

**Omgevingsvergunning Papelaan -
ruimtelijke onderbouwing**



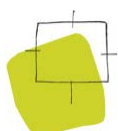
BügelHajema

Plek voor ideeën

**Omgevingsvergunning Papelaan -
ruimtelijke onderbouwing**

30 mei 2012

Projectnummer 265.11.02.02.00



Ideeën voor een plek

Overzichtsk kaart



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	10
2.2.3	Raadsbesluit	11
2.2.4	Structuurvisie Weesp	11
2.2.5	Parkeernota Weesp	12
2.2.6	Welstandsnota Weesp	12
2.2.7	Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2007-2020	12
2.2.8	Provinciale ruimtelijke verordening	13
2.2.9	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
2.2.10	Conclusie	14
3	Planbeschrijving	15
4	Onderzoek	19
4.1	Bodem	19
4.2	Water	20
4.3	Archeologie	21
4.4	Natuurwaarden	23
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Geluid	26
4.7	Externe veiligheid	28
4.8	Milieuzonering	29
5	Uitvoerbaarheid	31
5.1	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2	Welstand	31
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6	Conclusie	33

Bijlage

Inleiding

1.1

Aanleiding

Aan de Papelaan worden 40 bestaande sociale eengezinshuurwoningen vervangen door 22 eengezinswoningen en 28 appartementen. Daarmee worden verouderde en te kleine woningen vervangen door nieuwe woningen die volledig zijn aangepast aan de wooneisen en woonwensen van deze tijd.

Deze herstructurering van 40 woningen aan de Papelaan maakt deel uit van een meer omvattende stedenbouwkundige visie op het gebied 'Hart van Hogeweij'. Deze visie behelst de ontwikkeling van vijf locaties in en rondom het winkelcentrum Hogeweij, 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 de herstructurering van de Papelaan 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 'Papelaan' biedt het juridische kader voor het mogelijk maken van de bouw van 22 eengezinswoningen en 28 meergezinswoningen met bijbehorende voorzieningen ter vervanging van de bestaande 40 eengezinswoningen.

1 . 2

O p b o u w r a p p o r t

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. In de bijlagen zijn deze uitvoerbaarheidsonderzoeken toegevoegd. Ten slotte is ook een kaart met daarop de gebiedsbegrenzing van het project opgenomen.

Huidige situatie

2

2.1

Plangebied

De Papelaan is een historische en lange route die van het centrum van Weesp richting de Muidertrekvaart loopt. Tot aan de spoorlijn maakt de laan deel uit van de bebouwde kom en ligt er grotendeels bebouwing langs de laan. De herstructurering van de Papelaan betreft de percelen die ten oosten van de laan liggen tussen de kruising met de Plataanlaan in het zuiden en de kruising met de H. Breitnerstraat in het noorden. De locatie ligt centraal in Weesp. Op loopafstand van het winkelcentrum Hogeweij en het stadscentrum.

De woningen maken deel uit van een vroeg-naoorlogse woonbuurt (tuindorp) waarin sprake is van een mix van eengezinswoningen, duplexwoningen en meergezinswoningen. De architectuur van de woningen is sober, maar wel zeer herkenbaar. De woningen zijn voorzien van voor- en achtertuinen.



De huidige 40 woningen in het herstructureringsgebied Papelaan

2.2

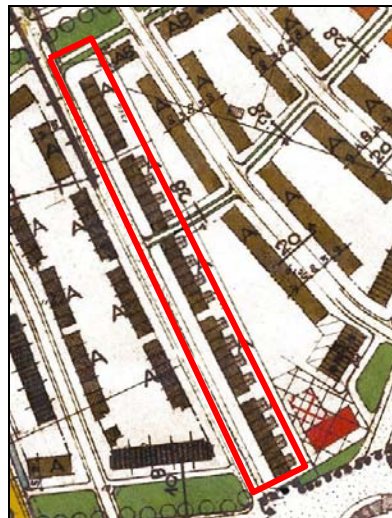
Planologische kader

2.2.1

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Gemeente Weesp uitbreidingsplan in Onderdelen', goedgekeurd door de provincie Noord-Holland op 8 april 1953. Ter plaatse is de bestemming 'Bebouwing met eengezinshuizen' neergelegd. Hierin valt gesloten bebouwing met een inhoud van ten minste 225 m³ en ten hoogste 290 m³.

