nader vormgegeven worden.

In dit bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijfswoningen positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Hiervoor is een aantal redenen aan te wijzen:

- bedrijfswoningen zijn tegenwoordig in veel gevallen niet meer noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
- het wonen in een bedrijfswoning brengt naar de huidige maatstaven een minder goed leefmilieu met zich mee dan het wonen in een normale woning.

### *Bebouwing in het beschermde stadsgezicht*

De regels voor de hoofdgebouwen in het beschermde stadsgezicht worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt herzien. Dit geldt voor zowel de bouwvlakken, goothoogten als kappenregeling. Voor het be-

schermde stadsgezicht gelden primair de bepalingen van de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht" en voor die aspecten die niet geregeld worden met deze dubbelbestemming gelden de regels van respectievelijk de bestemmingen "Bedrijf".

Voor de panden in het beschermde stadsgezicht die op de geveltekeningen en op de kappentekening zijn opgenomen, gelden de op die tekeningen gebonden maten en kappenvormen. Indien gronden niet gebonden zijn aan de bepalingen van de geveltekeningen en kappentekening, gelden de bouwregels zoals bepaald in de betreffende bestemmingen. Wat dat betreft zijn er algemene maxima gesteld aan de goothoogten en minima en maxima aan de kaphellingen. Deze zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt herzien. Dit alles met als doelstelling de bestaande bebouwingskarakteristieken die het stadsgezicht van Muiden bepalen, te conserveren. Beeldebepalend zijn wat dat betreft ook de aangesloten straatwanden en de situering van de voorgevels. In de regels is dan ook opgenomen dat, als er meerdere hoofdgebouwen aanwezig zijn binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, dienen de betreffende gebouwen aaneengebouwd te zijn. Tevens is bepaald dat voorgevel geheel in de naar de weg toegekeerde bouw grens gebouwd dient te worden.

De regels voor de aan-, uitbouw, bijgebouw en overkappingen worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt herzien, met dien verstande dat de afwijkingsbevoegdheden<sup>9</sup> worden omgezet in direct bouwrecht. Dit betekent dat in het beschermde stadsgezicht een totale oppervlakte aan erfbebouwing is toegestaan van 30 m<sup>2</sup> met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden waarop de aan- uit-, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan is gemaximeerd op 30%.

Als een bedrijf meer bebouwing wenst dan binnen dit plan mogelijk is, of een ander gebruik c.q. het toelaten van een ander bedrijf, dan is daarvoor een nieuw afwegingsproces nodig. Een verzoek daartoe wordt terughoudend tegemoet getreden. Ook omdat een deel van het plangebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juiste strakke bouwregime dat past bij de bedrijfsfunctie in deze omgeving. De buitenplanse afwijking voor het toegestane gebruik en/of een partiële herziening van het bestemmingsplan zijn bij dat afwegingsproces de aangewezen instrumenten. Essentieel bij een dergelijke afwijking zijn dan de exacte plannen voor extra bebouwing en/of gebruik, de achtergronden bij die vraag, de relatie met de integrale bedrijfsvoering, de precieze omgevingsfactoren en diverse overige randvoorwaarden. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is de aangewezen weg als het bedrijf ophoudt te bestaan op deze locatie (en wellicht naar elders gaat) en iemand hier woningen of een andere functie wil realiseren.

## 4.5 PANDEN MET EEN GEMENGDE FUNCTIE

In de kern heeft een deel van de bebouwing een mengbestemming gekregen, namelijk de bestemming Gemengd (GD). Binnen deze bestemming is het mogelijk om op de begane grond van functies te wisselen, van kantoor naar winkel, reisbureau, bedrijfje of wonen. Dit zorgt voor de gewenste dynamiek in dit deel van Muiden. Locaties met een specifieke gebruiksfuncties krijgen een eigen gemengde bestemming (Gemengd-1, Gemengd-2, etc..). Dit geldt bijvoorbeeld voor de locatie "De lange Gangh 7a" in de wijk

<sup>9</sup> Tot 1-1-2008 'vrijstelling', tussen 1-1-2008 en 1-10-2010 'onthefing', per 1-10-2010 'afwijking'.

Mariahoeve (Gemengd-1) en de locatie Herengracht 33 (Gemengd-2).

Voor de locatie "De lange Gangh 7a" in de wijk Mariahoeve (Gemengd-1) geldt dat in de opzet van de wijk op deze locaties destijds een gemengde bestemming is voorzien. In de huidige situatie is op deze locatie een adviesbureau/kantoor gevestigd. Ook voor het Sluishuis (Sluisstraat 1) is een maatbestemming opgenomen. Leegstand van dit monumentale pand is ongewenst en gezien de centrale ligging van dit pand en de historische betekenis van het pand voor dit deel van Muiden, is gekozen voor een ruime bestemming (Gemengd met een horeca aanduiding). Een woonfunctie is evenwel niet bij recht is toegestaan. Deze keuze hangt samen met de geluidszone van de A1. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarvoor geldt dat deze bevoegdheid uitgeoefend kan worden mits voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Voor de locatie Herengracht 33 (Gemengd-2) geldt dat naar aanleiding van een zienswijze, gekozen is voor specifieke gebruiksbepalingen die toezien op het behoud van het huidige gebruik als kantoor, met dien verstande dat bij beëindiging van het kantoorgebruik, gebruik mag worden gemaakt van de in het verleden gevoerde vrijstellingsprocedure waarbij bouwvergunning is verleend voor 3 nieuwe woningen in plaats van de kantoorfunctie.

#### *Bebouwing in het beschermde stadsgezicht*

De regels voor de hoofdgebouwen in het beschermde stadsgezicht worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt herzien. Dit geldt voor zowel de bouwvlakken, goothoogten als kappenregeling. Voor het beschermde stadsgezicht gelden primair de bepalingen van de dubbelbestemming "Waarde - Beschermde stadsgezicht" en voor die aspecten die niet geregeld worden met deze dubbelbestemming gelden de regels van de bestemming "Gemengd" of "Gemengd-2".

Voor de panden in het beschermde stadsgezicht die op de geveltekeningen en op de kappentekening zijn opgenomen, gelden de op die tekeningen gebonden maten en kappenvormen. Indien gronden niet gebonden zijn aan de bepalingen van de geveltekeningen en kappentekening, gelden de bouwregels zoals bepaald in de betreffende bestemmingen. Wat dat betreft zijn er algemene maxima gesteld aan de goothoogten en minima en maxima aan de kaphellingen. Deze zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt herzien. Dit alles met als doelstelling de bestaande bebouwingskarakteristieken die het stadsgezicht van Muiden bepalen, te conserveren. Beeldbepalend zijn wat dat betreft ook de aangesloten straatwanden en de situering van de voorgevels. In de regels is dan ook opgenomen dat, als er meerdere hoofdgebouwen aanwezig zijn binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, dienen de betreffende gebouwen aaneengebouwd te zijn. Tevens is bepaald dat voorgevel geheel in de naar de weg toegekeerde bouwgrens gebouwd dient te worden.

De regels voor de aan-, uitbouw, bijgebouw en overkappingen worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt herzien, met dien verstande dat de afwijkingsbevoegdheden<sup>10</sup> worden omgezet in direct bouwrecht. Dit betekent dat in het beschermde stadsgezicht een totale oppervlakte aan erfbebouwing is toegestaan van 30 m<sup>2</sup> met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden waarop de aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan is gemaximeerd op 30%. Daar waar het vigerende bestemmingsplan een afwijkende regeling kent, wordt dat overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat voor

<sup>10</sup> Tot 1-1-2008 'vrijstelling', tussen 1-1-2008 en 1-10-2010 'onthefing', per 1-10-2010 'afwijking'.



enkele percelen een afwijkend bebouwingspercentage geldt. Die percentages zijn op de verbeelding weergegeven.

## 4.6 HORECA

### *Gebruik - Horecacategorieën*

De bestaande horecalocaties krijgen in het bestemmingsplan de bestemming Horeca. De horecafunctie is een diverse functie. Zo is bijvoorbeeld een theesalon horeca, maar ook een hotel of bar/dancing. De aard en ruimtelijke uitstraling van de horecagelegenheden kunnen onderling sterk verschillen. Het gaat hierbij om aspecten als bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking, parkeren, geluid, omvang, bezoekersaantallen en het moment van open zijn. Omdat de verschillende horecagelegenheden van invloed kunnen zijn op de kwaliteit van het woon- en leefmilieu en dus op de ruimtelijke kwaliteit, is er voor gekozen om binnen de horecabestemming een differentiatie aan te brengen met onderscheid in een vijftal categorieën, namelijk:

- categorie 1: spijsverstrekkers, zoals ijssalons, lunchrooms, croissanterieën, koffie/theehuizen, waarbij geen alcoholische dranken worden geschonken;
- categorie 2: maaltijdverstrekkers, zoals restaurants, bistro's, eetcafés, cafetaria's/snackbars, fastfood restaurants, crêperies, grillrooms, shoarma/pizzabedrijven;
- categorie 3: drankverstrekkers, zoals cafés/bars;
- categorie 4: logiesverstrekkers, zoals hotels, pensions en motels;
- categorie 5: nachtclubs, dancings, disco's en partycentra.

