

Z.10602/D.11310



**Omgevingsvergunning Meidoorneiland -
ruimtelijke onderbouwing**

1 maart 2011

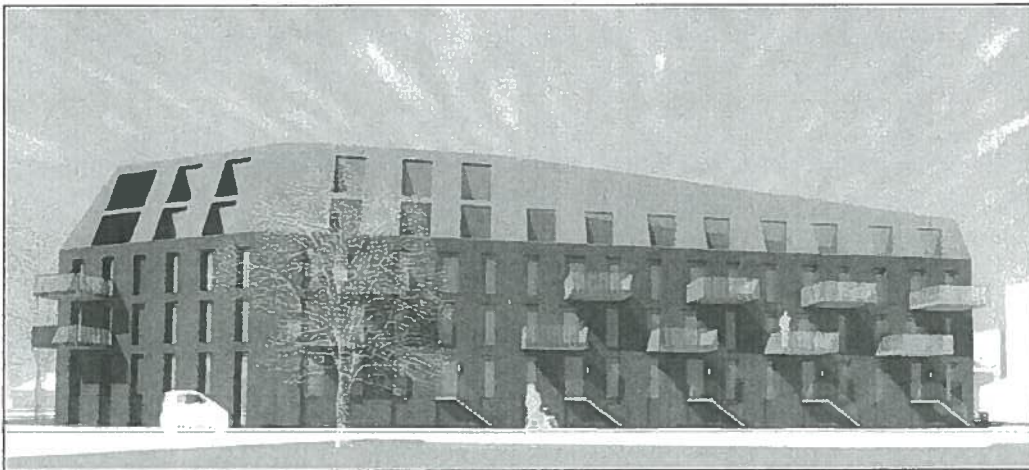
Projectnummer 265.11.01.00.00



Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Opbouw rapport	8
2	Huidige Situatie	9
2.1	Plangebied	9
2.2	Planologische kader	10
2.2.1	Vigerend bestemmingsplan	10
2.2.2	Amstellandlaan, 5 bouwplannen in samenhang bekeken	11
2.2.3	Raadsbesluit	11
2.2.4	Structuurvisie Weesp	12
2.2.5	Woonprogramma Weesp 2004-2020	12
2.2.6	Welstandsnota Weesp	13
2.2.7	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan	14
2.2.8	Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2007-2020	14
2.2.9	Provinciale ruimtelijke verordening	14
2.2.10	Nota Ruimte	15
2.2.11	Conclusie	15
3	Planbeschrijving	17
4	Onderzoek	21
4.1	Bodem	21
4.2	Water	22
4.3	Archeologie	23
4.4	Natuurwaarden	25
4.5	Luchtkwaliteit	27
4.6	Geluid	29
4.7	Externe veiligheid	31
4.8	Milieuzonering	32
5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Welstand	33
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6	Conclusie	35

Inleiding

1.1

Aanleiding

Tussen de Papelaan en de Meidoornlaan zullen door De Woningbouw 54 woningen worden gebouwd. De ontwikkeling van dit zogenaamde 'Meidoorneiland' maakt deel uit van een meer omvattende stedenbouwkundige visie op het gebied 'Hart van Hogeweyj'. Deze visie behelst de ontwikkeling van vijf locaties in en rondom het winkelcentrum Hogeweyj, zoals op onderstaande kaart is aangegeven.



Bron: Amstellandlaan, 5 bouwplannen in samenhang bekeken

Deze vijf nieuwe ontwikkelingen vallen binnen het plangebied van een nieuw op te stellen bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Weesp'. Met dit bestemmingsplan worden de bestaande bestemmingsplannen geactualiseerd. De looptijd van deze actualisatie is echter nog zodanig lang dat voor het concrete bouwinitiatief op het 'Meidoorneiland' een versnelde procedure wordt gevoerd. Dit middels een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ten behoeve van de omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voor de omge-

vingsvergunning 'Meidoorneiland' biedt het juridische kader voor het mogelijk maken van de 54 woningen met bijbehorende voorzieningen.

1.2

Opbouw rapport

Dit rapport bestaat uit een beschrijving van de bestaande situatie en de gewenste situatie in de vorm van een planbeschrijving. De uitvoerbaarheid van het project wordt beschreven in de hoofdstukken over de uit te voeren (milieu)onderzoeken en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Als bijlage bij het rapport is de verbeelding opgenomen waarin de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd (de planbegrenzing).

H u i d i g e S i t u a t i e

2.1

Plangebied

Het Meidoorneiland ligt tussen de Papelaan in het oosten, de Meidoornlaan in het westen en de Plataanlaan in het noorden. Het gebied sluit aan de zuidzijde aan op het gebouw van de Stichting Sociaal Cultureel Islamitisch Centrum en de half open hofbebouwing aan het Nelson Mandelahof. De locatie ligt dicht tegen de binnenstad aan.

Op het terrein waren 32 goedkope sociale huurwoningen in de vorm van boven-benedenwoningen en eengezinswoningen gelegen. Deze woningen zijn inmiddels gesloopt. Nu ligt het terrein braak.



De oude situatie met 32 sociale huurwoningen



Plangebied gezien in de richting Plataanlaan, november 2009

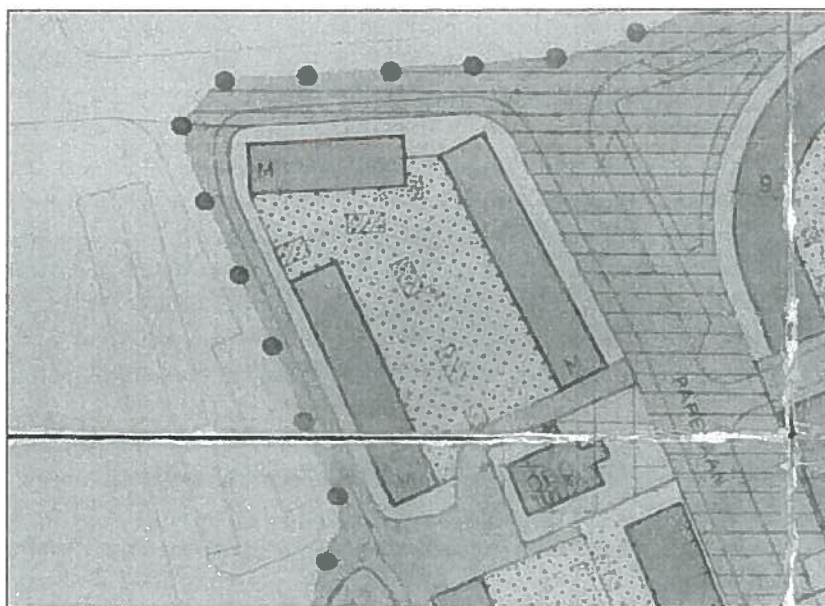
2.2

Planologische kader

2.2.1

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Herensingelkwartier' van de gemeente Weesp, vastgesteld op 21 april 1994 en goedgekeurd door de provincie Noord-Holland op 16 augustus 1994. Ter plaatse is voor de bouwvolumes de bestemming 'Woondoeleinden Meergezinshuizen' opgenomen en achter de bebouwing ligt de bestemming 'Erven' en voor de bebouwing ligt de bestemming 'Tuin'.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Herensingel

