

Memo

Aan Warmtebedrijf Muiderberg

Van Kragten

Betreft Advies productielocatie I3 warmtenet Muiderberg

Datum 20 oktober 2025

Aanleiding

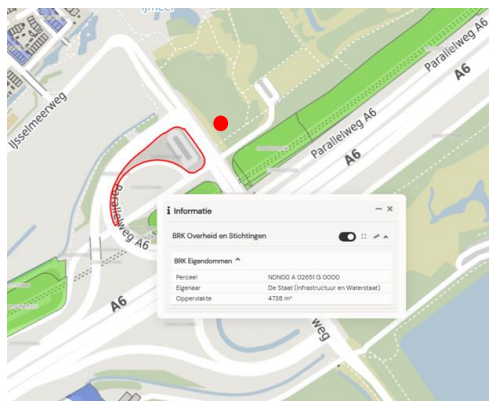
Warmtebedrijf Muiderberg is voornemens een Aquathermie warmtenet aan te leggen voor de kern Muiderberg. Onderdeel van het warmtenet is de productielocatie. De productielocatie betreft een bouwwerk van 18 x 32 x 6 meter (bxlhx) bovengronds gebouw met diverse installaties. De huidige voorkeurslocatie is locatie E3. Naar aanleiding van gesprekken met bewoners is de vraag gekomen om locatie I3 nader te onderzoeken en de (on)mogelijkheden in beeld te brengen. Voorliggende notitie voorziet hierin.

Kragten is verantwoordelijk voor het vergunningentrajec 'project Warmtenet Muiderberg' om het mogelijk te maken dat de ruimtelijke procedures juist worden gevolgd. In dit proces is de productielocatie ook onderdeel. Voor het vergunningentrajec hebben verschillende vooroverleggen plaatsgevonden met bevoegde gezagen. De bevoegde gezagen nemen uiteindelijk besluit over de vergunningverlening zoals ook de productielocatie.

Voorliggende memo wordt een advisering gegeven op basis van de gesprekken met de bevoegde gezagen over de optimale productielocatie en toetsing van (on)mogelijkheden vanuit ruimtelijk en juridisch oogpunt.

Situatieschets

Voor de gesprekken met de bevoegde gezagen is gebruik gemaakt van de onderstaande tekeningen. Het rood gearceerde is de mogelijke locatie van I3. Rechter plaatje weergeeft een indicatie van de productielocatie I3. Productielocatie E3 bevindt zich aan de noordwestzijde van de IJsselmeerweg (zie rode punt).



Productielocatie I3 valt binnen het beperkingsgebied (carpoolplek) van het bevoegde gezag Rijkswaterstaat. Daarnaast doorkruist de leidingen vanaf (naar de woningen) en naar (vanaf de bron IJmeer) de productielocatie een tertiaire waterkering van het bevoegde gezag Waternet.

Rijkswaterstaat

De onderzochte locatie I3 bevindt zich in de oksel van een afrit 1 van de rijksweg A6 richting Almere. Voor alle werkzaamheden in de zonering van de rijksweg, afrit en de carpoolplaats is Rijkswaterstaat bevoegd gezag.



Afbeelding: zonering beheersgebied Rijkswaterstaat met betrekking tot een weg en locatie I3 (rood) en E3(geel).

Op basis van de gesprekken met Rijkswaterstaat zijn de onderstaande verschillen naar voren gebracht tussen locaties I3 en E3:

