

ONDERWERP
Haalbaarheidsonderzoek locaties voor WKO installatie
Muiderberg

DATUM
2 maart 2021

PROJECTNUMMER
30082975

ONZE REFERENTIE
D10026013:10

VAN
Ymke van Atteveld

AAN
Warmtebedrijf Muiderberg BV

Aanleiding

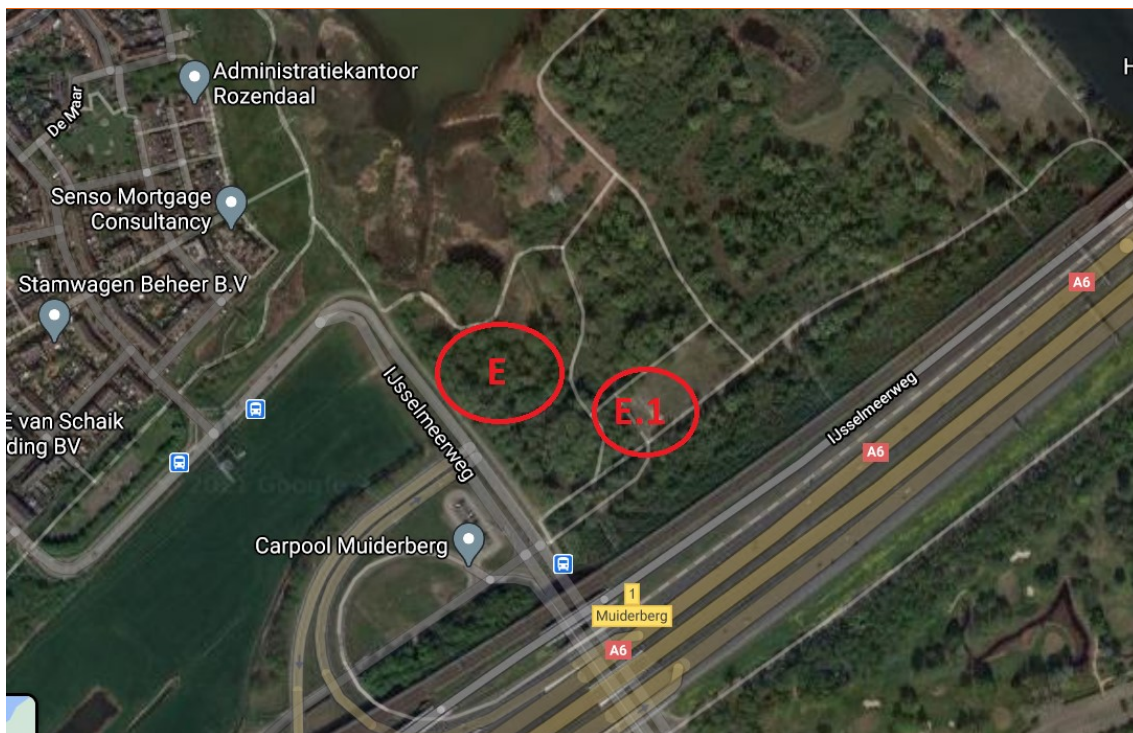
Tijdens het overleg van 8 februari 2021 is aangegeven dat de locatie voor de installatie voor het WKO Muiderberg nog niet is goedgekeurd door de gemeente. De voorkeurslocatie A bevindt zich op een voormalig gemeentewerf en zou zeker geschikt zijn. De gemeente heeft hiervan aangegeven dat voor locatie A het voornemen bestaat voor de realisatie van een school. Omdat de gemeente nog geen alternatieve locatie heeft aangegeven, bekijken we in dit haalbaarheidsonderzoek naar vier verschillende alternatieve locaties.

Uitgangspunten

Voor alle locaties geldt: dat de installatie de afmetingen heeft van 18 bij 32 meter en een hoogte van 5 meter, er wordt geen hekwerk rondom geplaatst en het is bereikbaar vanaf de openbare weg. Voor locatie A kijken we naar de mogelijkheid om de installatie op het terrein te plaatsen zonder dat er hinder is voor de toekomstige ontwikkeling van een school op deze locatie.