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden Meergezinshuizen' zijn aaneengesloten huizen toegestaan met een voorgevelbreedte tussen de 4,5 m en 7,5 m. Binnen de bestemming 'Erven' mogen alleen bijgebouwen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 2,7 m hoog. Het totaal bebouwde oppervlak mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de erven zijn met een maximum van 30 m². Binnen de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan. Deze gronden zijn bedoeld voor tuinen, verhardingen en zonodig in- en uitritten.

Ten behoeve van het stadsvernieuwingsplan "Herensingelkwartier" is er verder een kappenkaart aanwezig in het vigerende plan. Deze geeft de kappen en goothoogten weer van de bebouwing in het gebied. Voor de nu gesloopte woningen was een aanduiding van de minimale goothoogte van 4 tot 6 m opgenomen.

De binnenstad van Weesp is aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Het plangebied valt buiten dit beschermde stadsgezicht.

Deze bouwvlakken met bijbehorende regeling bieden niet voldoende ruimte voor de 54 nieuw te bouwen woningen, zodat een planologische procedure ten behoeve van deze afwijking noodzakelijk is. Deze omgevingsvergunning voorziet hierin.

2.2.2

Amstellandlaan, 5 bouwplannen in samenhang bekeken

In oktober 2008 is de stedenbouwkundige notitie 'Amstellandlaan, vijf bouwplannen in samenhang bekeken' (oktober 2008) opgesteld. Dit is een verdere uitwerking van de haalbaarheidsstudie 'Hart van Hogeweyj' uit april 2008 op basis waarvan de gemeenteraad heeft besloten de locaties Meidoorneiland, Sinnigvelderplantsoen en Papelaan te bebouwen (in relatie tot sloop waar sprake is van bestaande bebouwing) en het aantal te bouwen huurwoningen heeft vastgelegd.

De stedenbouwkundige notitie vormt het kader voor de verdere uitwerking van de bouwplannen van woon/winkelcentrum Hart van Hogeweyj, het Sinnigvelderplantsoen, het Meidoorneiland en de Papelaan. De notitie biedt op basis van schetsen en referentiebeelden een kader ten aanzien van de toe te passen bouwhoogten, dakvorm, parcellering, diversiteit, variatie, beeldkwaliteit en materiaalgebruik. De notitie betreft geen blauwdruk maar beoogt vooral in te kaderen en te inspireren en geeft verdere randvoorwaarden voor ontwikkeling.

In de stedenbouwkundige notitie wordt over het Meidoorneiland geconstateerd dat er een zorgvuldige aansluiting met de directe omgeving moet plaatsvinden. Aangezien de bebouwing in de omgeving in hoogte varieert moet dat ook in het nieuwe gebouw zelf naar voren moeten komen. De overgang naar het openbaar gebied is van groot belang om het verblijfsklimaat rondom het gebouw te verbeteren. De locatie biedt ruimte voor ongeveer 50 woningen (i.p.v. de in eerdere studies genoemde 58 tot 62 woningen).

2.2.3

Raadsbesluit

De notitie 'Amstellandlaan, vijf bouwplannen in samenhang bekeken' dient als kader voor de verdere uitwerking van de bouwplannen en de herhuisvestingslocaties in het gebied. In de raad zijn daar vervolgens enkele kanttekeningen bij geplaatst ter verduidelijking van de te hanteren randvoorwaarden. Dit heeft middels drie amendementen plaatsgevonden, waarvan de volgende van belang is voor het Meidoorneiland:

Amendement 2008/13

Ten aanzien van het parkeren voor het Meidoorneiland wordt vastgesteld dat moet worden voldaan aan de parkeernota. Het bewonersparkeren dient ondergronds plaats te vinden. Het bezoekersparkeren op maaiveldniveau.

Amendement 2009/1b

Hierin zijn de maximale bouwhoogten van Meidoorneiland vastgesteld op vijf bouwlagen bij de Plataanlaan, op zeven bouwlagen aan de Meidoornlaan en op vier bouwlagen op de Papelaan in aansluiting op het Mandelahof. Deze bouwlagen zijn tevens de maximale bouwhoogten.

Dit amendement geeft hiermee het kader aan voor de ontwikkeling van het Meidoorneiland.

2.2.4 Structuurvisie Weesp

In de structuurvisie geeft de gemeente een visie op het voorgestane ruimtelijk beleid binnen de gehele gemeente. In augustus 2001 is de "Structuurvisie Weesp 2030" door de gemeenteraad vastgesteld. Er wordt in geconstateerd dat het bestaand stedelijk gebied van Weesp vaak monofunctioneel van aard is en ook op veel plaatsen verouderd. Er is een kwaliteitsslag nodig in zowel de woon- als werkgebieden. Voor de komende jaren staat de transformatie van het bestaand stedelijk gebied dan ook centraal. Belangrijke opgaven voor dit gebied in relatie tot het Meidoorneiland zijn:

- transformeren van eenzijdige woonmilieus tot meer gedifferentieerde woonmilieus, ook in combinatie met andere functies;
- verbeteren van de kwaliteit van het woningbestand;

Hier wordt invulling aan gegeven door een aantal ruimtelijke strategieën voor de komende 30 jaar. Het gaat om de volgende strategieën:

- het verbeteren van de openbare ruimte in de gehele wijk;
- het toevoegen van nieuwe woonmilieus;
- het toevoegen van woningen op het sportpark;
- het versterken van de relatie met Smal Weesp;
- de reconstructie van Amstellandlaan-Plataanlaan en stationsomgeving.

De ontwikkeling van het Meidoorneiland past binnen de in de Structuurvisie Weesp geconstateerde opgaven en strategieën. De kwaliteit van het woningbestand wordt verbeterd en het project levert een bijdrage aan het verbeteren van het gebied rondom de Amstellandlaan-Plataanlaan.