Deze bouwblokken met bijbehorende regeling bieden niet voldoende ruimte voor de nieuw te bouwen woningen, zodat een planologische procedure ten behoeve van deze afwijking noodzakelijk is. Met deze ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van de procedure voor de omgevingsvergunning wordt hierin voorzien.



Uitsnede vigerende plankaart

2.2.2

Amstellandlaan, 5 bouwplannen in samenhang bekeken

In oktober 2008 is de stedenbouwkundige notitie 'Amstellandlaan, 5 bouwplannen in samenhang bekeken' (oktober 2008) opgesteld. Dit is een verdere uitwerking van de haalbaarheidsstudie 'Hart van Hogeweij' uit april 2008 op basis waarvan de gemeenteraad heeft besloten de locaties Papelaan, Sinnigvelderpantsoen en Meidoorneiland 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 Hogeweij, het Sinnigvelderpantsoen, het Meidoorneiland en de herstructurering van 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 als uitgangspunt voor de herstructurering van de Papelaan genomen het behoud van de bomen. Daarnaast wordt een interessante straatwand voorgestaan met een geparcelleerde gevelbehandeling, waarbij incidenteel een bovenwoning uit het profiel van de grondgebonden woning kan worden toegepast. Uitgangspunt is daarbij twee bouwlagen met kap. Op de kop met de Herensingel is 3 tot vierlaagse bebouwing mogelijk als accent. Afhankelijk van de gekozen parkeeroplossing kan een bescheiden toename van het aantal woningen ter plaatse mogelijk zijn.

2 . 2 . 3

R a a d s b e s l u i t

De notitie 'Amstellandlaan, 5 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 zijn voor de herstructurering van de Papelaan:

Amendement 2009/1a

Hierin is de bouwhoogte van de Papelaan vastgesteld op drie bouwlagen, behalve bij de hoek van de Papelaan en de Herensingel waar een grotere bouwhoogte kan worden gerealiseerd, zolang dit niet hoger gaat dan vijf bouwlagen.

2 . 2 . 4 S t r u c t u u r v i s i e W e e s p

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 de Papelaan 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 de Papelaan 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 Plataanlaan.

2.2.5 Parkeernota Weesp

In de Parkeernota Weesp (oktober 2006) wordt de vereiste parkeernormering beschreven. Ten behoeve van de bouw van de appartementen en de eengezinswoningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,5 parkeerplaats voor bewoners en 0,3 voor bezoekers (categorie 'midden').

2.2.6 Welstandsnota Weesp

Uitgangspunt van de welstandsnota (mei 2010) is – conform de bedoeling van de nieuwe wetgeving – een sterk accent te leggen op “gebiedsgerichte” welstand. In de welstandsnota zelf worden “algemene welstandscriteria” bepaald welke in voorkomende gevallen worden aangevuld door of samenhangen met de “gebiedsgerichte welstandscriteria”.

Dit laatste is ook van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Hierbij wordt de gewenste stedenbouwkundige samenhang en ambitieniveau met betrekking tot de verschijningsvorm van de te realiseren bebouwing en inrichting van de omgeving nader beschreven.

Bij de Papelaan is hieraan gevolg gegeven door de notitie “Amstellandlaan, vijf bouwplannen in samenhang bekeken” en het aanstellen van een stedenbouwkundige supervisor.

De totstandkoming van de stedenbouwkundige context en architectonische verschijningsvorm is begeleid door deze stedenbouwkundige supervisor.

De Welstandscommissie heeft in vooroverleg op 23 juni 2011 positief geadviseerd.

2.2.7

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%.

2.2.8

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 Vechtplassengebied en de fortelinies (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 herstructureringsproject Papelaan 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 erop 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 dichtslibben van het omringende landschap). De gemeente Weesp denkt circa 500 tot 700 woningen binnenstedelijk te kunnen realiseren. De herstructurering van de Papelaan is één van deze locaties waar een (bescheiden) bijdrage kan worden geleverd aan het regionale woningbouwprogramma.

2.2.9

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Het project Papelaan valt binnen deze beleidsvrijheid van de gemeente.