Volledigheidshalve wordt hierbij aangetekend dat het exacte functioneren, waaronder bijvoorbeeld de openingstijden, geregeld wordt via de APV en de Wet milieubeheer en dat dat niet via een bestemmingsplan is te regelen. Het bestemmingsplan gaat over de functie en niet direct over de openingstijden.

### *Gebruik - Catering*

Catering en traiteurs zijn er in velerlei vormen. Indien de catering een vestiging betreft waar alleen voedsel bereid wordt, er geen balie / toonbank aanwezig is om het ter plaatse bereide voedsel te verkopen en het voedsel door de betreffende vestiging naar elders wordt getransporteerd, dan worden dergelijke vestigingen aangemerkt als "Bedrijfsbestemming" en niet als detailhandel. Indien in de vestiging ook verkoop plaats vindt van ter plaatse bereide waren, via balie / toonbank, dan is er ruimtelijk gezien geen verschil met een bakker of slager en wordt een cateraar of traiteur aangemerkt als detailhandel.

### *Bebouwing in het beschermde stadsgezicht*

De regels voor de hoofdgebouwen in het beschermde stadsgezicht worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt herzien. Dit geldt voor zowel de bouwvlakken, goothoogten als kappenregeling. Voor het beschermde stadsgezicht gelden primair de bepalingen van de dubbelbestemming "Waarde - Beschermde stadsgezicht" en voor die aspecten die niet geregeld worden met deze dubbelbestemming gelden de regels van de bestemming "Horeca".

Voor de panden in het beschermde stadsgezicht die op de geveltekeningen en op de kappentekening zijn opgenomen, gelden de op die tekeningen gebonden maten en kappenvormen. Indien gronden niet gebonden zijn aan de bepalingen van de geveltekeningen en kappentekening, gelden de bouwregels zoals bepaald in de betreffende bestemmin-

gen. Wat dat betreft zijn er algemene maxima gesteld aan de goothoogten en minima en maxima aan de kaphellingen. Deze zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt herzien. Dit alles met als doelstelling de bestaande bebouwingskarakteristieken die het stadsgezicht van Muiden bepalen, te conserveren. Beeldbepalend zijn wat dat betreft ook de aangesloten straatwanden en de situering van de voorgevels. In de regels is dan ook opgenomen dat, als er meerdere hoofdgebouwen aanwezig zijn binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, dienen de betreffende gebouwen aaneengebouwd te zijn. Tevens is bepaald dat voorgevel geheel in de naar de weg toegekeerde bouwgrens gebouwd dient te worden.

De regels voor de aan-, uitbouw, bijgebouw en overkappingen worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt herzien, met dien verstande dat de afwijkingsbevoegdheden<sup>11</sup> worden omgezet in direct bouwrecht. Dit betekent dat in het beschermde stadsgezicht een totale oppervlakte aan erfbouwing is toegestaan van 30 m<sup>2</sup> met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden waarop de aan- uit-, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan is gemaximeerd op 30%. Daar waar het vigerende bestemmingsplan een afwijkende regeling kent, wordt dat overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat voor enkele percelen een afwijkend bebouwingspercentage geldt. Die percentages zijn op de verbeelding weergegeven.

## 4.7 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Er komen meerdere maatschappelijke voorzieningen voor in het plangebied. Deze voorzieningen zijn van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van een woonwijk. De betreffende locaties krijgen een algemene maatschappelijke bestemming. Een niet-maatschappelijke functie is pas na een nieuw ruimtelijk-juridisch afwegingsproces mogelijk op de plaats van de maatschappelijke functie.

Een deel van de vestingwerken in Muiden hebben een maatschappelijke bestemming. Zo is de Kazerne aan de Kazernestraat 10 in gebruik als raadszaal en bibliotheek. Deze vestingwerken maken deel uit van de groenstructuur en hebben de bestemming Groen gekregen. Binnen deze bestemming is bepaald dat de vestingwerken gebruikt mogen worden voor maatschappelijke voorzieningen en bergingen. Dit laatste van toepassing op de locatie bij het Ravelijnspad.

### *Bebouwing in het beschermde stadsgezicht*

De regels voor de hoofdgebouwen in het beschermde stadsgezicht worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt herzien. Dit geldt voor zowel de bouwvlakken, goothoogten als kappenregeling. Voor het beschermde stadsgezicht gelden primair de bepalingen van de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht" en voor die aspecten die niet geregeld worden met deze dubbelbestemming gelden de regels van de bestemming "Maatschappelijk".

---

<sup>11</sup> Tot 1-1-2008 'vrijstelling', tussen 1-1-2008 en 1-10-2010 'onthefing', per 1-10-2010 'afwijking'.

## 4.8 RECREATIEVE VOORZIENINGEN

In Muiden bevinden zich een aantal recreatievoorzieningen, namelijk jachthavens, musea zoals Muiderslot en het Muizenfort. Omdat dit specifieke vormen van recreatie betreft zijn aan de betreffende locaties aparte bestemmingen toegekend, namelijk "Recreatie - jachthaven". Het onderscheid tussen deze bestemmingen zit in de bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden. Bestaande rechten voor wat betreft bouw- en gebruiksmogelijkheden worden hier gerespecteerd. Voor de bestemming "Recreatie - Jachthaven" betekent dit dat bij de jachthaven aan de Westzeedijk een horecavoorziening tot categorie 2 is toegestaan als mede een ligplaats voor een woonschip. Dit laatste geldt ook voor de jachthaven aan de Herengracht.

## 4.9 OPENBARE RUIMTE

### *Groen, Verkeer*

De openbare gebieden van het plangebied worden flexibel bestemd met de bestemmingen "Verkeer" en "Groen". Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan voorziet in die aanpassingen. Het openbare gebied blijft na een herinrichting nog steeds een openbaar gebied. De grotere groene gebieden zoals een plantsoen of grote groenstroken zijn wel als zodanig bestemd. Zo wordt voldoende zekerheid geboden aan de omwonenden dat het plantsoen of de groenstroken er blijven. Dit geldt ook voor het bosgebied bij de begraafplaats aan de Weesperweg waaraan de bestemming "Bos" is toegekend.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat aan de gronden binnen het beschermde stadsgezicht de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht" is opgenomen. Voor de betreffende verkeersruimte en groene ruimte houdt dit ondermeer in dat er een aanlegvergunningstelsel<sup>12</sup> geldt voor bepaalde werken.

### *Ambulante handel*

Ambulante handel is een verzamelnaam voor de markthandel en de straathandel aan de openbare weg of het water vanaf een staanplaats of een ligplaats, alsmede het venten. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de situatie dat alleen ambulante handel / staanplaatsen buiten de markt in de openbare ruimte (bestemming Verkeer) is/zijn toegestaan op de locaties waar dat in de huidige situatie plaats vindt. De betreffende locatie aan de Zuidpolderweg, bij het Ravelijnspad, heeft op de verbeelding een aanduiding gekregen.

### *'Restgroenstroken' / 'Snippergroen'*

Restgroen / snippergroen betreft openbare groenstroken, waarvan de gemeente de mening is toegedaan dat verkoop aan particulieren tot de mogelijkheden behoort. In beginsel geldt voor deze gronden dat, indien deze gronden door de gemeente aan particulieren zijn verkocht ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan, deze stroken afhankelijk van de ligging en stedenbouwkundige/landschappelijke opvatting over het al

<sup>12</sup> Tot 1-10-2010 'aanlegvergunning', per 1-10-2010 'omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouw-werken zijnde en werkzaamheden'

dan niet mogen bebouwen van deze gronden, een woon- of tuinbestemming hebben gekregen.

## 4.10 WATER - WATERKERINGEN

Muiden ligt aan het IJ-meer. Ook lopen er belangrijke waterlopen door de kern, zoals de Vecht en de trekvaarten. Langs dit water liggen waterkeringen die de kern moeten beschermen tegen overstromingen. Om het behoud van de waterkeringen te kunnen waarborgen, geldt dat in het bestemmingsplan beschermende regelingen worden opgenomen. De ligging van de keringen is bepaald door de waterbeheerder, in dit geval Waternet.

## 4.11 ONDERGRONDS BOUWEN

Voor ondergronds bouwen geldt dat een aantal vergunningen is vereist. Dit is onder andere gerelateerd aan de volgende wetgeving:

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voorheen vergunning op basis van Wet bodembescherming, Grondwaterwet, Wet milieubeheer, Bouwstoffenbesluit, etc.);
- Natuurbeschermingswet;
- Wet geluidhinder / Provinciale milieuverordening;
- Europese (habitat) richtlijnen, Flora- en Faunawet.