2.2.5**Woonprogramma Weesp 2004-2020**

In dit woonprogramma uit 2004 wordt de situatie van de Weesper woningmarkt beschreven en doelen gesteld voor de toekomst. Geschetst wordt dat de Wee-

sper woningvoorraad een enigszins eenzijdige opbouw kent. Een groot deel van de Weesper woningvoorraad is klein, goedkoop en gestapeld. De demografische ontwikkeling laat een afname van de bevolking zien, behalve voor de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder. Gezinnen verlaten Weesp en veel minder draagkrachtige eenpersoonshuishoudens komen in Weesp wonen.

Ingezet wordt op een groei van de gemeente richting 20.000 inwoners waarbij het brengen van meer variatie in de woningvoorraad (meer grotere woningen, meer kwalitatief betere woningen en meer (middel)dure woningen) een opgave is, zonder daarbij de doelgroepen van beleid uit het oog te verliezen. Met De Woningbouw heeft de gemeente Weesp in 2009 prestatieafspraken gemaakt. Deze prestatieafspraken betreffen de huisvesting van de (primaire) doelgroepen van beleid, de kwaliteit van de woningvoorraad, het afstemmen van wonen en zorg en de leefbaarheid van buurten en wijken.

De ontwikkeling van het Meidoorneiland sluit aan bij de doelstellingen uit de Woonvisie en geeft een invulling aan de gemaakte prestatieafspraken. Ingezet wordt op een kwaliteitsverbetering van de woningen, het bereikbaar houden van woningen voor de doelgroepen van beleid en het zorgen voor meer variatie in woningtypen. Ook de leefbaarheid in de directe omgeving zal daardoor verbeteren. Daarnaast maakt dat de toepassing van Warmte en Koude Opslag (WKO) dat voldaan wordt aan de energievorm in het Dubobeleid van de gemeente Weesp.

2.2.6 Welstandsnota Weesp

In de vastgestelde welstandsnota Weesp (mei 2004) wordt invulling gegeven aan de esthetische aspecten van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De welstandsnota gaat daarbij vooral in op de architectonische aspecten van bouwwerken, zoals massa, vorm, kleur- en materiaalgebruik en detaillering. In stedenbouwkundige zin spreekt de welstandsnota zich uit over de uitstraling en ligging van de bebouwing, in relatie tot de omgeving.

Binnen de welstandsnota wordt, bij bouwkundige ingrepen, onderscheid gemaakt naar verschillende type criteria: loketcriteria, objectcriteria en gebiedsgerichte criteria.

De kleine bouwactiviteiten, zoals het plaatsen van een dakkapel, het bouwen van een aan- of uitbouw, of het plaatsen van een erfscheiding, zijn ofwel vergunningvrij of vallen binnen de aan het loket af te handelen loketcriteria. Deze criteria zijn objectief bepaalbaar en kenbaar. Bij grotere bouwinterventies wordt teruggevallen op de gebiedsgerichte criteria.

Het Meidoorneiland valt binnen de welstandsnota in het gebied waar wordt ingezet op een regulier welstandsregime met aandacht voor de stedenbouwkundige samenhang en specifieke vormgeving, detaillering en materialisering van de gebouwen. Er worden geen bijzondere of specifieke eisen gesteld aan de bebouwing ter plaatse.

2.2.7 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan

In dit plan wordt de wegenstructuur van Weesp beschreven, de aanwezige hiërarchie en ontsluitingen en hoe met parkeren wordt omgegaan. Van belang is het gegeven dat ten behoeve van de bouw van appartementen een parkeer-norm wordt gehanteerd van 1,5 parkeerplaats per appartement.

Voor het Meidoorneiland betekent het hanteren van deze norm dat dient te worden voorzien in 81 parkeerplaatsen.

2.2.8

Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2007-2020

In de regionale woonvisie van de regio Gooi en Vechtstreek (2008) wordt vermeld dat met name Weesp (en Hilversum) een herstructureringsopgave kennen. De gemeente Weesp streeft ernaar om het aandeel sociale huurwoningen terug te brengen van 39% naar 30%.

2.2.9

Provinciale ruimtelijke verordening

Het ruimtelijke beleid van de provincie is neergelegd in de provinciale ruimtelijke verordening 2009 (15-12-2008). De provincie zet in op zuinig en efficiënt ruimtegebruik. Wonen en werken worden geconcentreerd in een stedelijk kerngebied. Grootschalige landschappen worden behouden en versterkt. Weesp bevindt zich op de scheiding van stedelijk kerngebied en grootschalige waardevolle landschappen. De Bloemendalerpolder is door de provincie aangewezen als woningbouwlocatie. Het Vechtplasseengebied en de fortentlinies (Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie) worden verder ontwikkeld als waardevolle landschappen en ecologische verbindingen. Binnen de bebouwde kom wordt ingezet op een menging van wonen en werken, waarbij de ruimtelijke en sociale kwaliteit boven kwantiteit gaan.

Met het project Meidoorneiland wordt een bijdrage geleverd aan een zuinig en efficiënt ruimtegebruik binnen het bestaande stedelijke gebied. Verder is het een project dat een bijdrage levert aan de ruimtelijke en sociale kwaliteit in de wijk.

Regionaal woningbouwprogramma

Binnen de regio Gooi- en Vechtstreek is een regionaal woningbouwprogramma afgesproken voor de periode 2007-2020. Dit programma is door de provincie met enige aanpassingen overgenomen. Het programma komt er op neer dat binnen de gemeentegrenzen van Weesp en Muiden voor de periode 2005-2020 een woningbouwprogramma van 4.500 woningen is vastgesteld.

Naast uitleglocaties, zoals de Bloemendalerpolder, vormen binnenstedelijke locaties een belangrijke component in dit programma. De provincie zet nadrukkelijk in op verdichtingen binnen de kom (en voorkomt daarmee zoveel

mogelijk het dichtslippen van het omringende landschap). De gemeente Weesp denkt circa 500 tot 700 woningen binnenstedelijk te kunnen realiseren. Het Meidoorneiland is één van deze locaties waar een bijdrage kan worden geleverd aan het regionale woningbouwprogramma.

2.2.10

Nota Ruimte

Met de nota Ruimte zet het Rijk in op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Het eerste onderwerp is voor het plan vooral van belang.