2 . 2 . 1 0

C o n c l u s i e

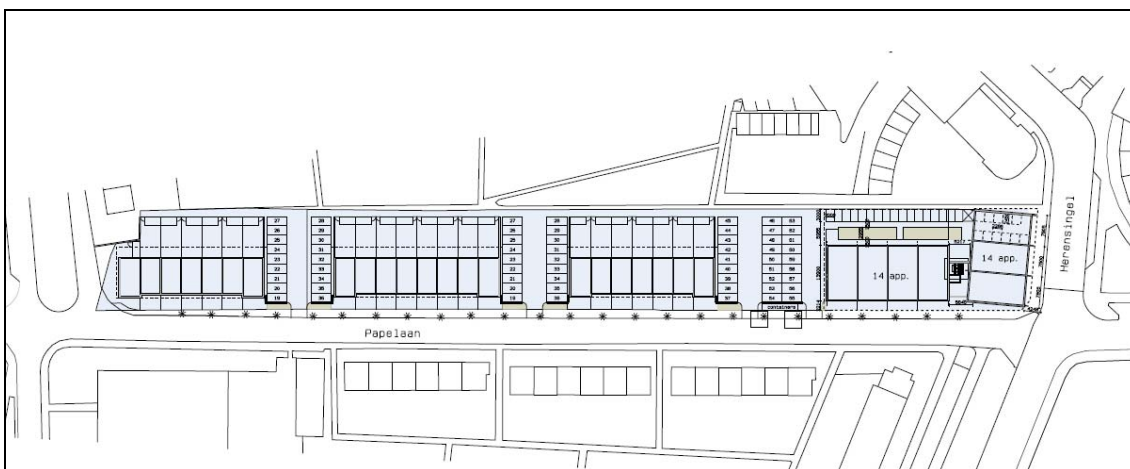
Het herstructureringsproject Papelaan, dat in het volgende hoofdstuk meer in detail zal worden beschreven, past in het beleid zoals dat in dit hoofdstuk is beschreven. Belangrijke elementen waarin het plan voorziet zijn: het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad, het voorzien in de woningbouwbehoefte,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

Planbeschrijving

3

Algemeen

Het plan behelst de sloop van 40 goedkope sociale eengezinshuurwoningen. Deze woningen worden vervangen door 22 eengezinswoningen en 28 appartementen in de sociale huur. Ten opzichte van de huidige situatie zal het aantal woningen met 10 toenemen. Door de toevoeging van appartementen zal de woningvariatie toenemen in de buurt.



Schets plattegrond woningbouw Papelaan, MIII Architecten

Ruimtelijke opzet

De opzet van de nieuwe woningen sluit sterk aan bij de bestaande situatie. Alleen op de hoek van de Papelaan met de Herensingel ontstaat een nieuwe stedenbouwkundige situatie. Hier komt het appartementengebouw te staan dat niet alleen georiënteerd is op de Papelaan, maar ook op de wegekruising bij de Herensingel. Daarmee geeft het gebouw, samen met de nieuwbouw op het Meidoorneiland, vorm aan de nieuwe stedenbouwkundige begeleiding van deze wegekruising en sluit daarmee in hoogte ook meer aan bij de naastgelegen woontoren aan de Jan Tooropstraat. Het appartementengebouw zal een hoogte kennen van maximaal vijf bouwlagen bij de wegekruising en vervolgens trappsgewijs aflopen tot een bouwhoogte van drie bouwlagen in aansluiting op de nieuwe eengezinswoningen aan de Papelaan.

Deze eengezinswoningen worden gebouwd in drie bouwblokken; twee met zeven woningen en één met acht woningen. Deze bouwblokken sluiten goed aan bij de stedenbouwkundige structuur, zoals deze nu is met vijf bouwblokken van acht woningen.

De inrichting van de weg en de stoep van de Papelaan zal niet wijzigen. De bestaande bomen zullen voor het overgrote deel gehandhaafd blijven. Enkele bomen – maximaal 4 stuks – staan in de weg voor de toekomstige inritten van

de parkeerhoven en van de entree tot het appartementengebouw. De kap van deze bomen en de vervanging hiervan is opgenomen in de anterieure overeenkomst met de gemeente.

De nieuwe grondgebonden woningen refereren in architectuur aan de woningbouw in de jaren dertig tot en met vijftig van de vorige eeuw en refereren daarmee aan de te slopen woningen. Wel zijn de nieuwe woningen veel ruimer door de grotere hoogte en vooral grotere diepte van de nieuwbouw. De eengezinswoningen beschikken over zowel een voor- als achtertuin.

Het appartementengebouw refereert in architectuur aan de beeldtaal van het tegenovergelegen project Meidoorneiland.