Verder geldt dat met name waterbelangen bepalen of ondergronds gebouwd kan worden of niet:

- Uitgaande van een ontgravingdiepte voor de aanleg van een kelder van 3 meter, geldt dat op vrijwel alle locaties in de gemeente in het grondwater wordt gebouwd. De grondwaterstand zal dan ook tijdelijk moeten worden verlaagd. Een tijdelijke verlaging van de grondwaterstand kan tot gevolg hebben dat in de omgeving schade optreedt als gevolg van zettingen en/of verdroging. De risico's van eventuele schade ten gevolge van tijdelijke bemaling dienen vooraf door de initiatiefnemer te worden onderzocht. Daarbij moet worden gedacht aan:
  - Diepteniveau en fluctuaties van het grondwater;
  - Grondmechanisch onderzoek;
  - Verdroginggevoelige objecten in de omgeving.
  - Voor het onttrekken van grondwater geldt een meldings- danwel vergunningsplicht. De grootte en de duur van de bemaling zijn bepalend of de grondwateronttrekking vergunningplichtig is, danwel met een melding kan worden volstaan. Een en ander is vastgelegd in de provinciale grondwaterverordening. Voorafgaand aan de uitvoering dient te worden onderbouwd hoe groot de onttrekking moet zijn om de gewenste grondwaterstandverlaging te realiseren.
  - Waterkeringen genieten bescherming op grond van de keur van de waterbeheerder. Dit betekent onder andere dat werkzaamheden in beschermingszones niet, of alleen onder voorwaarden, zijn toegestaan. Overleg met de waterbeheerder is daarvoor noodzakelijk.
  - Door regenval kan het afdekkende pakket verzadigd raken omdat infiltratie in de bodem niet optimaal is. Om dergelijke problemen te voorkomen, is het denkbaar dat aanvullende eisen worden gesteld ten aanzien van de ontwatering en afvoer van overtollig regenwater ter plaatse van ondergrondse objecten.
  - Ondergrondse objecten kunnen wateroverlast in de directe omgeving veroorzaken indien regenwater stagneert in de grondlaag die het object afdekt. In aan-

grenzende percelen kan hierdoor vernatting van tuinen en mogelijk kruipruimten optreden.

- In geval van calamiteiten kunnen in relatief laaggelegen gebieden peilstijgingen van het oppervlaktewater leiden tot wateroverlast op wijkniveau. Omdat de ondergrondse objecten niet aan bepaalde droogleggingsnormen voldoen, zullen deze objecten bij inundatie het eerst de gevolgen van wateroverlast ondervinden. Met name bouwwerken die worden ontsloten via de buitenlucht (inritten c.q. trappen of patio's) kunnen daardoor gemakkelijk vollopen. In relatief laaggelegen gebieden dient derhalve het ondergronds bouwen te worden tegengegaan.
- Bij het ontwerp van een ondergronds object dient rekening te worden gehouden met het gevaar van opdrijven.
- Eventuele archeologische vondsten bij graafwerkzaamheden voor het ondergronds bouwen zijn beschermd krachtens de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Bovenstaande punten zijn aanleiding om ondergronds bouwen niet direct toe te staan, maar om hiervoor een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen. In het proces van het besluit tot afwijking wordt bovenstaande meegenomen in de afwegingen. Met de afwijkingsregeling is verder bepaald dat de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, ook van toepassing zijn op ondergronds bouwen. Dit betekent onder andere dat ondergrondse bouwwerken die niet verticaal onder bovengrondse bouwwerken liggen, bijvoorbeeld voor daglichttoetreding, meentellen in het bepalen van het aantal m<sup>2</sup> dat aan bouwwerken is toegestaan op zij- en achtererf. Het argument hiervoor is dezelfde als hiervoor is aangegeven voor de onoverdekte zwembaden en open bakconstructies. Verder is een beperking opgenomen voor de maximale ontgravingdiepte (verticale diepte).

## 5 UITVOERBAARHEID

### 5.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook dit bestemmingsplan is getoetst op uitvoerbaarheid. Hierin wordt onderscheid gemaakt in:

- het conserverende, beheergerichte deel van het bestemmingsplan;
- de herontwikkelingslocaties waarvan de nieuwe situatie met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Zoals in paragraaf 2.4 is aangegeven, maakt dit bestemmingsplan enkele ontwikkelingen mogelijk. De resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken voor die locaties worden hieronder per locatie uiteengezet. Voor de beschrijving van de ontwikkelingen wordt verwezen naar paragraaf 2.4.

### 5.2 MILIEU

#### 5.2.1 Milieuzonering

##### ***Beheer bestaande situatie***

In de bestaande situatie hebben enkele percelen in de kern Muiden een bedrijfsbestemming of een gemengde bestemming waar bedrijvigheid is toegestaan. Deze bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien. Zoals in paragraaf 4.4 is weergegeven, is ten aanzien van het gebruik van gronden en bebouwing alleen bedrijvigheid in de lichtste milieucategorieën 1 & 2 (overeenkomstig de VNG uitgave: Bedrijven en milieuzonering) bij recht toegestaan. Deze milieucategorieën worden in een woongebied nog passend gevonden. Bestaande bedrijven die niet in categorie 1 of 2 vallen, krijgen een specifieke bestemming (maatbestemming) naast de algemene bedrijfsbestemming. Zo wordt er voor gezorgd dat deze bedrijven een positieve bestemming krijgen en dus niet “wegbestemd” worden. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor. Via de Wet Milieubeheer kan het functioneren van deze bedrijven nader vormgegeven worden.

##### ***Ontwikkelingen***

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

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

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

##### *1. Resultaten beoordeling herontwikkeling “Herengracht 78 / Kloosterstraat 8”*

Op de locatie vigeert op dit moment een bedrijfsbestemming. Door hier een woonbestemming te vestigen zal een mogelijke belemmerende functie verdwijnen uit dit gebied



wat voornamelijk een woongebied is. Woningen passen qua functie in de omgeving van onderhavig projectgebied en brengen geen belemmeringen qua geur, stof, geluid of gevaar met zich mee. De woningen vormen daarnaast geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijvigheid. Voor wat betreft milieuzonering zijn er daarmee geen belemmeringen voor onderhavig project.

### *2. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Amsterdamsestraat 26"*

Op de locatie is op dit moment een restaurant gevestigd. De omgeving van het restaurant is te typeren als een gebied met functiemenging. In gebieden met functiemenging zijn er drie categorieën te onderscheiden. Categorie A, activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Categorie B, activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend echter met een zodanige milieubelasting dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Categorie C, de activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen. Een restaurant is aangeduid als Categorie A functie. Dit houdt in dat deze functie in deze omgeving past. Het restaurant vormt daarnaast geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijvigheid. Voor wat betreft milieuzonering zijn er daarmee geen belemmeringen voor onderhavig plan.

### *3. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Weesperweg 2a en 2b"*

Het plan betreft de verbouwing van een bestaande brandweerkazerne en makelaarskantoor door de realisatie van aanbouwen. De aanbouwen zijn bedoeld voor activiteiten ten dienste van de kazernefunctie (kantoorruimte, kleedruimte, kantine, lesruimte, vergaderruimte) en makelaarsfunctie. De huidige brandweerkazernefunctie en makelaarskantoorfunctie veranderen hierdoor niet. Voor wat betreft milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor onderhavig project.

## **5.2.2 Bodem**

### ***Beheer bestaande situatie***

In het algemeen geldt dat de bodemkwaliteit in het kader van een bestemmingsplan van belang is als er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Het conserverende, beheergerichte deel van het bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. De functie is reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen specifiek milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

### ***Ontwikkelingen***

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

### *1. Resultaten beoordeling herontwikkeling "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8"*

Op de locatie "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8" is een verkennend bodemonderzoek<sup>13</sup> uitgevoerd door Chemielinco BV. Uit het bureauonderzoek blijkt dat er in het plangebied geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Uit analyse van de genomen bodemonsters blijkt dat de bovengrond licht verhoogde concentraties koper, kwik en lood herbergt. In de ondergrond is daarnaast een licht verhoogd zinkgehalte aangetroffen. In het grondwater van de peilbuis is een licht verhoogde concentraties van arseen aangetroffen. Het uitgevoerde onderzoek dateert van 26 november 2001. Het bodemonderzoek heeft een geldigheidsduur van vijf jaar. Het team Toezicht en Milieu van de gemeente Weesp, waarmee de gemeente Muiden samenwerkt op dit gebied, heeft het bodemonderzoek beoordeeld. Besloten is vrijstelling te verlenen van de geldigheidsduur van vijf jaar. Het onderzoek wordt alsnog als geldig onderzoek beschouwd. Omdat er geen overschrijding van de tussenwaardes is aangetroffen in de grond of het grondwater is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat de vrijkomende grond wegens de lichte verontreinigingen niet zomaar kan worden afgevoerd.