Verbeelding 1; hierop is de voorkeurslocatie A en de 3 alternatieve locaties B, C en D aangegeven.



Verbeelding 2: onderzoek locaties E en E.1.

Planologie

Voor de vier te onderzoeken locaties (A,B,C en D) geldt het bestemmingsplan "Muiderberg" (vastgesteld 2010-12-16). In de onderstaande tabel 1.1 is per locatie aangegeven welke enkelbestemming, dubbelbestemming of functieaanduiding van toepassing is. Daarna volgt de beoordeling.

Locatie	A	B	C	D
Groen		ja	ja	ja
Recreatie - Dagrecreatie		ja		
Bedrijf	ja			
Waterstaat - Waterkering	ja	ja	ja	

Tabel 1.1

Artikel 8 Groen

Voor de zoek locaties die binnen de enkelbestemming "groen" liggen geldt dat er een wijziging moet komen voor het oprichten van de installatie.

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en verhardingen;
- kinderboerderij;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, muziektent en speelvoorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

8.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
 - ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
-

Artikel 10 Recreatie - Dagrecreatie

Voor locatie B geldt dat er onder deze bestemming wel bouwwerken zijn toegestaan maar enkel voor bouwwerken ter ondersteuning van de functie dagrecreatie. Hiervoor zal dus een wijziging van het bestemmingsplan moeten komen. Daarnaast zal er rekening gehouden moeten worden met de nu geldende voorschriften voor bouwwerken op deze locatie omdat hierbij gelet wordt op de zichtlijnen met de achterliggende waterkering. Mijn verwachting is dat hier voor bouwwerken voor derden aan vasthouden zal worden, daarmee is dit geen geschikte locatie.

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Dagrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatie met ondersteunende horeca en bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

10.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- maximaal 2 gebouwen zijn toegestaan;
 - het gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 100 m²;
 - de goothoogte bedraagt maximaal 2,5 m;
 - bouwhoogte bedraagt maximaal de goothoogte vermeerderd met de hoogte van een denkbeeldige dakvlak met maximale dakhelling van 55 graden, bepaald vanuit beide langshevels van het gebouw;
-

Artikel 4 Bedrijf

Locatie A kan zonder wijziging van het bestemmingsplan worden gerealiseerd, de aangegeven maximale bouwhoogte van 5 meter volstaat voor de op te richten installatie. Wanneer het hier om een type A inrichting (zie hoofdstuk Juridisch) bestaat er geen juridische belemmering voor het oprichten van de installatie met de gewenste toekomstige ontwikkeling van de gemeente voor deze locatie.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.a is ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf" tevens een gemeentewerf (categorie 3.1) toegestaan;
- in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.a is ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" uitsluitend een nutsvoorziening toegestaan;
- bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
 - ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
-

- ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

De locaties A, B en C vallen deels samen met de dubbelbestemming water, waarbinnen geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Toch levert dit geen belemmering omdat de installatie zo geplaatst kan worden dat het bouwwerk niet samenvalt met deze dubbelbestemming.

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat – Waterkering" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

21.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 18) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