Functionele opzet

Er is alleen sprake van een woonfunctie. Ook in het verleden was hiervan ter plaatse sprake. Er is sprake van sociale huur die een zekere variatie kent in prijs en type. Het meest zichtbaar is dat in de aanwezigheid van eengezinswoningen en meergezinswoningen. De eengezinswoningen kennen een kleine variatie in de zin dat de hoekwoningen afwijken in kapvorm en indeling van de zolder. Elke woning beschikt over een berging in de achtertuin. De achtertuinen zijn bereikbaar middels een achterpad.

De appartementen zijn nagenoeg gelijk wat betreft indeling en oppervlakte. Elk appartement beschikt over een eigen buitenruimte aan de zuidwestzijde (de zonkant). De bergingen zijn gedeeltelijk inpandig en gedeeltelijk aan de gezamenlijke binnenplaats gesitueerd. Deze binnenplaats is alleen toegankelijk voor bewoners. De afvalberging vindt plaats middels rolcontainers in een ruimte gelegen aan de binnenplaats.

Verkeer en parkeren

Verkeerstechnisch verandert er in de nieuwe situatie weinig ten opzichte van de oude situatie. De Papelaan blijft een ontsluitingsweg voor de omliggende buurt en blijft de hoofdroute tussen de binnenstad en het sportcomplex Papelaan. Wel zullen er drie op- en afritten bijkomen aan de oostzijde van de weg ten behoeve van de parkeerhoven.

In deze parkeerhoven tussen de bouwblokken is het parkeren geregeld. In deze parkeerhoven is het parkeren voor de bewoners en bezoekers geregeld. Daarmee zal de parkeerdruk in de straat sterk afnemen ten opzichte van de huidige situatie waarbij bewoners van beide zijden van de Papelaan langs de straat parkeren. Tussen de blokken met eengezinswoningen herbergen de twee parkeerhoven elk 18 parkeerplaatsen. Tussen het appartementengebouw en de eengezinswoningen bestaat het parkeervak uit 25 parkeerplaatsen en een ruimte voor de WKO-installatie. Dit betekent een totaal van 61 parkeerplaatsen.

Bij het appartementengebouw is geen sprake van een (half)ondergrondse parkeeroplossing. Ten opzichte van het aantal woningen is een dergelijke voorziening financieel niet haalbaar.

Een doorberekening van de parkeernormen uit de parkeernota (1,8 voor zowel de appartementen als de eengezinswoningen) levert een parkeerbehoefte op van 90 parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt voorzien in 61 parkeerplaatsen. In openbaar gebied wordt middels langsparkeren voorzien in de nog resterende 29 parkeerplaatsen. Ten opzichte van de oude situatie betekent dit een afname van de parkeerdruk in het openbare gebied.

In de oude situatie was sprake van 40 woningen en een (oude) parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit zorgde ervoor dat sprake was van een parkeerdruk van 60 auto's in de openbare ruimte (er waren geen zelfstandige parkeerterreinen). Met dit plan is deze parkeerdruk gehalveerd tot 29 auto's. Daarmee is een voldoende inspanning geleverd in relatie tot de ruimtelijke mogelijkheden en de ruimtelijke kwaliteit om het aantal van 61 parkeerplaatsen als voldoende te bestempelen.

Groen en water

Binnen het plangebied komen geen structurele groen- of watervoorzieningen voor. Water is er in het geheel niet. Wel staat er een beeldbepalende bomenrij langs de Papelaan. Deze zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Alleen ter hoogte van de ingangen van de parkeerhoven zullen in totaal vier bomen worden gekapt. Overig groen zal aanwezig zijn in de vorm van het groen in voor- en achtertuinen.

Duurzaamheid

Voor het appartementengebouw en de eengezinswoningen 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 gebruikgemaakt 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 op het parkeerterrein achter het appartementengebouw.

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

4

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 Papelaan

In november 2009 heeft er een vooronderzoek plaatsgevonden en in december 2009 is een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 'Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek'. Dit is het rapport: 'Verkennd bodemonderzoek projectlocatie Papelaan 16 tm 94 te Weesp' (Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs, projectnummer 20092374-05, 3 mei 2010).

Op de onderzoekslocatie is sprake van een sterk heterogeen verontreinigde ophooglaag. De verontreinigingen betreffen met name zware metalen (koper, lood en zink) en PAK. Plaatselijk zijn ook PCB aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties geconstateerd. Hieruit wordt afgeleid dat er geen verspreiding van de verontreiniging heeft plaatsgevonden naar het grondwater.