#### Asbest:

Omdat het een pand betreft dat verbouwd dient te worden voor het in gebruik kan worden genomen als woningen is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Deze asbestinventarisatie<sup>14</sup> is uitgevoerd door Chemielinco uit Utrecht. De conclusies uit het rapport zijn de volgende:

- In het gebouw is asbest aangetroffen in de vorm van een asbestcementen pijp, waarin Christel, achter in het pand op de begane grond;
- op de begane grond zijn twee kachels aangetroffen die asbestverdacht zijn;
- de bitumen dakbedekking is asbestverdacht;
- geadviseerd wordt om de bemonstering en analyse van de dakbedekking direct voor de sloop uit te voeren;
- in het huidige gebruik (leegstand) van de locatie is onmiddellijke verwijdering of afscherming niet noodzakelijk;
- in geval van renovatie of sloop dienen betrokken asbesthoudende constructies en asbestverdachte installaties met het asbesthoudende materiaal conform de hiervoor geldende richtlijnen verwijderd te worden.

Het gevonden asbest zal verwijderd moeten worden, hiervoor dient een sloopvergunning te worden afgegeven.

### *2. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Amsterdamsestraat 26"*

In september 2005 is door Elementair<sup>15</sup> een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat er in het plangebied geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Uit analyse van de genomen bodemonsters blijkt dat de bovengrond concentraties kwik, lood en PAK herbergt die de streefwaarden overschrijden. In de ondergrond zijn deze overschrijdingen niet aangetroffen. In het grondwater van de peilbuis zijn licht verhoogde concentraties van arseen, chroom, lood en zink aangetroffen. Omdat er geen overschrijding van de tussenwaardes is aangetroffen in de bovengrond of het grondwater is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

---

<sup>13</sup> Chemielinco BV, Verkennend bodemonderzoek Herengracht 78 en Kloosterstraat 8 te Muiden, Utrecht, 26 november 2001

<sup>14</sup> Chemielinco BV, Asbestinventarisatie Kloosterstraat 8 te Muiden, 21762; Utrecht 26 november 2001

<sup>15</sup> Elementair, Verkennend bodemonderzoek Amsterdamsestraat Muiden, Putten september 2005

### *3. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Weesperweg 2a en 2b"*

Het plan betreft de verbouwing van een bestaande brandweerkazerne en makelaarskantoor door de realisatie van aanbouwen. De aanbouwen zijn bedoeld voor activiteiten ten dienste van de kazernefunctie (kantoorruimte, kleedruimte, kantine, lesruimte, vergaderruimte) en makelaarsfunctie. De huidige functie van de gronden verandert hierdoor niet. Voor wat betreft het aspect "bodem" wordt dan ook geen belemmering voorzien voor de uitvoerbaarheid van dit deel van het bestemmingsplan.

## **5.2.3 Geluid**

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

### ***Beheer bestaande situatie***

Op de streekplankaart 'milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur' zijn zones voor wegverkeer opgenomen. Muiden ligt voor een deel binnen de geluidzone van de autosnelwegen A1: het zuidelijke deel ligt binnen de 55 dB(A) contour (tegenwoordig 53 dB). In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, zoals het conserverende, beheergerichte deel van het bestemmingsplan, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de omgevingsvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk voor het conserverende, beheergerichte deel van het bestemmingsplan.

### ***Ontwikkelingen***

De onderzoekszone van de A1 bedraagt 600 m. Een deel van Muiden valt binnen deze onderzoekszone. Overigens zal deze zone in zuidelijke richting opschuiven bij de uitvoering van de plannen voor verlegging van de A1. Overige wegen in Muiden zijn 30 km/uurwegen. Voor die wegen geldt op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht.

### *1. Resultaten beoordeling herontwikkeling "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8"*

In het akoestisch rapport Wegaanpassingsbesluit A1/A6 is voor het plangebied reeds de geluidsbelasting op een hoogte van 7,5 m berekend. Uit het akoestisch rapport Wegaanpassingsbesluit A1/A6<sup>16</sup> blijkt dat de belasting op deze locatie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat voor de 5 nieuwe woningen een hogere waarde procedure moet worden doorlopen. De vast te stellen waarde bedraagt 51 dB.

<sup>16</sup> A1/A6 Diemen-Muiderberg-Almere Stad - Bijlagenrapport specifieke uitgangspunten en resultaten Akoestisch onderzoek voor wegaanpassingsbesluit Versie nr 3.0 (definitief) – 25 mei 2009; Movares; Rapportnummer R20150-2; d.d. 25 mei 2009

### *2. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Amsterdamsestraat 26"*

De wet stelt dat de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde. In onderhavige situatie is geen sprake van het realiseren van een geluidsgevoelige functie. De Wet geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de haalbaarheid van het initiatief voor de locatie "Amsterdamsestraat 26".

### *3. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Weesperweg 2a en 2b"*

Het plan betreft de verbouwing van een bestaande brandweerkazerne en makelaarskantoor door de realisatie van aanbouwen. De aanbouwen zijn bedoeld voor activiteiten ten dienste van de kazernefunctie (kantoorruimte, kleedruimte, kantine, lesruimte, vergaderruimte) en makelaarsfunctie. Deze functies zijn ingevolge de Wet geluidhinder niet aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. De Wet geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de haalbaarheid van het initiatief.

## **5.2.4 Lucht**

### ***Inleiding***

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen ofwel grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit. Deze wet is van kracht geworden op 15 november 2007. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De gebiedsgerichte aanpak betreft een pakket aan maatregelen die in Nederland getroffen wordt en gaat worden om aan de EU-normen voor luchtkwaliteit te voldoen. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. De harde koppeling van voorheen is nu vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit. Het begrip "niet in betekende mate" wordt in het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" omschreven als een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Dit komt overeen met een maximum van 1,2 microgram/m<sup>3</sup>.

### ***Beheer bestaande situatie***

Het bestemmingsplandeel waarvoor geldt dat de bestaande situatie wordt bestemd is conserverend van aard. De bestaande ruimtelijk-functionele situatie wordt opnieuw vastgelegd. De ruimtelijke structuur en functies zijn reeds gerealiseerd. De Wet luchtkwaliteit vormt voor dit deel van het bestemmingsplan geen belemmering.

### ***Ontwikkelingen***

#### *1. Resultaten beoordeling herontwikkeling "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8"*

Bij projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de blootstelling

aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Om deze reden is een luchtkwaliteitsonderzoek<sup>17</sup> uitgevoerd door SAB Arnhem voor de locatie "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8". Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg; Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- Het project leidt 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.

De concentraties luchtvervuilende stoffen lagen in het onderzoeksjaar 2006 onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

### *2. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Amsterdamsestraat 26"*

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van een uitbreiding van een restaurant. Op grond van het NIBM-tool van het ministerie van VROM kan worden vastgesteld dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast is er geen sprake van een 'gevoelige bestemming' in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). De Wet luchtkwaliteit stelt geen aanvullende eisen of onderzoeksplicht. Vanuit de optiek van "goede ruimtelijke ordening" kan beredeneert worden dat door het realiseren van de uitbreiding van het restaurant meer mensen blootgesteld gaan worden aan luchtverontreiniging dan in de huidige situatie het geval is. Echter blijkt uit de luchtkwaliteitsrapportage van de gemeente Muiden dat ter plaatse van het restaurant op dit moment geen overschrijdingen plaatsvinden. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit in het plangebied is daarmee niet noodzakelijk.

### *3. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Weesperweg 2a en 2b"*

Het plan betreft de verbouwing van een bestaande brandweerkazerne en makelaarskantoor door de realisatie van aanbouwen. De aanbouwen zijn bedoeld voor activiteiten ten dienste van de kazernefunctie (kantoorruimte, kleedruimte, kantine, lesruimte, vergaderruimte) en makelaarsfunctie. Op grond van het NIBM-tool van het ministerie van VROM kan worden vastgesteld dat de verbouwingen niet in betekenende mate leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast is er geen sprake van een 'gevoelige bestemming' in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). De Wet luchtkwaliteit stelt geen aanvullende eisen of onderzoeksplicht. Vanuit de optiek van "goede ruimtelijke ordening" kan beredeneert worden dat door het realiseren van de uitbreiding van het kazernegebouw mogelijk meer mensen blootgesteld gaan worden aan luchtverontreiniging dan in de huidige situatie het geval is. Echter blijkt uit de luchtkwali-

<sup>17</sup> Luchtkwaliteitsonderzoek Herengracht 78 te Muiden; SAB Arnhem; 23 december 2009

teitsrapportage van de gemeente Muiden dat ter plaatse van de Weesperweg 2a en 2b op dit moment geen overschrijdingen plaatsvinden. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit in het plangebied is daarmee niet noodzakelijk.