21.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Algemene regels

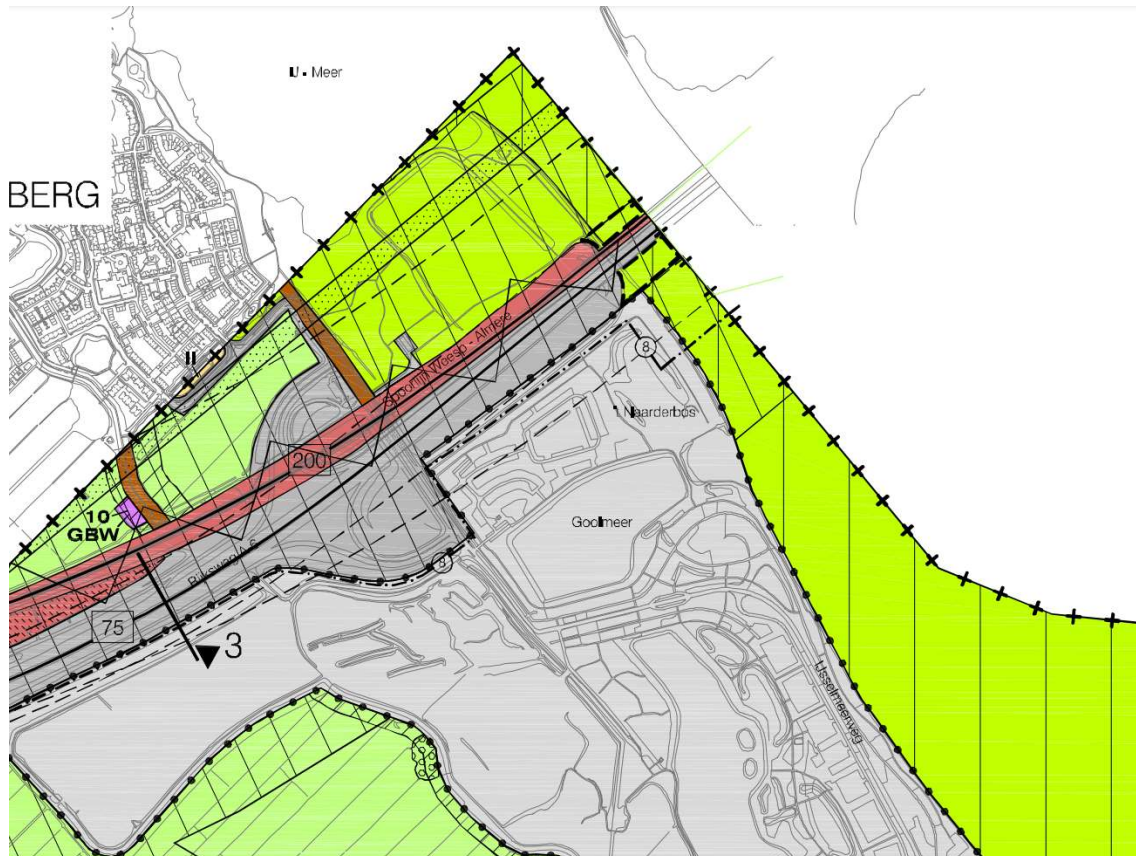
Voor het wijzigen van het bestemmingsplan zijn er algemene regels opgenomen binnen het bestemmingsplan, hierdoor kan voor een aantal wijziging gebruik gemaakt worden van een binnenplanse wijziging. Artikel 26 is een algemene afwijkingsregel specifiek voor het afwijken van de bouwregels en artikel 27 voorziet in een algemene wijzigingsregel ten behoeve van bestemmingsgrenzen.

Het is afhankelijk van de uiteindelijke locatie of met een binnenplanse wijziging alles kan worden geregeld. Goed om te weten is dat bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.



Verbeelding 3: uitsnede bestemmingsplan "Muiderberg".

Voor locatie E en E.1 geldt het bestemmingsplan “1e Herziening bestemmingsplan buitengebied” vastgesteld 2008-09-10.



Verbeelding 4: uitsnede bestemmingsplan “1e Herziening bestemmingsplan buitengebied”

Locatie E bevindt zich in de bestemming ‘Natuur’ en daarbinnen zijn bouwwerken niet toegestaan tenzij ter ondersteuning van de huidige bestemming. De wijzigingsbevoegdheid van artikel 5 is onvoldoende om het voorgenomen bouwwerk te realiseren, deze wijzigingsbevoegdheid voorziet uitsluitend in wijzigingen van bestaande infrastructuur (spoor en verkeer).

Omringt door de bestemming ‘Natuur’ bevindt zich een locatie van circa 18 bij 40 meter ten noorden van de spoorbaan met de bestemming ‘Verkeer’. Op grond van artikel 23 “Verkeersdoeleinden” zijn bouwwerken niet zondermeer toegestaan.

Onder de algemene wijzigingsbevoegdheid zijn dusdanig gespecificeerd dat dit niet voldoende ruimte biedt om het bouwwerk met een binnenplanse wijziging te regelen. Voor dit bestemmingplan dient dus “postzegelbestemmingsplan” te worden opgesteld.