In milieuhygiënisch opzicht is de locatie niet zonder meer geschikt voor het beoogde gebruik. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging

en derhalve is er een saneringsnoodzaak. Saneringen kunnen bestaan uit het wegnemen van risico's door isolatie en afdekking (functioneel), dan wel het volledig verwijderen van de verontreinigingen (multifunctioneel).

Aanbevolen wordt om de saneringswerkzaamheden af te stemmen op de geplande herinrichting en voorafgaand aan de werkzaamheden de verontreinigingen in de diepte onder de woningen verder in kaart te brengen.

Nader onderzoek

In augustus 2010 heeft een nader bodemonderzoek plaatsgevonden als gevolg van de aangetroffen sterke verontreiniging met zware metalen en PAK in de bodem. Doel van het onderzoek is de omvang en ernst van de aangetroffen verontreiniging vast te stellen. De resultaten zijn gepubliceerd in het rapport 'Nader bodemonderzoek' (Search, projectnummer 250260.1, 1 september 2010).

Het onderzoek heeft uitgewezen dat de gemiddelde diepte van de verontreiniging op 1,5 m/mv ligt. De verontreiniging is afgeperkt op 2,3 m/mv. De omvang van de verontreiniging bedraagt circa 8.400 m³. Met als uitgangspunt dat de grond onder de huizen dezelfde kwaliteit moet hebben als de omliggende grond is sprake van een ernstige verontreiniging. De locatie dient, gezien het gehalte aan lood, met spoed gesaneerd te worden.

Geadviseerd wordt om de verontreiniging tijdens de graafwerkzaamheden ten behoeve van de herontwikkeling te verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker. In de bijlage is het plan van aanpak voor de bodemsanering opgenomen.

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 Papelaan

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 5,4 m aan beide zijden uit het hart van de weg is een vergunning nodig.

Watertoets

Ten aanzien van de Papelaan was in de oude situatie sprake van een verhard oppervlak van 3.405 m². In de nieuwe situatie is dat 4.184 m², een toename van 779m².

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 Dieverdijkstraat.

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

Afvoer afvalwater en hemelwater

Voor het project wordt afvalwater en hemelwater aan de erfgrens gescheiden aangeboden. De gemeente Weesp zal het bestaande gemengde riool vervangen door een gescheiden stelsel.

Kabels en leidingen

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

4 . 3

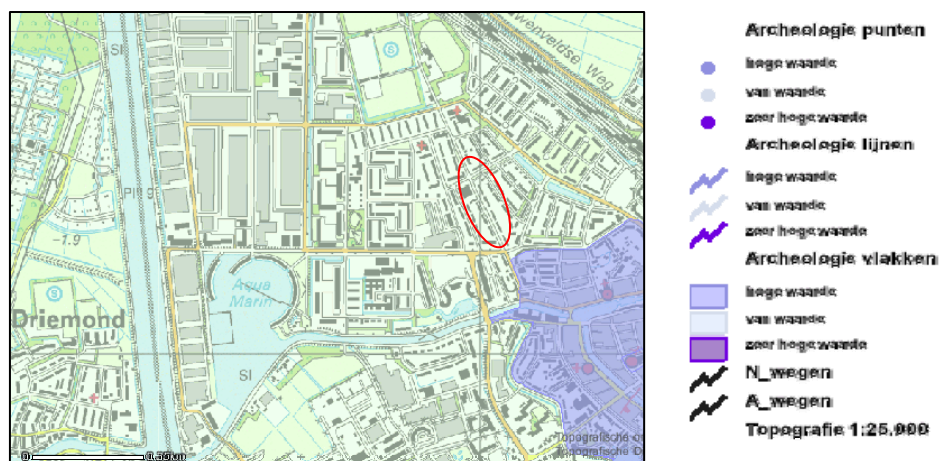
A r c h e o l o g i e

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 Papelaan

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 valt niet in een gebied waar sprake is van archeologische of andere cultuurhistorische waarden. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Holland

Cultuurhistorie

Met betrekking tot cultuurhistorische waarden valt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland de Papelaan onder de 'hoge waarden'. De Papelaan is een historisch geografische lijn. Dit houdt in dat de weg niet (zomaar) mag worden aangepast. De plannen betreffende de Papelaan zullen het profiel echter niet aantasten waardoor dit niet tot belemmeringen zal leiden.

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 m. 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.