### **5.2.5 Externe veiligheid**

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2010) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

#### ***Beheer bestaande situatie***

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

Het plangebied ligt in de nabijheid van de rijksweg A1. In de Nota "Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen" wordt aanbevolen per transportwijze aandachtszones met een maximale afstand te hanteren. Om te bepalen of er belemmeringen zijn voor het plangebied Stad Muiden is gekeken naar de onderzoeken die zijn verricht voor het toekomstige Basisnet Weg. Om gestalte te geven aan de gedachte dat oplossingen moeten worden geboden voor daadwerkelijke problemen is door de werkgroep Basisnet Weg (vertegenwoordigers van gemeenten, provincies, vervoerders, -petro-chemische industrie, wegbeheerder, VROM en V&W) een probleemverkenning uitgevoerd. De probleemverkenning is gestart met de kwantitatieve risicoanalyses van PR en GR in de huidige en de toekomstige situaties. Hieruit is gebleken dat de PR 10-6 contour van het baanvak Diemen – Knooppunt Muiderberg nul is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Een verantwoording van het groepsrisico is wat dat betreft voor het bestemmingsplan Stad Muiden niet aan de orde. Ook omdat er binnen 200 meter van de A1 geen nieuwbouw is voorzien. Zoals in het (ontwerp) Basisnet Weg is aangegeven, zal bij bouwplannen die binnen 200 meter van de basisnetweg (in dit geval de A1) komen, het groepsrisico / de toename van het groepsrisico moeten worden verantwoord. Ook het groepsrisico vormt derhalve geen belemmering voor het beheergerichte, conserverende deel van het bestemmingsplan Stad Muiden. Volledigheidshalve wordt hieraan toegevoegd dat de A1 in de toekomst verlegd gaat worden en verder van de kern van Muiden af komt te liggen.

#### ***Ontwikkelingen***

##### ***1. Resultaten beoordeling herontwikkeling "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8"***

De locatie "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8" ligt op meer dan 200 meter van de A1. Het groepsrisico zal op deze locatie niet toenemen omdat de personendichtheid met dit bestemmingsplan op deze locatie niet noemenswaardig toeneemt. Het huidige bestemmingsplan laat immers ook functies toe waar mensen verblijven. Een verantwoording van het groepsrisico is voor deze locatie niet noodzakelijk.



### *2. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Amsterdamsestraat 26"*

De locatie "Amsterdamsestraat 26" ligt op meer dan 200 meter van de A1. Het groepsrisico zal op deze locatie niet toenemen omdat de personendichtheid met dit bestemmingsplan op deze locatie niet noemenswaardig toeneemt. Het huidige bestemmingsplan laat immers ook functies toe waar mensen verblijven. Een verantwoording van het groepsrisico is voor deze locatie niet noodzakelijk.

### *3. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Weesperweg 2a en 2b"*

De locatie "Weesperweg 2a en 2b" ligt op meer dan 200 meter van de A1. Het groepsrisico zal op deze locatie niet toenemen omdat de personendichtheid met dit bestemmingsplan op deze locatie niet noemenswaardig toeneemt. Het huidige bestemmingsplan laat immers ook functies toe waar mensen verblijven. Een verantwoording van het groepsrisico is voor deze locatie niet noodzakelijk.

## **5.3 WATER**

### **5.3.1 Beleid**

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Gevolg is dat overleg moet plaats vinden met de waterbeheerders en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het overleg met de waterbeheerders vindt plaats in het kader van het artikel 3.1.1 Bro- overleg. De beschrijving van de wijze waarop het plan rekening houdt met de gevolgen voor de watershuishouding is weergegeven in paragraaf 5.3.3.

#### ***Beleid waterbeheerder(s) AGV en Waternet***

Met het inwerkingtreden van de Waterwet en de daarop gebaseerde Waterregeling op 22 december 2009 is de beheerssituatie in het IJmeer vastgelegd. Het beheer van het Rijk rond het plangebied is in beeld gebracht op kaart 233 van de Waterregeling. Deze kaart bestaat uit drie onderdelen, waarop de drie aspecten van het beheer van het IJmeer ter plaatse in beeld zijn gebracht: de waterkwaliteit en de droge oevergebieden, de waterkwantiteit en het waterstaatswerk. Bij nieuwe ontwikkelingen adviseert de Dienst IJsselmeergebied te kiezen voor een toekomstvaste ontwikkeling, die rekening houdt met een peilstijging in het IJmeer van 0,3 m boven op het huidige zomerstreefpeil van -0,2 m NAP.

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

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

teit van waterlopen en waterkeringen. Soms is onder voorwaarden ontheffing van verboden mogelijk.



*Grondwaterstand t.o.v. maaiveld (bron: Planstudie MER Schiphol-Amsterdam-Almere, deelrapport Grondwater, 19 april 2006, Grontmij)*

#### *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.

### **5.3.2 Bestaande waterhuishouding**

Rondom Muiden liggen verschillende watersystemen. Ten noorden van Muiden ligt het IJmeer. Het huidige zomerstreefpeil bedraagt -0,2 m NAP. De zeedijken langs de kust beschermen het achterliggende land. In en nabij de kern Muiden liggen waterstructuren zoals de Vecht, Naardertrekvaart en Weespertrekvaart die van grote invloed zijn geweest op de ontwikkeling van Muiden.

### **5.3.3 Wijze waarop rekening is gehouden met de bestaande waterhuishouding**

#### ***Beheer bestaande situatie***

het conserverende, beheergerichte deel van het bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Voor water geldt dat het oppervlaktewater in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt aan veel bestemmingen naast de waterbestemming onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid van de diverse overheden ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

De waterkeringen in het bestemmingsplan worden beschermd middels de keur van de waterbeheerder. Het conserverende deel van het bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande ruimtelijk-functionele situatie. In de directe nabijheid van de waterkeringen is dat ook in de toekomst niet gewenst als die ontwikkelingen de waterkering verzwakken. Daarom is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waterstaat- wa-

terkering" opgenomen die daar op toe ziet. Verder ziet het bestemmingsplan toe op het beschermen van de bestaande waterhuishoudelijke situatie door het koppelen van ondergronds bouwen aan een binnenplanse afwijkingsprocedure.

### **Ontwikkelingen**

#### *1. Resultaten beoordeling herontwikkeling "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8"*

Het projectgebied "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8" is op dit moment al deels verhard. Het bouwplan betreft de verbouw van een bedrijfspannd tot appartementen. Een voormalige loods in het projectgebied is inmiddels gesloopt, hier komt een aanbouw voor terug. Er is in die zin geen toename van het aantal vierkante meters verhard oppervlak wat inhoudt dat er geen compensatie in de vorm van oppervlaktewater noodzakelijk is. Het bestemmingsplan is voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan Waternet voorgelegd. Waternet heeft in de overlegperiode voor dit bestemmingsplan geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van de herontwikkeling van Herengracht 78.

#### *2. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Amsterdamsestraat 26"*

Het projectgebied "Amsterdamsestraat 26" is op dit moment al deels verhard. Het bouwplan voor de uitbreiding zorgt voor een toename van het aantal vierkante meters verhard oppervlak. De toename van het aantal vierkante meters extra verhard oppervlak blijft ruim onder de door het hoogheemraadschap gestelde 1000 m<sup>2</sup>. Compensatie in de vorm van oppervlaktewater is dan ook niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan is voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan Waternet voorgelegd. Waternet heeft in de overlegperiode voor dit bestemmingsplan geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van de plannen voor Amsterdamsestraat 26.

#### *3. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Weesperweg 2a en 2b"*

Het projectgebied "Weesperweg 2a en 2b" is op dit moment al deels verhard. De aanbouwen zorgen weliswaar voor een toename van het aantal vierkante meters verhard oppervlak, maar de toename van het aantal vierkante meters extra verhard oppervlak blijft ruim onder de door het hoogheemraadschap gestelde 1000 m<sup>2</sup>. Compensatie in de vorm van oppervlaktewater is dan ook niet noodzakelijk.

### **5.3.4 Overleg**

Het bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak beheergericht, conserverend bestemmingsplan en maakt op enkele locaties een (her)ontwikkeling mogelijk. Het overleg met de waterbeheerders heeft plaatsgevonden in het kader van het artikel 3.1.1 Bro- overleg. Waternet heeft in de overlegperiode voor dit bestemmingsplan geen opmerkingen gemaakt.

## **5.4 ECOLOGIE**

### ***Inleiding***

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

Het bestemmingsplangebied Muiden ligt tegen het IJmeer, en daarmee tegen, en voor een deel in Vogel en Habitatrichtlijngebied Markermeer & IJmeer (Natura 2000 gebied 73). Kenmerkend voor het IJmeer zijn de verschillen in waterdiepte, vooral door de aanwezigheid van diepe zandwinputten en vaargeulen. Het grootste deel is minder dan 3 meter diep.

Het IJmeer is aangewezen als speciale beschermingszone vanwege de aanwezigheid van een uitgestrekt zoetwatermeer dat als geheel het leefgebied vormt van een aantal vogelsoorten en andere diersoorten.

Het IJmeer kwalificeert zich als Vogelrichtlijngebied vanwege het voorkomen van drempeloverschrijdende aantallen van tafeleend, nonnetje en kuifeend, die het gebied benutten als pleisterplaats, overwinteringsgebied, ruigebied en/of rustplaats. Het gebied kan hierdoor tevens worden aangemerkt als watergebied van internationale betekenis vanwege het geregeld voorkomen van minstens 20.000 watervogels. Andere soorten waarvoor het gebied van betekenis is, zijn lepelaar, brandgans, zwarte stern (niet-broedvogels). Andere trekkende vogelsoorten waarvoor het gebied van betekenis is als overwinteringsgebied en/ of rustplaats: fuut, aalscholver, grauwe gans, smient, krakeend, toppereend, brilduiker, meerkoet (aanwijzingsbesluit Vogelrichtlijngebied IJmeer, ministerie van LNV, september 2005 ).