- Verkeer: productielocatie I3 heeft een effect op de verkeersveiligheid (zichtlijn belemmering verkeersgebruikers). Daarbij zal een deel van de carpool komen te vervallen, wat als onwenselijk gezien wordt door eigenaar RWS.
- Beheerder carpoolplek: De carpoolplek wordt beheerd door een DBFM-contractant/opdrachtnemer. Indien wij kiezen voor locatie I3 moeten wij dit afstemmen met deze opdrachtnemer. Dit heeft implicaties voor de planning en budget.
 - o Planning: langere doorlooptijd voor definitieve besluit I3 door afstemming en contractuele vastlegging van de werkzaamheden en scope DBFM-contractant en RWS (blijft formele OG)
 - o Budget: Kosten zullen hoger uitvallen voor de keuze I3 door het te lopen proces RWS en contractuele vastlegging (wie is verantwoordelijk voor deze scope-wijziging). Hoe hoog deze kosten zullen zijn t.o.v. locatie E3 moet worden afgestemd met RWS.
- Huidige bomen: Op de carpoolplek staan meerdere bomen. Door productielocatie I3 moeten een groot deel van de bomen worden verwijderd. Vanuit vergunningen moet worden aangetoond hoe deze bomen moeten worden gecompenseerd (eis vanuit omgeving).

Provincie

Ter plaatse van de locaties I3 en E3 geldt tevens de Omgevingsverordening NH2022 van de provincie Noord-Holland. Hierbij dient voor beide locaties afgeweken worden van de instructieregels door de ligging in de zonering 'Landelijk gebied'. I3 ligt daarbij ook nog in provinciaal beschermd gebied Vechtstreek-Noord. Dit gebied heeft de volgende kernkwaliteiten:

- Aardkundige en landschappelijke karakteristiek: Graafwerkzaamheden dieper dan 1 m beneden maaiveld zijn in beginsel onwenselijk in verband met het aantasten van aardkundige waarden.
- Openheid en ruimtebeleving: Het gebied kenmerkt zich door open stukken waarbij de nadruk ligt op het niet verder ruimtelijk verrommelen van deze zones.
- Ruimtelijke dragers: locatie I3 ligt niet in een gebied met ruimtelijke dragers, op voorhand is hier geen sprake van aantasting van kernkwaliteiten.