De Papelaan 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 de Papelaan 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 en een beschermde inheemse diersoort opzettelijk te verontrusten, nesten, holen 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 Papelaan

Op 10 november 2009 heeft er voor de vijf ontwikkelingslocaties in het Hart van Hogewijk in het kader van het bestemmingsplan Weesp-Noord, waaronder de Papelaan 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 Natura 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. Op beide punten is het aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, om deze visie te bevestigen.

Soortenbescherming

Inventarisatie

Aan de noordzijde van de Papelaan staan verdeeld over acht blokken 40 vroeg naoorlogse woningen. Het betreft lage woningen met een tuin aan de voor- en achterzijde. Aan de voorzijde zijn de tuinen redelijk groen ingericht, waarin planten als hortensia, vlinderstruik en slangenden zijn aangeplant. De tuinen aan de achterzijde zijn merendeels betegeld. Langs de weg zijn lindebomen aangeplant.

De daken van de woningen bestaan uit dakpannen, waarvan de nok en de zij-kanten zijn dichtgemetseld. Aan de voor- en achterzijde lopen de dakpannen over in een regengoot. In deze overgang is mogelijk voldoende ruimte voor nestgelegenheid voor soorten als huismus. Tijdens het veldbezoek kon de aanwezigheid van nesten niet worden uitgesloten. Wel zijn rondom de woningen

soorten als koolmees, spreeuw, merel, kauw en Turkse tortel waargenomen. Deze soorten kunnen in het opgaand groen rondom de woningen tot broeden komen. In een struweelbosje aan de achterzijde van Papelaan nummer 44 tot en met nummer 60 zijn twee oude nesten aangetroffen, waarschijnlijk van ekster of kauw.

De stootvoegen van de woningen zijn een halve meter onder de dakgoot geplaatst. Hoewel vrij laag, zijn ze toch in gebruik als invliegopening voor vleermuizen. De lindebomen aan de Papelaan zijn mogelijk onderdeel van het jachtgebied van stedelijke vleermuissoorten en kunnen eveneens worden gebruikt als vliegroute.

Uitvoerbaarheid

De woningen lijken matig tot ongeschikt als verblijfplaats voor alle vleermuissoorten, maar ondanks dat worden er wel vleermuizen aangetroffen. Een nader onderzoek ten behoeve van vleermuizen is noodzakelijk.

Tijdens het bezoek kon niet worden uitgesloten dat een streng beschermde vogelsoort als huismus in het projectgebied tot broeden komt. De nesten van deze soort zijn jaarrond beschermd. Voor aanvang van de ontwikkeling zal tijdens het broedseizoen nader onderzoek naar het voorkomen van deze soort moeten worden verricht.

Middels het 'Nader onderzoek naar huismus, gierzwaluw en vleermuizen Papelaan 16 tot en met 94 te Weesp' is door Bügelhajema Adviseurs een nader onderzoek uitgevoerd (projectnummer: 265.11.02.01.00, d.d. 11 oktober 2010). Geconcludeerd wordt ten aanzien van de gierzwaluw dat er geen broedplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Ten aanzien van de huismussen zijn er zeker acht nestplaatsen en acht tot tien broedparen in het plangebied. Wat betreft vleermuizen zijn er twee tot vier zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig. De rondom de woningen aanwezige tuinen worden gebruikt om te foerageren.

Hoewel voorkomende vleermuizen boven de tuinen van het plangebied foerageren, blijven de meeste groenstructuren voldoende intact om het als jachtgebied te behouden. Dit geldt tevens voor de aanwezige populatie huismus.

De verblijfplaatsen van vleermuizen en huismus zijn op basis van de Flora- en faunawet beschermd. Het verdwijnen van de acht nestplaatsen van huismus en twee tot vier zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis is onder de Flora- en faunawet ontheffingsplichtig. Met betrekking tot verblijfplaatsen van vleermuizen en huismus zal een eventuele ontheffing officieel echter niet worden afgegeven. Een ontheffing ex-artikel 75 Flora- en faunawet, die betrekking heeft op streng beschermde soorten en vogels kan namelijk enkel onder voorwaarden van dwingende redenen van groot openbaar belang worden afgegeven en niet (zoals in dit geval) bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Sinds medio september 2009 wordt derhalve ingezet op het voorkomen van negatieve effecten op aanwezige gebiedsfuncties van streng beschermde soorten. Dit kan door een project(activiteiten)plan op te stellen waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Door het opstellen van een activiteitenplan waarin voldoende mitigerende maatregelen zijn beschreven worden eventuele negatieve effecten op aanwezige soorten voorkomen dan wel tot een minimum beperkt. Hierdoor vinden er geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaats en is er geen verdere noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing.