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

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

In het plangebied zijn diverse functies aanwezig, maar geen van deze functies is verstorend op dit gebied. Een actief optreden richting een van de aanwezige functies is derhalve niet noodzakelijk. Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan geldt ook het bepaalde in deze wet (deze wet geldt namelijk altijd en overal).

### ***Beheer bestaande situatie***

Het conserverende deel van het bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. De functie is reeds gerealiseerd. Derhalve vindt geen verslechtering of verandering van effecten van de aanwezige functies plaats. Geconcludeerd wordt dat ecologie geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van dat deel van het bestemmingsplan.

### ***Ontwikkelingen***

In het kader van ruimtelijke plannen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet beke-

ken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura2000-gebieden).

### 1. Resultaten beoordeling herontwikkeling "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8"

Om vast te stellen of er sprake is van negatieve effecten is een quick scan flora en fauna<sup>18</sup> uitgevoerd voor de locatie "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8". Hieruit blijkt het volgende:

#### Gebiedsbescherming:

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het projectgebied "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8" ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied (Markermeer & IJmeer) ligt op een afstand van 750 meter (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van bijna 800 meter (hemelsbreed gemeten). Gezien de binnenstedelijke ligging, het ontbreken van verbindingen en het ontbreken van overeenkomstig habitat zijn negatieve effecten op beschermde gebieden zijn aanwezig. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

#### Soortenbescherming:

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het projectgebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

#### Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

#### Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten staat vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet en is daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. De strikt beschermde Huismus (*Passer domesticus*), Gierzwaluw (*Apus apus*) en gebouwbewonende soorten vleermuizen kunnen gebruik maken van de bebouwing in het plangebied. Wanneer de bouwwerkzaamheden in het pand zich beperken tot de binnenzijde en tot herstelwerkzaamheden aan het dak, dan zijn negatieve effecten op voorhand uit te sluiten. Als de spouwmuur aan de voorzijde van het pand wordt aangetast en/of als uitgebreide werkzaamheden aan het dak plaatsvinden die verder gaan dan herstelwerkzaamheden, dan zijn negatieve effecten op

<sup>18</sup> Flora- en faunarapportage Herengracht, Kloosterstraat Muiden; SAB Arnhem; 18 december 2009

vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten niet op voorhand uit te sluiten. In dat geval dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd waaruit compenserende en mitigerende maatregelen kunnen voortvloeien.

Bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, kunnen broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

### *2. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Amsterdamsestraat 26"*

#### Gebiedsbescherming

Het projectgebied "Amsterdamsestraat 26" ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied (Markermeer & IJmeer) ligt op een afstand van 650 meter (hemelsbreed gemeten). Vanwege de binnenstedelijke ligging van het plangebied en de beperkte omvang van de bouwplannen zullen geen in de buurt gelegen natuurgebieden worden verstoord.

#### Soortenbescherming

De bouwlocatie "Amsterdamsestraat 26" ligt in stedelijk gebied aan de rand van de vesting Muiden. Het projectgebied zelf is grotendeels bebouwd en vrijwel volledig verhard. Het is dan ook niet aannemelijk dat beschermde flora en/of fauna door realisatie van het restaurant nadelig zal worden beïnvloed.

Gezien het kleinschalige karakter van het bouwplan en het feit dat in de huidige situatie het projectgebied al vrijwel volledig verhard is, zijn negatieve effecten op beschermde dier- en plantensoorten niet te verwachten.

### *3. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Weesperweg 2a en 2b"*

#### Gebiedsbescherming

Het projectgebied "Weesperweg 2a en 2b" ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied (Markermeer & IJmeer) ligt op een afstand van 750 meter (hemelsbreed gemeten). Vanwege de binnenstedelijke ligging van het plangebied en de beperkte omvang van de bouwplannen zullen geen in de buurt gelegen natuurgebieden worden verstoord.

#### Soortenbescherming

De bouwlocatie "Weesperweg 2a en 2b" ligt in stedelijk gebied aan de rand van de vesting Muiden. Het projectgebied zelf is grotendeels bebouwd en grotendeels verhard. Het is dan ook niet aannemelijk dat beschermde flora en/of fauna door realisatie van het restaurant nadelig zal worden beïnvloed.

Gezien het kleinschalige karakter van het bouwplan en het feit dat in de huidige situatie het projectgebied al vrijwel volledig verhard is, zijn negatieve effecten op beschermde dier- en plantensoorten niet te verwachten.



## 5.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

### ***Beheer bestaande situatie***

Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisatieslag van het bestemmingsplannenbestand van de gemeente Muiden. Het conserverende deel van het bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. In de paragraaf 2.3 is aangegeven wat de archeologische en historisch geografische waarden zijn. In het bestemmingsplan zijn passende regelingen opgenomen die toezien op het behoud van die waarden (zie paragraaf 4.2).

### ***Ontwikkelingen***

#### *1. Resultaten beoordeling herontwikkeling "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8"*

De bevindingen van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden en provinciale cultuurhistorische waardenkaart is aanleiding voor het uitvoeren van inventariserend veldonderzoek. Bij de uitvoering van het project zal dit veldonderzoek onder Archeologische Begeleiding worden uitgevoerd. Het wettelijk kader hiervoor is artikel 40 lid 2 van de Monumentenwet. Hierin is bepaald dat bij een bestemmingsplan, in het belang van de archeologische monumentenzorg, bepaald kan worden dat aan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit voorschriften kunnen worden verbonden. Als voorschriften worden artikel 5.2 van de Wabo in ieder geval genoemd:

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

#### *2. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Amsterdamsestraat 26"*

Door ADC Archeoprojecten is een bureauonderzoek<sup>19</sup> uitgevoerd om op basis daarvan de eisen voor wat betreft een veldonderzoek te kunnen bepalen. Uit de bureaustudie blijkt het volgende:

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden:

Op de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden wordt Nederland ingedeeld in de verwachte archeologische trefkans. Voor het gebied geldt een hoge trefkans op de aanwezigheid van archeologische resten in de grond.

Archeologische Monumentenkaart:

De archeologische monumentenkaart bevat een overzicht van de tot nu toe bekende en gewaardeerde behoudenswaardige archeologische terreinen waarvan een deel door het Rijk beschermd is. De terreinen van de monumentenkaart zijn door de provincie overgenomen en op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Holland geplaatst. In het projectgebied bevinden zich geen wettelijk beschermende monumenten of gewaardeerde vindplaatsen. In de omgeving zijn wel enkele waarden op de kaart opgenomen.

Conclusie bureaustudie en gevolgen voor dit project:

<sup>19</sup> ADC Archeoprojecten, Muiden De Klensput, een bureauonderzoek, Amersfoort, Maart 2006

De bureaustudie is aanleiding voor het uitvoeren van inventariserend veldonderzoek. In de bureaustudie is hiervoor een Programma van Eisen opgenomen. Bij de uitvoering van het project zal dit veldonderzoek onder Archeologische Begeleiding worden uitgevoerd.

### *3. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Weesperweg 2a en 2b"*

Voor de realisatie van de aanbouwen vinden geen grootschalige en diepe grondwerkzaamheden plaats. Dit betekent dat de bodem niet zal worden geroerd en al dan niet aanwezige archeologische waarden niet zullen worden verstoord.

## **5.6 ECONOMISCHE HAALBAARHEID**

### ***Inleiding***

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie.

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

### ***Beheer bestaande situatie***

Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisatieslag van het bestemmingsplannenbestand van de gemeente Muiden. Het conserverende deel van het bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Voor dat deel van het bestemmingsplan geldt dat geen sprake is van een bouwplan en derhalve geen exploitatieplan vastgesteld wordt.

### ***Ontwikkelingen***

#### *1. Resultaten beoordeling herontwikkeling "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8"*

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt voor deze locatie bepaald dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal ex artikel 6.12 lid 2 sub a anderszins is verzekerd. Artikel 6.12 lid 2 sub b en c zijn in dit geval niet van toepassing. Deze verzekering blijkt uit het feit dat de begeleiding van de planologisch procedure door middel van het heffen van leges voor deze locatie "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8" is gedekt, het aanleggen van voorzieningen in het exploitatiegebied niet aan de orde is, het opstellen van het ruimtelijke plan en de benodigde haalbaarheidsonderzoeken door de initiatiefnemer zijn bekostigd, tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst is afgesloten. Voor de gemeente Muiden zijn derhalve geen kosten verbonden uit het opstellen en uitvoeren van het ontwerpbestemmingsplan voor het projectgebied.