Met het bundelen van verstedelijking is het eenvoudiger om steden te ontsluiten en infrastructuur en voorzieningen optimaal te benutten. Het intensiever gebruiken van ruimte beperkt de noodzaak om open ruimten te bebouwen. Dit vindt plaats binnen bundelingsgebieden die de provincie aanwijst en waar de provincie regels voor aangeeft. Dit sluit aan bij het decentralisatiebeleid dat het Rijk heeft ingezet en waarbij meer verantwoordelijkheden op provinciaal en lokaal niveau worden gelegd.

2.2.11

Conclusie

Het project Meidoorneiland, dat in het volgende hoofdstuk meer in detail zal worden beschreven, past in het beleid zoals dat in dit hoofdstuk is beschreven. Belangrijke elementen waarin het plan voorziet zijn: het voorzien in de woningbouwbehoefte, het huisvesten van de (primaire) doelgroep, het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefbaarheid en het aanbieden van meer variatie in de woningvoorraad.

Planbeschrijving

Algemeen

Het plan behelst de bouw van 54 sociale huurwoningen in de vorm van appartementen op de hoek van de Papelaan, Plataanlaan en Meidoornlaan. Hiermee worden 34 verouderde sociale huurwoningen vervangen.

Het plan maakt onderdeel van het projectgebied Hart van Hogewey. Binnen dit project wordt ingezet op het verbeteren van het winkelcentrum, het op peil brengen van de voorzieningen en het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod. Binnen dit project wordt de Kostverlorenflat gesloopt en vervangen door onder andere grondgebonden woningbouw. Het plan 'Meidoorneiland' draagt mede bij aan de vervanging van deze te slopen flatwoningen.



Schets plattegrond appartementengebouw Meidoorneiland, Bakers Architecten

Ruimtelijke opzet

Het appartementengebouw vult het gehele terrein en loopt in een hoefijzer-vorm langs de drie openbare wegen. Langs deze wegen varieert de bouwhoogte conform het raadsamendement. Langs de Meidoornlaan is sprake van een bouwhoogte van vier tot vijf bouwlagen (bijna 17,5 m). Dit is bescheiden ten opzichte van de hoogbouw van de Meidoornflat (negen bouwlagen hoog) en de grote openbare ruimte die voor deze flat ligt. Aan de Plataanlaan is sprake van een hoogte van vijf bouwlagen. Langs deze weg en de in het verlengde ervan gelegen Amstellandlaan zijn al incidenteel hogere bouwmassa's gelegen. Langs

de Papelaan is de bouwhoogte beperkt tot drie en vier bouwlagen in aansluiting op het Mandelahof. Onder het gebouw is een half verdiepte parkeergarage gelegen. Aan de binnenzijde van het complex is sprake van een verblijfsruimte met toegangen tot het gebouw en de parkeergarage. Aan de zijde van de Meidoornlaan en de Papelaan is sprake van trapopgangen naar de woningen.

Door de vormgeving van het gebouw is een samenhangend geheel ontstaan op de hoek waarmee een herkenbaar object wordt geïntroduceerd bij de entree richting de binnenstad.

Als gevolg van de nieuwbouw zullen de bestaande platanen aan de Plataanlaan en Papelaan niet gehandhaafd blijven en worden vervangen door nieuwe bomen. Hiervoor zal als onderdeel van de omgevingsvergunning ook een aanvraag voor het kappen van de bomen worden aangevraagd.



Meidoorneiland aan de zijde van de Papelaan, Bakers Architecten

Functionele opzet

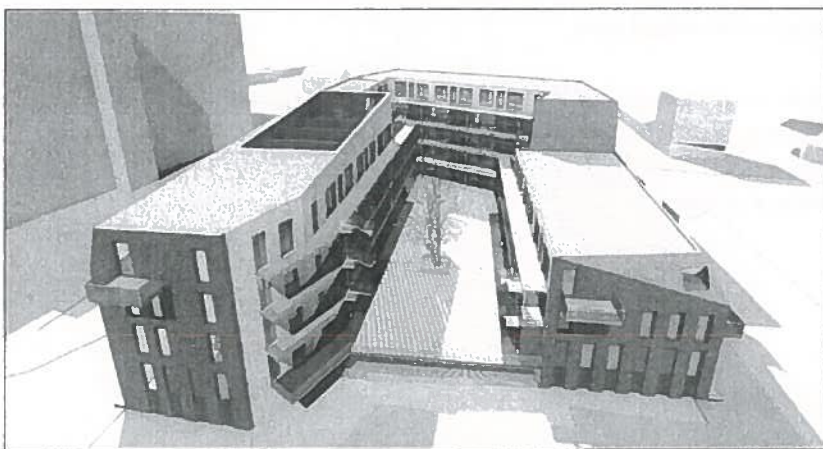
Er is alleen sprake van een woonfunctie. Ook in het verleden was hiervan ter plaatse sprake. Er is sprake van sociale huur in het lage segment, maar wel met een zekere mate van differentiatie in woninggrootte. De woningen variëren van 68 tot 90 m² gbo (gebruiksoppervlakte). De plattegronden zijn geschikt voor senioren en levensloopbestendig wonen. Enkele woningen zijn voorzien van een dakterras. Elke woning beschikt verder over een berging en een parkeerplaats. De afvalberging vindt plaats middels ondergrondse containers. Over de plaatsing hiervan worden in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Weesp en De Woningbouw afspraken opgenomen.

Verkeer en parkeren

Voor elke woning is één parkeerplaats beschikbaar, dus in totaal 54 parkeerplaatsen. Deze worden gerealiseerd in een parkeergarage onder het woningbouwcomplex. Met de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats van woning, dienen er in de openbare ruimte nog 27 nieuwe parkeerplaatsen te worden aangelegd. Deze worden aangelegd langs de Meidoornlaan. De hier bestaande parkeerplaatsen worden daarmee heringericht en uitgebreid.

Groen en water

Al in de vroegere situatie was er geen sprake van water in het projectgebied. De vroegere voor- en achtertuinen zorgden in het verleden voor groen in het projectgebied, maar zijn nu vervangen door een gemeenschappelijke binnenruimte op het binnenhof. Gezien de parkeergarage die hier onder ligt zal er geen sprake zijn van een groenaanleg, maar wel kan groen verwerkt worden als onderdeel straatmeubilair (zoals plantenbakken).