Alvorens de sloop is begonnen is een activiteitenplan met mitigerende maatregelen opgesteld. Ten behoeve van de gewone dwergvleermuis en huismus zijn voorafgaand aan de sloop aan de omliggende woningen nestkasten en vogelvi-des aangebracht. Deze zullen ook in de nieuwbouw worden verwerkt waardoor er ten aanzien van deze diersoorten tijdens de sloop, bouw en de nieuwe situatie geen negatieve effecten zullen optreden.

4 . 5

L u c h t k w a l i t e i t

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, 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 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) 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 NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Situatie Papelaan

Cauberg-Huygen heeft een onderzoek naar de luchtkwaliteit gedaan voor de locatie Papelaan (Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs, projectnummer: 20092374-01, d.d 6 januari 2010).

Hierin wordt onderzocht of de nieuwe planontwikkeling een negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit in het gebied. Dit is een direct gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen. Bij de bepaling van de verkeersaantrekkende werking van de woonfuncties is ervan uitgegaan dat per woning dagelijks 6 personenautobewegingen plaatsvinden. Er is daarbij uitgegaan van maximaal 53 woningen, dus 318 extra voertuigbewegingen per etmaal als gevolg van het plan Papelaan (dit is een zwaardere aanname dan de 50 woningen die uiteindelijk zullen worden gebouwd). Daarnaast is in een 'worst-case' scenario rekening gehouden met de gecumuleerde voertuigbewegingen als rekening wordt gehouden met de plannen 'Meidoorneiland' en 'Sinnigvelderstraat'. Daarmee wordt er nog eens met 546 extra voertuigbewegingen rekening gehouden.

Uit de berekeningen (met rekenprogramma CAR II, versie 8.1) volgt dat de verkeersaantrekkende werking van de planontwikkeling in 2010 en 2010 op de maatgevende rekenpunten niet zal leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ of PM₁₀, zoals opgenomen in bijlage II van de Wet milieubeheer.

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 Papelaan

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van een aantal wegen (Amstellandlaan, de Casparuslaan, de Plataanlaan, de Herensingel, de M. Nijhoffstraat en de Jan Tooropstraat) en railverkeerswegen (spoorlijn Naarden-Diemen). In maart 2010 heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden (Cauberg/Huygen, nummer 20092374-11, 12 april 2011).

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.
- Er is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de eengezinswoningen. De maximaal gemeten waarde bedraagt 44 dB.
- Ten gevolge van het verkeer op de Amstellandlaan, Casparuslaan, M. Nijhoffstraat en de Jan Tooropstraat wordt de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de appartementen niet overschreden.

- Ten gevolge van het verkeer op de Plataanlaan wordt op de volledige zuid- en westgevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden (met uitzondering van het meest noordelijk gelegen appartement op de begane grond. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 58 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden.
- Ten gevolge van het verkeer op de Herensingel wordt op de volledige oost-, zuid- en westgevel van het appartementencomplex de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 61 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden.
- Ten gevolge van het verkeer op de Jan Tooropstraat wordt op de 3^e, 4^e en 5^e bouwlaag aan de oostgevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 51 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden.

Maatregelen

- De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Plataanlaan, Herensingel en Jan Tooropstraat is respectievelijk 53/57/48 dB indien (een deel van) deze wegen ook wordt voorzien van een stiller wegdektype (Dubofalt of ZSA-SD). Beperking van de geluidbelasting tot maximaal 57 dB als gevolg van het verkeer op de Herensingel betekent dat er door de gemeente Weesp 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, inclusief de omliggende 30 km/urwegen.

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 Milieubeknading en kunnen bestaan uit de aanleg of aanwezigheid van veel groen, park, goed openbaar vervoer en kinderspeelvoorzieningen.

Aanpak Papelaan

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

Het toepassen van dove gevels ten aanzien van het appartementengebouw 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 binnenplaats. Ten slotte 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 de Papelaan.

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, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aange-merkt.

Situatie Papelaan

In januari 2010 heeft een quickscan plaatsgevonden ten aanzien van de externe veiligheid van de planontwikkeling aan de Papelaan (Cauberg-Huygen, notitie 20092374-02, 15 januari 2010).