#### *2. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Amsterdamsestraat 26"*

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt voor deze locatie vastgesteld dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal ex artikel 6.12 lid 2 sub a anderszins is verzekerd. Artikel 6.12 lid 2 sub b en c zijn in dit geval niet van toepassing. Deze verzekering blijkt uit het feit dat de begeleiding van de planologisch

procedure door middel van het heffen van leges voor deze locatie "Amsterdamsestraat 26" is gedekt, het aanleggen van voorzieningen in het exploitatiegebied niet aan de orde is, het opstellen van het ruimtelijke plan en de benodigde haalbaarheidsonderzoeken door de initiatiefnemer zijn bekostigd, tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst is afgesloten. Voor de gemeente Muiden zijn derhalve geen kosten verbonden uit het opstellen en uitvoeren van het ontwerpbestemmingsplan.

### *3. Resultaten beoordeling ontwikkeling "Weesperweg 2a en 2b"*

Het plan betreft de uitbreiding van een bestaand gebouw. De uitbreiding is kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>. In dat geval is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is hiervoor dan ook niet verplicht.

## **5.7 HANDHAAFBAARHEID**

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier.

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn star en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (met name hoofdstukken 4 en 6) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan (ook dit bestemmingsplan!) een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

## 6 WIJZE VAN BESTEMMEN

### 6.1 ALGEMEEN

#### 6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning<sup>20</sup>).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

#### 6.1.2 *Onderdelen*

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

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

---

<sup>20</sup> Tot 1-10-2010 'aanlegvergunning', per 1-10-2010 'omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouw-werken zijnde en werkzaamheden'

### 6.1.3 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

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

### 6.1.4 Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel<sup>21</sup> opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

<sup>21</sup> Tot 1-10-2010 'aanlegvergunning', per 1-10-2010 'omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouw-werken zijnde en werkzaamheden'

## 6.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

### 6.2.1 De bestemmingen (hoofdstuk 2 van de planregels)

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

#### **Beheergerichte deel**

Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen voor het conserverende, beheergerichte deel: "Bedrijf", "Detailhandel", "Dienstverlening", "Gemengd", "Gemengd-1", "Gemengd-2", "Horeca", "Groen", "Maatschappelijk", "Maatschappelijk - begraafplaats", "Kantoor", "Recreatie - jachthaven", "Tuin", "Tuin-1", "Verkeer", "Water", "Wonen" en "Wonen - beschermd stadsgezicht". De overwegingen welke gemaakt zijn en geleid hebben tot de planregels zoals opgenomen in dit plan staan beschreven in hoofdstuk 4.

Het bestemmingsplan kent ook vier zogenaamde dubbelbestemmingen, namelijk "Beschermd stadsgezicht", "Waarde - archeologie", "Waarde - Archeologische verwachting" en "Waterstaat - Waterkering". Deze dubbelbestemmingen beschermen een specifiek belang. Ter bescherming van dit belang zijn naast de bepalingen van de "reguliere bestemmingen" nadrukkelijk ook de bepalingen van de "zone bestemming" van toepassing.

#### *Verbeelding van dit plan*

De verbeelding van het bestemmingsplan betreft de kern Muiden. De analoge versie van de verbeelding bestaat uit 4 kaartbladen. Kaartblad 1 tot en met 3 betreft de gebieden "Noord-West en Zuid-West", "historische kern" en "Mariahoeve". Voor de leesbaarheid van de analoge versie van het bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen "Waarde - beschermd stadsgezicht", "Waarde - archeologie" en "Waarde - archeologische verwachting" op een aparte kaart afgedrukt, in dit geval kaartblad 4.

#### **Ontwikkelingen**

De ontwikkelingslocaties worden "op maat" bestemd. Dit betekent dat voor een aantal aspecten specifieke regels noodzakelijk zijn.

##### *1. Herontwikkeling "Herengracht 78 / Kloosterstraat 8"*

De vigerende bestemmingen "Bedrijven" en "Erf" van de locatie Herengracht 78 / Kloosterstraat 8 wordt met dit bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming "Wonen". Binnen de bestemming "Wonen" mag gewoond worden en is ook ruimte gelaten voor tuinen, erven, water en parkeervoorzieningen. De gronden met de bestemming "Wonen" mogen uitsluitend worden bebouwd met vijf appartementen. Daartoe wordt een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte die overeenkomt met het bouwplan en een aanduiding voor het maximale aantal wooneenheden, in dit geval 5. Verder gelden de bepalingen van het beschermde stadsgezicht en archeologie. Dit betekent dat de gevelschema-tekening en de kappenkaart toezien op het aanzicht in de Herengracht en dat aan de bouwvergunning voorwaarden worden verbonden die toezien op het verplichten tot archeologische begeleiding.

##### *2. ontwikkeling "Amsterdamsestraat 26"*

De vigerende bestemming "Eensgezingswoningen 3" en "Erf" van de locatie "Amsterdam-



sestraat 26" worden met dit bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming Horeca met een specifieke gebruiksaanduiding, namelijk "horeca tot en met categorie 4".

De gronden met de bestemming "Horeca" mogen uitsluitend worden bebouwd ter plaatse van het aangegeven bouwvlak. De maximale goothoogte en bouwhoogte voor de verschillende delen van de bebouwing zijn op de verbeelding aangegeven.

Onderdeel van het bouwplan is de realisatie van een ondergrondse kelder. Omdat ondergronds bouwen niet zonder meer is toegestaan vanwege de mogelijke versturende invloed op de grondwaterhuishouding en mogelijke archeologische waarden, is hiervoor een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Voor archeologie geldt dat voorwaarden worden verbonden aan de bouwvergunning die toezien op de bescherming van eventueel aanwezige waarden. Voor het wateraspect zal, alvorens bouwvergunning voor de ondergrondse kelder voor deze beoogde bouwlocatie verleend kan worden, eerst aangetoond moeten worden dat er geen nadelige gevolgen zijn op de grondwaterhuishouding.

### *3. ontwikkeling "Weesperweg 2a en 2b"*

De huidige bestemming verandert niet. Om de uitbreiding van de bebouwing mogelijk te maken, wordt het bouwvlak op de verbeelding aan de zuidwestzijde, oostzijde en noordzijde vergroot. Tevens wordt de bestemmingsgrens in noordelijke richting verlegd. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt aangegeven op de verbeelding.

## **6.2.2 Algemene regels (hoofdstuk 3 van de planregels)**

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

- Op de verbeelding en in de planregels zijn de maximaal toegestane afmetingen, afstanden en bouwpercentages geregeld. Voor bestaande legale bebouwing die deze maten overstijgen, is een specifieke regeling opgenomen om te voorkomen dat deze bouwdelen niet worden wegbestemd.
- Ter bescherming van bepaalde waarden zijn algemene regels opgenomen voor ondergronds bouwen en karakteristieke bouwwerken. Het ondergronds bouwen en het veranderen of (gedeeltelijk) slopen van karakteristieke bouwwerken is niet direct toegestaan, maar pas nadat hiervoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is verleend.
- Algemene afwijkingsbevoegdheden. Het opnemen van afwijkingsbevoegdheden in een bestemmingsplan is toegestaan op grond van het bepaalde in artikel 3.6 onder c van de Wet ruimtelijke ordening. Een afwijkingsbevoegdheid geeft aan wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels van het plan. Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt het bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit meegegeven.
- In het artikel Algemene wijzigingsregels is de mogelijkheid opgenomen wijzigingen in het plan aan te brengen. Overeenkomstig jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan objectieve grenzen gebonden. De wijzigingsmogelijkheden komen inhoudelijk nagenoeg overeen met die in de algemene afwijkingsre-

gels met dat verschil dat de afwijking bij toepassing van de algemene wijzigingsregels groter kan zijn.

- In de Algemene procedure bepaling is de procedure opgenomen welke doorlopen wordt bij het wijzigen van het bestemmingsplan.

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

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

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

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

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

## 7 PROCEDURE

### 7.1 INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan Stad Muiden heeft vanaf 10 maart 2010, gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens heeft op 13 april 2010 een informatieavond plaatsgevonden. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties in te dienen.