Zicht op nieuwbouw gezien vanaf de aansluiting met Nelson Mandelapark, Bakers Architecten

Duurzaamheid

Voor het Meidoorneiland wordt voor verwarming en koeling gewerkt met een collectieve WKO (warmte-koude opslag) installatie. Warmte Koude Opslag (WKO) is een duurzame techniek waarmee energie uit de bodem kan worden gewonnen. Bij WKO wordt gebruik gemaakt van de warmte die van nature aanwezig is in de bodem en het grondwater. Daarmee is WKO een vorm van duurzame bodemenergie. De pompen voor het systeem komen te staan aan Papelaan, maar dan aan de overzijde van het verkeerskruispunt met de Plataanlaan. Via ondergrondse leidingen vindt de aan- en afvoer van warm en koud water plaats naar de nieuwbouw van het Meidoorneiland.

Dit systeem betekent ook dat woningen middels dit systeem worden gekoeld. Dit resulteert in een verminderde behoefte aan ventilatie en dat levert een bijdrage aan het verminderen van de geluidsbelasting voor de woningen aan de zijde van de Plataanlaan waar de geluidsbelasting het hoogst is.

O n d e r z o e k

De uitvoerbaarheid van een bouwinitiatief dient te worden aangetoond. In dit hoofdstuk staat de toets op de verschillende milieukwaliteitseisen, cultuurhistorie en water centraal. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Tevens wordt ingegaan op de thema's archeologie, ecologie en water.

4.1

B o d e m

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan vijf jaar oud zijn.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Situatie Meidoorneiland

In januari 2007 heeft er een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (Search Milieu B.V., projectnummer 256470.1, 8 januari 2007).

Tijdens de veldwerkzaamheden is ter plaatse van Pb1 een laag sintels waargenomen (0,13-0,3 m-mv), deze laag maakt geen deel uit van de bodem. De onderliggende bodemlaag is licht verontreinigd met lood.

De zintuiglijke schone bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, lood, zink, PAK en minerale olie. De zintuiglijke schone ondergrond en het grondwater blijken niet te zijn verontreinigd.

Gezien de relatief lage en verklaarbare gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. De bodemkwaliteit is middels dit onderzoek afdoende vastgelegd.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het huidig c.q. toekomstig gebruik van de locatie. Geadviseerd wordt om de aangetroffen sintels van de locatie af te voeren en ter verwerking aan te bieden bij een erkend verwerker.

Door de bouw van een half ondergrondse parkeergarage is er sprake van een overschot op de grondbalans. Deze af te voeren grond dient te worden onderzocht conform het Besluit Bodemkwaliteit (2007), om de definitieve eindbestemming van de grond te kunnen bepalen.

Indien grond op de locatie herschrikt wordt, dient als uitgangspunt te worden gehanteerd dat de te herschikken grond van vergelijkbare kwaliteit is of van betere kwaliteit is dan de ontvangende bodem. De kwaliteit van de ontvangende bodem mag namelijk niet verslechteren.

4.2

Water

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Nationaal Bestuursakkoord Wateractueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

Situatie Meidoorneiland

Indien sprake is van een toename van verharding als gevolg van een nieuw plan, dient 10% daarvan binnen het plan, dan wel hetzelfde peilgebied te worden gecompenseerd. In enkele gevallen kan daarvan worden afgeweken als de toename minder dan 1.000 m² bedraagt. In Weesp is echter geen speling meer in het watersysteem en dient alle toename gecompenseerd te worden.

De Papelaan zelf is een verholten indirect secundaire waterkering. Voor alle graafwerkzaamheden in de beschermingszone van 2x5,40 m langs de 11 m brede Papelaan is een vergunning nodig.

Watertoets

Ten aanzien van het Meidoorneiland was in de oude situatie sprake van een verhard oppervlak van 1.485 m². In de nieuwe situatie is dat 2.111 m², een toename van 635 m².

In het project zelf is geen ruimte voor het aanleggen van open water. Projectontwikkelaar De Woningbouw sluit met de gemeente Weesp een anterieure overeenkomst waarin wordt geregeld dat de gemeente de benodigde watercompensatie uitvoert als inspanningsverplichting binnen hetzelfde peilgebied.

Als voorstel wordt uitgegaan van het graven van een watergang langs de Die-merdijkstraat.

Deze compensatie dient daadwerkelijk gereed te zijn zodra de toename op-treedt. De watervergunning wordt door Waternet, de uitvoerende organisatie van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, afgegeven bij ontvangst van deze getekende overeenkomst.

In het geval de watercompensatie ten tijde van de start van de bouw op het Meidoorneiland nog niet gereed is, kan het onbebouwde terrein van het pro-ject Papelaan, waarvan de woningen begin 2011 worden gesloopt, als tijdelijke compensatie dienen. Dit betekent vervolgens dat de bouw aan de Papelaan niet kan starten voordat de compensatie door de gemeente gereed is.

Afvoer afvalwater en hemelwater

Voor beide projecten worden afvalwater en hemelwater aan de erfgrans ge-scheiden aangebonden. De gemeente Weesp zal het bestaande gemengde riool vervangen door een gescheiden stelsel. Dit zal plaatsvinden op een tijdstip na oplevering van het project Papelaan.

Bronbemaling bouwput parkeergarage Meidoorneiland

Volgens opgave van de constructeur is voor de benodigde verlaging van de grondwaterstand ten behoeve van het aanleggen van de verdiepte parkeerke-lder een zodanige beperkte bemaling noodzakelijk dat dit binnen de vrijstelling valt zoals opgenomen in artikel 3.6.3 lid 1 van de keur AgV 2009.

Kabels en leidingen

Voor de aansluitingen op het riool, van de nutsbedrijven en het transport van warmte en koude van de WKO vanaf het project Papelaan naar het project Meidoorneiland worden leidingen in de Papelaan aangebracht. De Papelaan zelf is een verholen indirecte secundaire waterkering. Voor alle graafwerk-zaamheden in de beschermingszone van 5,4 meter aan beide zijden uit het hart van de weg is een vergunning nodig.

Overige

Ten slotte wordt door Waternet aandacht gevraagd voor het ontwerp van de inrit van de parkeergarage. Geadviseerd wordt een drempel aan te leggen waarmee water kan worden weggeleid en geen water de garage inloopt.