Voor de inventarisatie naar de aanwezigheid van risicobronnen in de omgeving van het plangebied is gebruikgemaakt 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 Papelaan 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

Milieuzonering

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 milieuzonering.

Onder milieuzonering verstaan we 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. Milieuzonering 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 Papelaan

In de directe omgeving van de Papelaan liggen geen milieuhinderlijke bedrijven. Zodoende ondervindt voorliggend plan geen restricties ten aanzien van de milieuzonering.

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

De afdeling 6.1 (planschade) en 6.4 (grondexploitatie) van de Wro zijn van overeenkomstige toepassing verklaard op de omgevingsvergunning. Ingevolge 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.

In de overeenkomst Prestatieafspraken gemeente Weesp en De Woningbouw 2010, is onder andere afgesproken voor dit project een op zichzelf staande overeenkomst te sluiten. Met het afsluiten van deze anterieure overeenkomst tussen de gemeente Weesp en De Woningbouw is de economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd.

Tevens is afgesproken rekening te houden met het gemeentelijke Dubo-beleid. Door onder andere de realisatie van een WKO-installatie wordt hier aan voldaan. Zie ook de beschrijving van de duurzaamheid onder hoofdstuk Planbeschrijving.

5.2

Welstand

Het bouwplan is voorgelegd aan de welstand- en monumentencommissie (op 20 januari 2011, 17 februari 2011 en 24 maart 2011). Daarin is het ontwerp verder verfijnd teneinde een goede evenwichtige aansluiting met de omgeving te krijgen. Dat heeft ertoe geleid dat het bouwplan voldoet aan de in de welstandsnota geformuleerde criteria. Op 24 maart 2011 heeft de welstands- en monumentencommissie Weesp haar akkoord gegeven.

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 directomwonenden middels twee informatieavonden over de plannen geïnformeerd. Deze avonden hebben plaatsgevonden op 20 mei 2010 en op 7 maart 2011. Met de bewoners van de G.H. Breitnerstraat 2 en 4 en de bewoners van de J. Tooropstraat wordt buiten de informatieavonden om gesproken.

Op 27 januari heeft de gemeenteraad besloten dat het project Papelaan 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). Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Conclusie



Deze ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning Papelaan heeft tot doel het bouwplan voor de herstructurering van de Papelaan planologisch te beoordelen en op basis daarvan aan te geven of middels de versnelde procedure van de omgevingsvergunning een invulling kan worden gegeven aan deze locatie.

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

- gezien het bouwprogramma van 50 sociale huurwoningen dat past binnen de kaders die de raad heeft gesteld, en
- gezien de geboden variatie in woningtypen, en
- gezien de bouwhoogte van maximaal vijf bouwlagen ter hoogte van de Herensingel en van twee bouwlagen met kap voor de eengezinswoningen langs de Papelaan dat in overeenstemming is met het raadsbesluit, en
- gezien het variëren van de bouwhoogte in aansluiting op de directe omgeving, en
- gezien de gekozen parkeeroplossing op eigen erf, waarbij erkend wordt dat een (half-)verdiepte parkeeroplossing bij het appartementengebouw financieel niet haalbaar is en dat dit tot de kap van vier bomen leidt die, zoals afgesproken in de anterieure overeenkomst, op kosten van De Woningbouw door de gemeente elders worden gecompenseerd, en
- gezien de als passend ervaren vormgeving die voor de eengezinswoningen is gebaseerd op de architectuur van de voormalige tuindorpwoningen, 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 ontbreken van belemmeringen vanuit milieukundige, archeologische, geohydrologische en economische aard,

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

B i j l a g e

Bijlage: Uitvoerbaarheidsonderzoeken

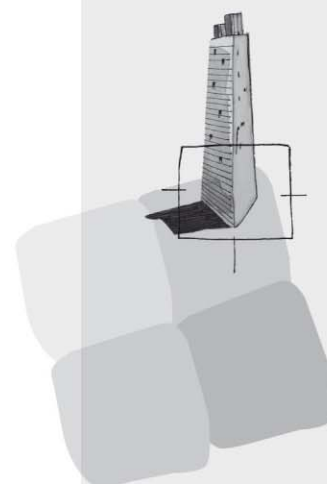
Colofon

Opdrachtgever
De Woningbouw te Weesp

Contactpersoon
J. Slegers
DUPON Vastgoedontwikkeling
b.v.

Projectleiding
De heer drs. R. Raat
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
265.11.02.02.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering 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