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

### 7.2 OVERLEG

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

### 7.3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

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

### 7.4 ZIENSWIJZEN

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

133274, 482590

**Enkelbestemming**  
 Wonen - Beschermd stadsgezicht

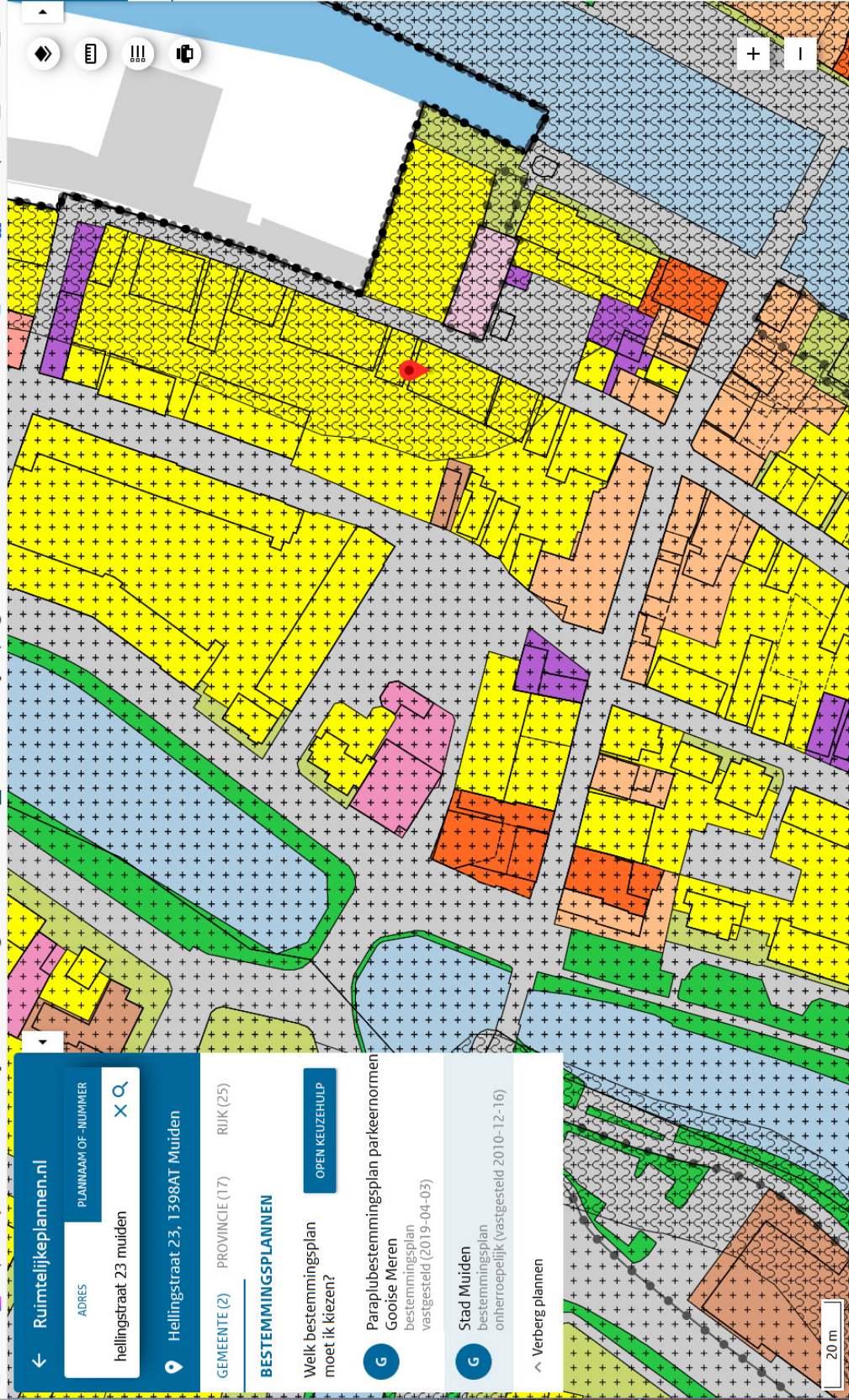
**Dubbelbestemming**  
 Waarde - Archeologie

**Dubbelbestemming**  
 Waarde - Beschermd stadsgezicht

**Dubbelbestemming**  
 Waterstaat - Waterkering

**Bouwvlak**

**Maatvoering**  
 maximum goothoogte: 3 m



**Ruimtelijkeplannen.nl**

ADRES

PLAANAAM OF -NUMMER

**Hellingstraat 23, 1398AT Muiden**

GEMEENTE (2) PROVINCIE (17) RIJK (25)

**BESTEMMINGSPLANNEN**

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHULP](#)

- Paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren**  
 bestemmingsplan vastgesteld (2019-04-03)
- Stad Muiden**  
 bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2010-12-16)
- Verberg plannen

## Artikel 22 Wonen - Beschermd stadsgezicht

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen;
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 22.1.a is ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" ten hoogste het als maximum aantal aangeduide nieuwe woningen toegestaan;
- c. beroepen aan huis met een maximum vloeroppervlak van 30 m<sup>2</sup>;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### 22.2 Bouwregels

#### 22.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel dient geheel in de naar de weg toegekeerde bouwvlakgrens te worden gebouwd;
- c. bij meerdere hoofdgebouwen binnen een bouwvlak, dienen de belendende voorgevels binnen het bouwvlak aaneen te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangeven maximale goothoogte toegestaan;
- e. de minimale dakhelling bedraagt 45°;
- f. de maximale dakhelling bedraagt 60°;
- g. in afwijking van het bepaalde in artikel 22.2.1 onder e en f geldt:
  1. voor mansardekappen een minimale dakhelling van 20° en een maximale dakhelling van 80°;
  2. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte de ten hoogste aangegeven maximale bouwhoogte;

#### 22.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en zwembaden

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzover het zwembaden en open bakconstructies betreft, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt maximaal 30 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het gedeelte van het bouwperceel binnen de in artikel 22.1 bedoelde gronden en buiten het bouwvlak, niet meer dan voor 30% bebouwd mag worden;
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 22.2.2.a mogen de gronden ter plaatse van:
  1. de aanduiding "bijgebouw" voor 100% worden bebouwd;
  2. de aanduiding "bebouwingspercentage terrein", maximaal voor het aangegeven percentage worden bebouwd;
- c. goothoogte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping bedraagt maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- d. de minimale dakhelling bedraagt 45°;
- e. de maximale dakhelling bedraagt 60°.
- f. In afwijking van het bepaalde in artikel 22.2.2.d en 22.2.2.e, mag ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" de dakhelling niet minder zijn dan 20° en niet meer dan 60°;

### 22.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingsen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingsen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 m.

## **22.3 Afwijking van de bouwregels**

### 22.3.1 Afwijking minimale dakhelling

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.2.1e en 22.2.2d voor het plat afdekken van de gebouwen;

### 22.3.2 Vereisten afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 22.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

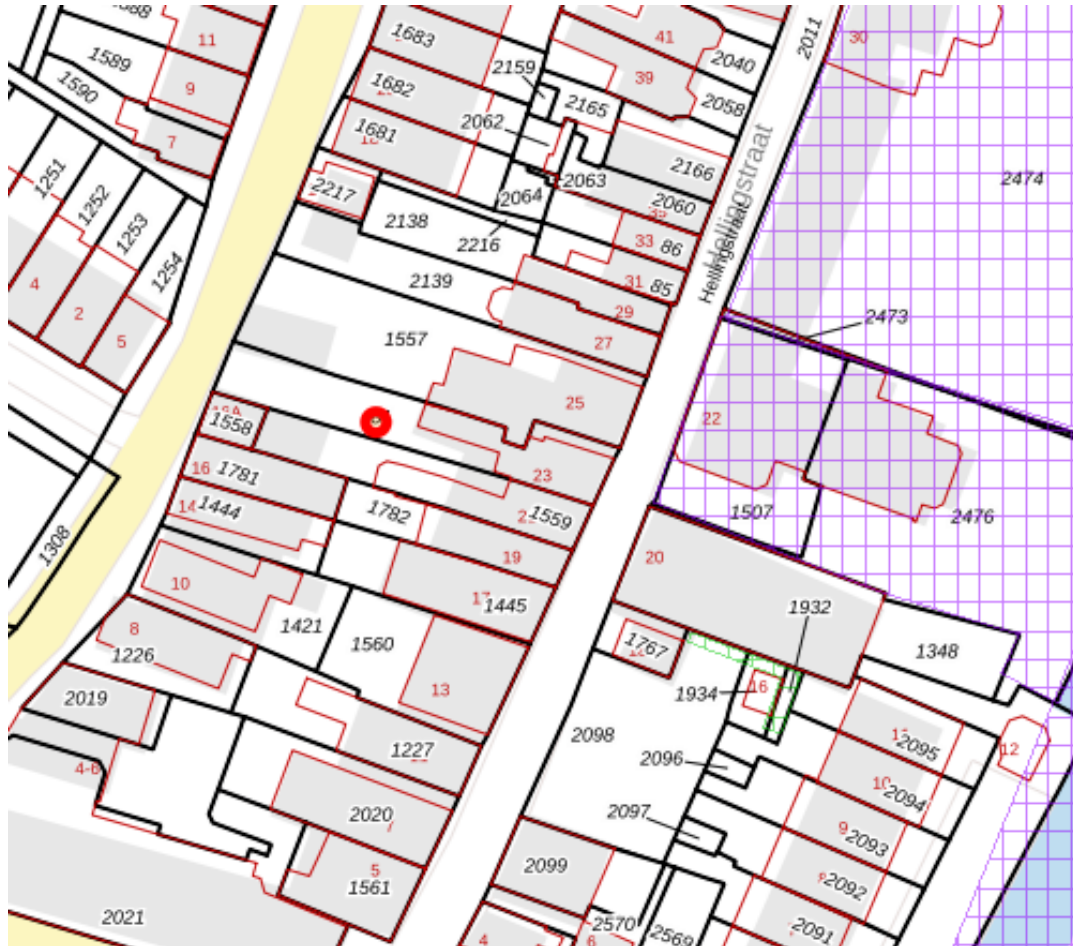
- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.





## Rapport Bodemloket

Datum: 26-11-2020



### Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

## Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

### **1 Algemeen**

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.  
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

### **2 Disclaimer**

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.