4.3

Archeologie

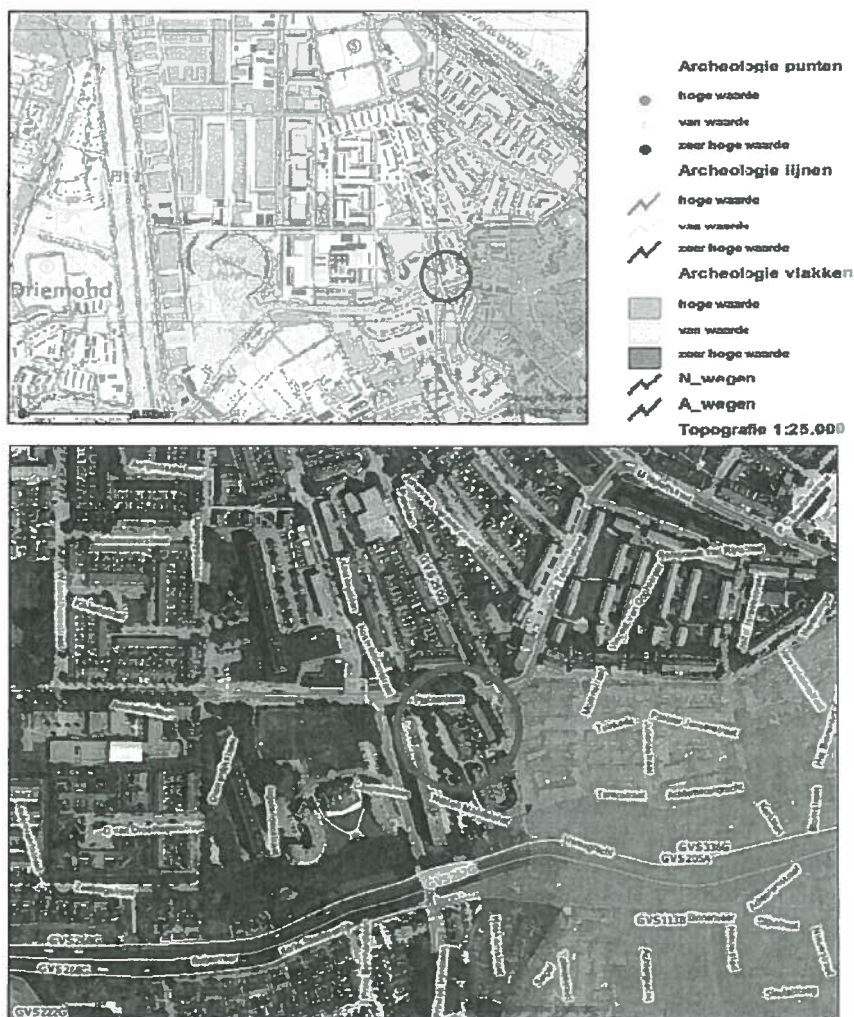
In 1992 is het verdrag van Malta ondertekend, de Nederlandse overheid heeft hier in 1998 zijn goedkeuring aan gegeven. Dat betekent dat er bij ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden met het bekende en het nog niet bekende archeologische 'bodemarchief'. Daarvoor wordt gebruikgemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland. Deze

kaart fungeert als toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft drie typen waarden aan, te weten: archeologie, historische geografie en bouwkunde. Deze typen worden vervolgens onderverdeeld in drie waarden, te weten: 'van waarde', 'hoge waarde' en 'zeer hoge waarde'.

Situatie Meidoorneiland

Archeologie

Uit het verkennend onderzoek naar de mogelijkheid van archeologische vondsten in het plangebied, aan de hand van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland, blijkt dat er een lage trefkans is ten aanzien van archeologische waarden. Het plangebied wordt niet aangemerkt als een gebied met waarde voor de archeologie. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.



Cultuurhistorie

Met betrekking tot cultuurhistorische waarden wordt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland de Papelaan gezien als historisch geografische lijn van 'grote waarde'. Aangegeven wordt wel dat de Papelaan binnen de bebouwde kom van Weesp niet meer als zodanig als kade waarneembaar is. De plannen betreffende het Meidoorneiland hebben geen invloed op de inrichting of het profiel van de Papelaan

Molenbiotoop

In de nabijheid van het plangebied ligt langs Smal Weesp de molen 't Haantje'. Rondom deze molen ligt een molenbiotoop met een straal van 400 meter. Deze molenbiotoop moet erin voorzien dat de molen kan beschikken over voldoende windvang. Concreet betekent dit een beperking ten aanzien van de bouwhoogtes van bebouwing in de directe omgeving.

Het Meidoorneiland ligt op circa 300 m afstand van de molenbiotoop. De molenbiotoop heeft op deze locatie hooguit een theoretische betekenis, aangezien tussen de molen en de nieuwbouwlocatie namelijk de Meidoornflat ligt welke een hoogte heeft van circa 25 m. Op het Meidoorneiland zal minder hoog gebouwd worden en daarmee zal de molenbiotoop niet worden beïnvloed.

4.4

Natuurwaarden

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet, de Habitat- en Vogelrichtlijn, de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de provinciale richtlijn voor Bos- en natuurcompensatie. In het algemeen is het op grond van de Flora- en faunawet verboden beschermde inheemse planten op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen, een beschermde inheemse diersoort opzettelijke te verontrusten, nesten, hollen of andere vaste rust- en verblijfplaatsen van deze dieren te verstoren. Dit betekent dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse een natuurtoets zal moeten worden uitgevoerd.

Situatie Meidoorneiland

Op 10 november 2009 heeft er voor de vijf ontwikkelingslocaties in het Hart van Hogewey in het kader van het bestemmingsplan Weesp-Noord, waaronder het Meidoorneiland valt, een ecologische inventarisatie plaatsgevonden (Bügelhajema Adviseurs, nr. 265.00.02.43.00).

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op een voldoende afstand van de plangebieden, zodat gezien de aard van de ingrepen geen negatieve effecten zijn te verwachten. In de nabijheid van de gemeente Weesp liggen namelijk drie Na-

tura 2000-gebieden: het 'Eemmeer en Gooimeer Zuidoever', het 'Naardermeer' en de 'Oostelijke Vechtplassen'. Alle drie deze gebieden liggen op grote afstand van het plangebied Weesp-Noord (5 km of meer). Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van de gebiedsbescherming van de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met het Streekplan Noord-Holland Zuid. Met betrekking tot de gebiedsbescherming is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Inventarisatie

Het projectgebied betreft een braakliggend terrein. Er zijn geen gebouwen in het gebied aanwezig. Wel staan er 10 platanen langs de rand van het plangebied. Aangezien deze bomen ongeschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen, kan het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuissoorten worden uitgesloten. Daarnaast lijkt het plangebied matig geschikt als jachtgebied voor soorten van stedelijk gebied als laatvlieger en gewone dwergvleermuis.