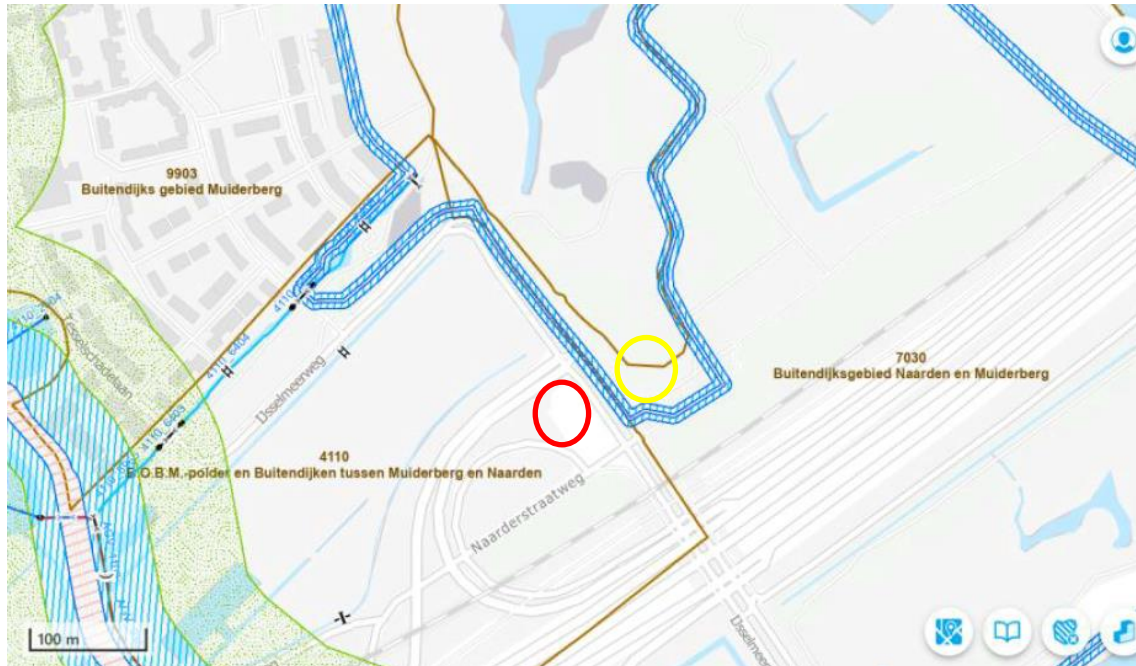


Op basis van de gesprekken met de gemeente Muiderberg (m.b.t. afwijken van provinciale regels) en de provincie zijn de onderstaande verschillen naar voren gebracht tussen locaties I3 en E3:

- Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet voldoen aan de kernkwaliteiten van beschermd landschap Vechtstreek-Noord zijn in beginsel onwenselijk. Risico's zitten in toenemende kosten, overleg, onderzoek en eventuele landschappelijke inpassing/architectonische kunstgrepen om een ontwikkeling inpasbaar te krijgen. Gezien de aard van de ontwikkeling (een vrij fors gebouw op een verder onbebouwde locatie) is de inschatting dat dit weinig kansrijk is.

Waterschap Amstel, Gooi- en Vecht (AGV)

Tussen locaties I3 en E3 ligt een tertiaire waterkering. Onderstaand een uitsnede van de interne kaartenviewer van waterschap AGV met locatie I3 in rood en E3 in geel.



Op basis van de gesprekken met waterschap AGV zijn de onderstaande verschillen naar voren gebracht tussen locaties I3 en E3:

- Waterkering: Leidingen van en naar productielocatie doorkruisen de waterkering driemaal om bij locatie I3 te komen. De extra kruising zal invloed hebben op de doorlooptijd voor het verkrijgen van de vergunning bij het Waterschap. Daarnaast is het nog niet duidelijk indien je een waterkering zomaar mag kruisen en welke voorzieningen je hiervoor moet treffen. Risico voor de voortgang en kosten.

Conclusies

Op basis van de gevoerde gesprekken met Rijkswaterstaat, de Provincie Noord-Holland en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) wordt geconcludeerd dat productielocatie **I3** aanzienlijke beperkingen kent ten opzichte van de huidige voorkeurslocatie **E3**.

De locatie I3 ligt binnen het **beheersgebied van Rijkswaterstaat** en betreft deels de bestaande carpoollocatie langs de A6. Realisatie van de productielocatie op deze locatie leidt tot belemmeringen voor de verkeersveiligheid, verlies van parkeerfunctie en een complexe afstemming met de DBFM-contractant van Rijkswaterstaat. Dit resulteert in een langere doorlooptijd, hogere kosten en aanvullende contractuele verplichtingen.

Daarnaast ligt locatie I3 binnen het **beschermde landschap Vechtstreek-Noord**. Binnen dit gebied zijn ruimtelijke ontwikkelingen die de openheid en aardkundige waarden aantasten in beginsel onwenselijk. De kans op planologische medewerking is hierdoor beperkt en zal gepaard gaan met aanvullende onderzoeken, landschappelijke inpassing en hogere kosten.

Tot slot doorkruisen de leidingen van en naar locatie I3 een **tertiaire waterkering**, hetgeen vergunning-technisch complex is en een risico vormt voor zowel de planning als de uitvoerbaarheid van het project. Gezien deze ruimtelijke, juridische en technische beperkingen wordt geconcludeerd dat locatie I3 niet kansrijk is als productielocatie voor het warmtenet Muiderberg.

Aanbevolen wordt om locatie E3 als voorkeurslocatie te handhaven en het vergunningentraject hierop voort te zetten. Tevens wordt geadviseerd de onderbouwing van deze keuze helder te communiceren richting betrokken partijen en omwonenden. Eventuele alternatieve locaties dienen uitsluitend te worden onderzocht buiten het beheersgebied van Rijkswaterstaat en buiten het provinciaal beschermde landschap.