Juridisch

De vraag is of een warmte- en koudeopslag (WKO) een vergunning plichtige activiteit is in het kader van het Activiteitenbesluit. Afhankelijk van het soort systeem, de omvang van het systeem en de lozingsroutes kunnen wel een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) en/of een watervergunning nodig zijn.

Bodemenergie is het gebruik van warmte of koude in de ondiepe ondergrond. Er zijn twee soorten bodemenergiesystemen: open en gesloten systemen.

Warmte- en koudeopslag (WKO) is een andere naam voor een open bodemenergiesysteem. Bij een open bodemenergiesysteem wordt grondwater onttrokken en opgewarmd grondwater na gebruik terug in de bodem geïnfiltreerd.

Bij een gesloten bodemenergiesysteem wordt een vloeistof, vaak met toegevoegde antivriesmiddelen, in buizen door de bodem geleid. Het water komt niet in direct contact met het grondwater. Een andere benaming is bodemwarmtewisselaar.

Voor Muiderberg geldt dat er sprake is van een open bodemenergiesysteem, de juridische grondslag wordt hiervoor verder uitgewerkt. Voor een open bodemenergiesysteem is geen omgevingsvergunning milieu nodig. In de meeste gevallen is een watervergunning nodig voor de onttrekking van grondwater op basis van het Waterbesluit. We hebben het dan over een type A inrichting volgens bijlage II Bor.

Kwetsbare objecten

Voor locatie A heeft gemeente Gooise meren aangegeven dat het voornemen bestaat om de bestemming 'gemeentewerf' te wijzigen naar school. Momenteel bevindt zich in de twee naastgelegen gebouwen een sportlocatie en een kinderdagverblijf.

Sinds 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid voor bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Ook geldt er sinds 2004 de Regeling externe veiligheid (Revi). Deze regeling strekt tot uitvoering van het Bevi. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Op basis van artikel 1 onder b Bevi zijn gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals: scholen en gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen.

Voor het oprichten van een inrichting nabij een kwetsbaar object is in het Bevi grenswaarden en richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). De grenswaarde voor kwetsbare objecten is de plaatsgebonden risicocontour 10-6/jr. Dit betekent dat kwetsbare objecten niet binnen deze contour aanwezig mogen zijn of mogen komen.

Deze toetsing is vanwege de kwetsbare objecten specifiek voor locatie A voor de andere locaties geldt wel dat er een sprake is van een oprichting van een type A inrichting maar niet de beperking van kwetsbare objecten.

Ontsluiting

Voor de toegangsweg naar locatie A geldt dat de weg tot aan het perceel van de gemeentewerf onder het beheer valt van de gemeente. Het zal niet nodig zijn om wijziging aan de weg door te voeren aangezien deze geschikt is voor normaal verkeer.

Locatie B bevindt zich op particulier terrein bereikbaar vanaf Nienhuis Ruyskade, waarbij parallel aan de weg half verharding aanwezig is ten behoeve van parkeren en een toegangspoort voor het perceel. Het uitgangspunt is dat er permanente verharding aangebracht moet worden voor een optimaal gebruik van het perceel. Het is dan nodig om een nieuwe in- en uitrit op de bestaande openbare weg te realiseren.

Er geldt een vergelijkbare situatie voor locatie C (bereikbaar vanaf Nienhuis Ruyskade) en locatie D (bereikbaar vanaf De Maar of Nienhuis Ruyskade). Beide locaties bevinden zich in openbare groene strook waarvoor geen bestaande in- en uitrit aanwezig is, voor beide locaties dient hiervoor dus nog toestemming te worden verkregen.

Locatie E gelegen langs de IJsselmeerweg met daarlangs een fietspad met gesloten verharding. Ook hiervoor geldt aan er geen bestaande in- en uitrit aanwezig is en hiervoor dient toestemming te worden verkregen.

Natura2000-gebied

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Markermeer & IJmeer bevindt zich ten noorden van de zoeklocaties. Dit levert niet direct beperkingen op voor de zoeklocaties, voor de uitvoering zal hier wel rekening mee moeten worden gehouden.