Het braakliggend terrein vormt een geschikt leefgebied voor de streng beschermde rugstreeppad. Echter, de afstand tussen het projectgebied en geschikte voortplantingsgebieden (ten noorden van het spoor) en het drukke verkeer zijn grote barrières voor deze soort. Derhalve wordt rugstreeppad niet in het projectgebied verwacht.

Wanneer de vegetatie hoger wordt en daarmee enige dekking biedt, kunnen enkele algemene licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen) in het plangebied worden verwacht.

In de platanen langs de Plataanlaan en Papelaan kunnen vogels van tuin en park tot broeden komen. Het betreft vogels als merel, roodborst en houtduif. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

Effecten

De ontwikkelingen in het projectgebied zullen naar verwachting geen effect hebben op vleermuissoorten.

De (eventueel) aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

4.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool wordt de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Situatie Meidoorneiland

Voor het Meidoorneiland is gebruik gemaakt van bovenstaande rekentool. Hierbij is uitgegaan van 54 nieuwe woningen. Wat betreft woonmilieutype is uitgegaan van 'Centrum-stedelijk overig en buiten-centrum overig' (uit publicatie 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebied, CROW-publicatie 256). Dit betekent dat per woning uitgegaan wordt van 5,5 motorvoertuigbewegingen per werkdaggetmaal. Dit leidt tot onderstaande berekening.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		268
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,44
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool, 12-05-2010

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.6

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Situatie Meidoorneiland

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen (Amstellandlaan, de Casparuslaan, de Plataanlaan, de Herensingel en de Jan Tooropstraat) en railverkeerswegen (spoorlijn Naarden-Diemen). In maart 2010 heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden (Cauberg/Huygen, nummer 20092375/04, 5 maart 2010).

Uit genoemd onderzoek werden de volgende conclusies getrokken:

- Ten gevolge van het railverkeer op de gevels van het totale bouwplan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden.
- Ten gevolge van het verkeer op de Casparuslaan en de Jan Tooropstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de appartementen niet overschreden.
- Ten gevolge van het verkeer op de Amstellandlaan wordt op de noordoosthoek de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschreden. De maximaal bere-

kende geluidbelasting bedraagt 49 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden.

De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Amstellandlaan is te reduceren tot onder de voorkeursgrenswaarde met hieronder te noemen maatregelen.

- Ten gevolge van het verkeer op de Plataanlaan wordt op de volledige noordgevel en delen van de oost- en westgevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 62 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden.

De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Plataanlaan is te reduceren tot maximaal 57 dB indien deze weg wordt voorzien van een stiller wegdektype (Dubofalt). Beperkingen van de geluidbelasting tot maximaal 57 dB betekent dat er door de gemeente Weesp aanvullende eisen worden gesteld aan de indeling van de appartementen en de aanwezigheid van een geluidluwe gevel.

- Ten gevolge van het verkeer op de Herensingel wordt op de oost- en noordgevel van het appartementencomplex de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 56 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden.

De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Herensingel is te reduceren tot maximaal 52 dB indien deze weg wordt voorzien van een stiller wegdektype (Dubofalt). Beperkingen van de geluidbelasting tot maximaal 52 dB betekent dat er door de gemeente Weesp geen aanvullende eisen worden gesteld aan de indeling van de appartementen en de aanwezigheid van een geluidluwe gevel.

- Bij de bouwvergunningsaanvraag zal er aan de gestelde geluideisen moeten worden voldaan zoals genoemd in artikel 3.1 van het Bouwbesluit 2003. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies dient te worden bepaald conform NEN 5077. Dit zal aan de hand van een aanvullend gevelisolatie-onderzoek aangetoond dienen te worden, waarbij uitgegaan wordt van de gecumuleerde geluidbelasting.

Het beleid van de gemeente Weesp is erop gericht te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden. Het kan echter voorkomen dat dit niet haalbaar is. Er moet dan een balans worden gevonden tussen het beschermen van een goed woonklimaat en het kunnen doorgaan van ruimtelijke ontwikkelingen die wel wenselijk zijn. Daarom verbindt de gemeente randvoorwaarden aan vast te stellen hogere waarden. Deze zijn (voor zover van toepassing):

- Het zoveel mogelijk beperken van woningen met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde;
- Ontwerpen van een zoveel mogelijk afschermende bebouwing.

Mogelijke compenserende maatregelen worden getroffen op twee fronten:

1. akoestische compensatie;
2. niet-akoestische compensatie.

In het eerste geval moet gedacht worden aan de volgende maatregelen:

- a. Geluidsluwe gevel;
- b. Een privé-buitengebied (balkon of tuin) aan de geluidsluwe kant van het huis, tenzij andere overwegingen (zonlicht of uitzicht) een ligging aan de geluidsbelaste gevel aantrekkelijker maken. In dit laatste geval dient compensatie plaats te vinden middels het toepassen van zoveel mogelijk gevelopeningen in de geluidsluwe kant en het voorzien in een gemeenschappelijke tuin/buitenruimte aan de geluidsluwe kant;
- c. Akoestisch gunstige indeling van de woning door tenminste 1 zijde van de woonkamer en slaapkamers zo veel mogelijk aan de geluidsluwe gevel te plaatsen. Daarentegen dienen keuken, badkamer en werkkamers zoveel mogelijk aan de geluidsbelaste zijde te liggen.

Niet-akoestische maatregelen worden veelal genomen in de Stad en Milieubesteding en kunnen bestaan uit de aanleg of aanwezigheid van veel groen, park, goed openbaar vervoer en kinderspeelvoorzieningen.

Aanpak Meidoorneiland

De Plataanlaan en (delen van de) de Herensingel en Amstellandlaan worden voorzien van geluidsarm asfalt. Vanuit het project Meidoorneiland zal hier een financiële bijdrage aan worden geleverd. Daarmee wordt een deel van de geluidbelasting weggenomen.

Het toepassen van dove gevels is niet wenselijk. Centraal gelegen op een kruispunt van wegen is het stedenbouwkundig niet wenselijk om massale dichte muren toe te passen. Alhoewel een vliesgevel al wat transparanter is, is deze toch te besloten en daarmee in negatief contrast met de omgeving.

Ingezet wordt verder op een zo gunstig mogelijke indeling van de woningen aan de geluidsbelaste zijde van het gebouw. Verder is aan de geluidsluwe binnenzijde van het gebouw voorzien in de aanleg van een gemeenschappelijke tuin/buitenruimte. Tenslotte zal ook gebruik worden gemaakt van glas met een hogere geluidwerende waarde.

Echter ook met deze maatregelen blijft het noodzakelijk om een ontheffing voor hogere grenswaarden aan te vragen. Deze procedure wordt ook opgestart ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het Meidoorneiland.

4.7

Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-stations, opslag van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen,

transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aange-merkt.

Situatie Meidoorneiland

In januari 2010 heeft een quickscan plaatsgevonden ten aanzien van de externe veiligheid van het Meidoorneiland (Cauberg-Huygen, notitie 20092375-02, 15 januari 2010).

Voor de inventarisatie naar de aanwezigheid van risicobronnen in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Holland en is navraag gedaan bij de gemeente Weesp, het Ministerie van Defensie, en de Nederlandse Gasunie NV.

Uit de quickscan blijkt dat er in de omgeving van het plangebied Meidoorneiland geen bedrijven, transportroutes dan wel buisleidingen aanwezig zijn welke in het kader van externe veiligheid beperkingen kunnen leggen aan de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.8

Milieuozonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuozonering.

Onder milieuozonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuozonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Situatie Meidoorneiland

In de directe omgeving van het Meidoorneiland liggen geen milieuhinderlijke bedrijven. Zodoende ondervindt voorliggend plan geen restricties ten aanzien van de milieuozonering.

Uitvoerbaarheid

5.1

Economische uitvoerbaarheid

De afdeling 6.1 (planschade) en 6.4 (grondexploitatie) van de Wro zijn van overeenkomstige toepassing verklaard op de omgevingsvergunning. Ingevolgde artikel 6.12, eerste lid Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat bij de bouw van één of meer woningen een exploitatieplan verplicht is.

In afwijking van het eerste lid van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van onder andere een omgevingsvergunning bepalen geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met dit anderszins verzekeren wordt onder andere de (anterieure) exploitatieovereenkomst bedoeld. Met de ontwikkelaar van het bouwplan 'Meidoorneiland' is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

Gezien deze overeenkomst en gezien het feit dat het ontwerpbesluit over de omgevingsvergunning niet ter inzage wordt gelegd voordat deze overeenkomst is getekend, wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

5.2

Welstand

In de vergadering van 18 februari 2010 is het ontwerp van het Meidoorneiland besproken in de welstands- en monumentencommissie van de gemeente Weesp. Daarin is geconstateerd dat de schaal van de bebouwing en de monolithische aanpak van de hoofdvorm zeer aanvaardbaar is in de omgeving. Deze robuuste opzet dient ook bij de uitvoering van de hekwerken bij de toegangen te worden overgenomen. Wel was men van mening dat roodbruine dakpannen beter passend zijn van kleur dan donkere pannen.

In het ontwerp is de robuustheid van hekwerken tot uiting gekomen. De donkere pannen zijn gehandhaafd daar deze beter aansluiten bij de kleurstelling van het gebouwcomplex zelf.

5.3

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt ter inzage gelegd. Zienswijzen in het kader van de terinzagelegging zullen worden ingevoegd na afloop van de zienswijzentermijn. Voor deze terinzagelegging zijn de directe omwonenden middels een informatieavond over de plannen geïnformeerd. Deze avond heeft op 4 oktober 2010 plaatsgevonden. Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Op 20 oktober heeft de gemeenteraad besloten dat het project Meidoorneiland is aangewezen als geval waarvoor niet een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig is bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De gevallen waarvoor dit wel nodig is worden expliciet aangegeven bij Wet (m.n. handelingen gerelateerd aan Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en Faunawet) en in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning Meidoorneiland heeft tot doel het bouwplan voor het Meidoorneiland planologisch te beoordelen en op basis daarvan aan te geven of in afwijking van het vigerende bestemmingsplan kan worden ingestemd met voorliggend plan.

Op basis van de beoordeling van het bouwplan kan het volgende worden geconcludeerd:

- gezien het bouwprogramma van 54 sociale huurwoningen dat past binnen de kaders die de raad heeft gesteld, en
- gezien het leveren van een bijdrage aan het woningbouwprogramma met het toevoegen van levensloopbestendige woningen voor onder meer senioren, en
- gezien de geboden variatie in woningtypen, en
- gezien de bouwhoogte van maximaal vijf bouwlagen, dat past binnen de kaders van het raadsbesluit (A 2009/1b) dat stelt dat de maximale bouwhoogte maximaal zeven bouwlagen tegenover de Meidoornflat, vijf bouwlagen op de Plataanlaan en vier bouwlagen op de Papelaan in aansluiting op het Mandelahof mag bedragen, en
- gezien het variëren van de bouwhoogte in aansluiting op de directe omgeving, en
- gezien de als passend ervaren robuuste en monolithische vormgeving op een belangrijk entreegebied tot de binnenstad, en
- gezien de wens tot een duurzaam en intensief ruimtegebruik, en
- gezien de opgave om tot een opwaardering van de kwaliteit van de woningvoorraad en het stedelijk gebied te komen, en
- gezien het toevoegen van 81 nieuwe parkeerplaatsen in overeenstemming met het raadsbesluit, waarvan 54 ondergronds ten behoeve van de bewoners en 27 op maaiveld ten behoeve van bezoekers, en
- gezien het regionale woningbouwprogramma van 4.500 woningen voor de gemeenten Weesp en Muiden, waarvan 500 tot 700 woningen op binnenstedelijke locaties in Weesp, en
- gezien het ontbreken van belemmeringen vanuit milieukundige, archeologische, geohydrologische en economische aard, en
- gezien de wenselijkheid van het beëindigen van een situatie waarin bouwgrond braak ligt, verrommelt en tot waardeverlies leidt,

wordt het ruimtelijk verantwoord geacht om dit bouwplan voor het Meidoorneiland te ontwikkelen en middels een omgevingsvergunning mogelijk te maken.

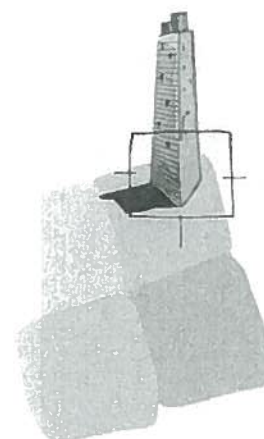
Colofon

Opdrachtgever
De Woningbouw

Contactpersoon
de heer B.B. Spruit

Projectleiding
De heer drs. R. Raat
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
265.11.01.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