Verbeelding: Natura2000-gebied Markermeer & IJmeer

Verbeelding 5: uitsnede kaart Natura2000-gebied

Bomen

Locaties A, B, C en D bevinden zich binnen de bebouwde kom in het kader Wet natuurbescherming. Nabij de locaties B en C staan door de gemeente aangewezen waardevolle bomen. Uitgangspunt is dat er geen aangewezen waardevolle bomen gekapt hoeven te worden voor het realiseren van de installatie. Voor locatie C dienen we bij het ontwerp wel aandacht te hebben voor het feit het perceel gelegen is in een waardevol gebied. Wanneer hier toch sprake is van vellen van houtopstand zal er een vergunning moeten worden aangevraagd.

Voor bomen gelegen buiten de bebouwde kom in het kader Wet natuurbescherming (locatie E en E.1) geldt dat er een kapmelding dient te worden gedaan, voor zover er sprake is van het kappen van houtopstanden.



Verbeelding 6: uitsnede kaart waardevolle bomen en grens bebouwde kom in het kader Wet natuurbescherming

Externe veiligheid

Voor locaties A, B, C en D is er geen directe aanleiding om te denken dat er risicovolle inrichtingen of tracés zijn waarmee rekening dient te worden gehouden. Voor locaties E en E.1 gelden diverse risicovolle tracés, zijnde een bovengrondse TenneT verbinding, de spoorwegverbinding en de rijksweg A6.

Afhankelijk van de plaatsing van de op te richten installatie zal er rekening gehouden moeten worden met de belangen van deze partijen. Voor de spoorwegverbinding en de rijksweg A6 geldt een beschermingszone waarbinnen ontwikkelingen gemeld moeten worden maar niet direct verboden zijn. Voor de TenneT verbinding geldt een belemmeringen strook waarbinnen het plaatsen van een bouwwerk niet zonder meer zijn toegestaan, hiervoor dan ook toestemming moeten worden verkregen. Daarnaast zal TenneT richtlijnen hebben betreffende materiaal gebruik nabij de bovengrondse verbinding, hiermee zal voor de uitvoering rekening mee moeten worden gehouden.

[Verbeelding 6: uitsnede risicokaart – wordt later aangevuld wegens technisch onderhoud van de website]

Perceel eigendom

Met uitzondering van locatie B zijn alle locaties in eigendom van de gemeente Gooise Meren, locatie B is in particulier eigendom. Hiervoor geldt dat er een privaatrechtelijke overeenkomst moet worden gesloten voor het gebruik of aankoop van de gronden.

Voor locaties A, C, D en E welke in eigendom zijn van de gemeente geldt dat wanneer de bestuursrechtelijke toestemmingen verkregen zijn het werk kan worden uitgevoerd.

Conclusie

De voorkeurslocatie A is nog steeds een goede optie. De installatie betreft een type A op basis van bijlage II Bor daarmee is dit inpasbaar met de toekomstige situatie die de gemeente voor ogen heeft, namelijk het oprichten van een school. Het gaat hier vooral om een geïntegreerd ontwerp waarbij de installatie niet onnodige belemmerd is voor de buitenruimte van de toekomstige school.

Het is aan de gemeente om aan te geven of dit een gewenst situatie kan opleveren wanneer er verder gekeken wordt naar een geïntegreerd ontwerp.

Uit het haarkbaarheidsonderzoek komen een aantal locaties naar voren als wenselijke alternatieven, zijnde locaties D, E en E.1. Waarbij wij het meeste voordeel zien bij locatie E.1, daar gaat het om een reeds verhard terrein buiten de beschermingszones van de spoorbaan en de hoogspanningsverbinding. Daarbij is het terrein dusdanig gesitueerd dat er niet direct zicht is op de installatie vanaf de weg of vanaf het water. Voor locatie E zou een vergelijkbare situatie kunnen worden gerealiseerd als bij E.1 echter zijn daar meer toestemmingen voor nodig en mits de gemeente erin mee gaat voor een bestemmingsplan wijziging.

Locatie D is planologisch en juridisch goed gelegen maar heeft als nadeel dat het grenst aan een woonwijk. Hiervoor zal er meer gedaan moeten worden voor het gedegen landschappelijke inpassing.

Locaties B, C en E zijn minder wenselijke alternatieven vanwege de dubbelbestemming “waterkering” en voor de hoogte beperking van locatie B.

