

afd. vergunningen Weesp
ontvangen

24.03.14 20140164

Paraaf

Ruimtelijke onderbouwing

voor het realiseren van een huisartsenpraktijk aan
Mr. C. Kooimancentrum te Weesp

projectnr. 0267031.00
revisie 0
24 maart 2014

auteur(s)

B. de Beer
drs. M. Visser-Poldervaart



Opdrachtgever

Mevrouw drs. M. Bos

datum vrijgave
24-03-2014

beschrijving revisie 0
definitief

goedkeuring
K. van Dijk

vrijgave
A. van Dongen



Projectgroep bestaande uit:

drs. K. (Kor) van Dijk, LLM

B. (Baukje) de Beer

drs. M. (Marijke) Visser-Poldervaart

Tekstbijdragen:**Fotografie:****Vormgeving:****Datum van uitgave:**

24 maart 2014

Contactadres:

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

Copyright © 2014

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud	Blz.
1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4 Inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing	4
2 Beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>5</i>
2.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	<i>5</i>
2.2 Provinciaal beleid	6
2.2.1 <i>Structuurvisie Noord Holland 2040.....</i>	<i>6</i>
2.2.2 <i>Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie</i>	<i>6</i>
2.2.3 <i>Regionaal waterbeleid.....</i>	<i>7</i>
2.3 Gemeentelijk beleid	7
2.3.1 <i>Structuurvisie Weesp 2030.....</i>	<i>7</i>
2.3.2 <i>Centrumvisie Weesp 2005-2015.....</i>	<i>7</i>
2.3.3 <i>Welstandsnota Weesp.....</i>	<i>7</i>
3 Bestaande situatie plangebied.....	8
3.1 Huidige situatie.....	8
4 Planbeschrijving.....	9
4.1 Ruimtelijke kaders	9
4.2 Bouwplan.....	9
4.3 Conclusie	10
5 Milieu- en omgevingsaspecten	11
5.1 Flora en fauna.....	11
5.2 Waterparagraaf	13
5.3 Externe veiligheid	13
5.4 Geluid	14
5.5 Bodem	14
5.6 Archeologie en cultuurhistorie.....	15
5.7 Milieuhinder bedrijven.....	16
5.8 Verkeer en parkeren.....	17
5.9 Luchtkwaliteit	17
6 Uitvoerbaarheid.....	19
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	19
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19
7 Bronnen.....	20
Bijlage 1 - Raadsvoorstel en raadsbesluit huisartspraktijk Aetsveld	
Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 3 - Natuurtoets	

1 Inleiding

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die benodigd is als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van een huisartsenpraktijk naast Mr. C. Kooimancentrum 15a te Weesp.

1.1 Aanleiding

Ten behoeve van de bouw van een huisartsenpraktijk naast Mr. C. Kooimancentrum 15a te Weesp is een omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente Weesp. Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op de bouw van een nieuwe huisartsenpraktijk naast Mr. C. Kooimancentrum 15a. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Tot voor kort (zomer 2013) was op het perceel een Maatschappelijke bestemming gelegen, die onder meer de mogelijkheid bood op het perceel een huisartsenpraktijk te vestigen. Met de actualisatie van het bestemmingsplan (Stedelijk Gebied) is deze bestemming komen te vervallen. Er geldt nu een bestemming 'Verkeer-Verblijf'.

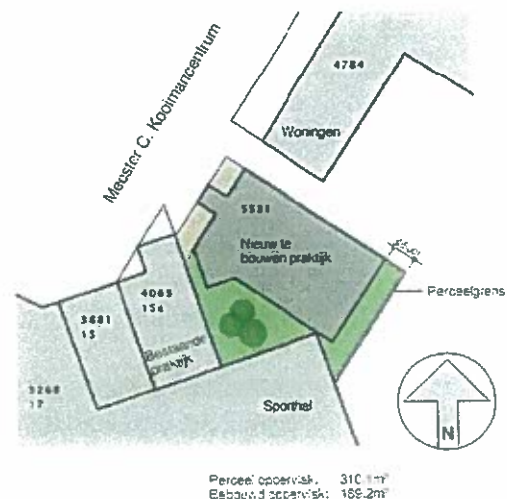
Feitelijk moet de 'oorspronkelijke planologische situatie' hersteld worden. De gemeenteraad heeft hier in beginsel mee ingestemd. Middels een afwijking van het bestemmingsplan met ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1a, sub 3 Wabo, kan het bouwplan worden vergund. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze omgevingsvergunningaanvraag.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel, waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, ligt in de stad en gemeente Weesp in het zuiden van de provincie Noord Holland, ten zuidoosten van Amsterdam en ten noordwesten van Hilversum. De huisartsenpraktijk is gepland in het zuidelijke gedeelte van de bebouwde kom van Weesp in de wijk Aetsveld. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeeldingen. Het plangebied heeft een oppervlakte van 310 m², waarvan circa 190 m² wordt bebouwd.



Figuur 1: Ligging plangebied
(Bron: Google Maps 2014)

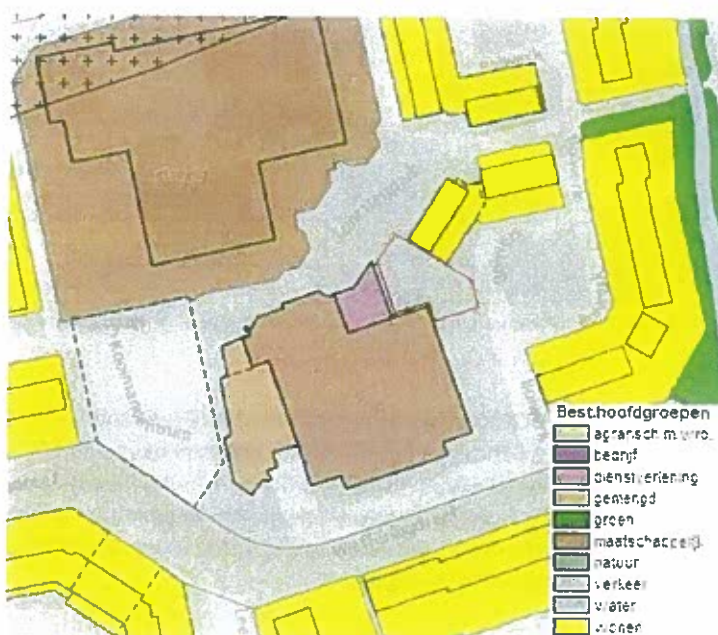


Figuur 2: Begrenzing plangebied
(Bron: Google Maps 2014)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

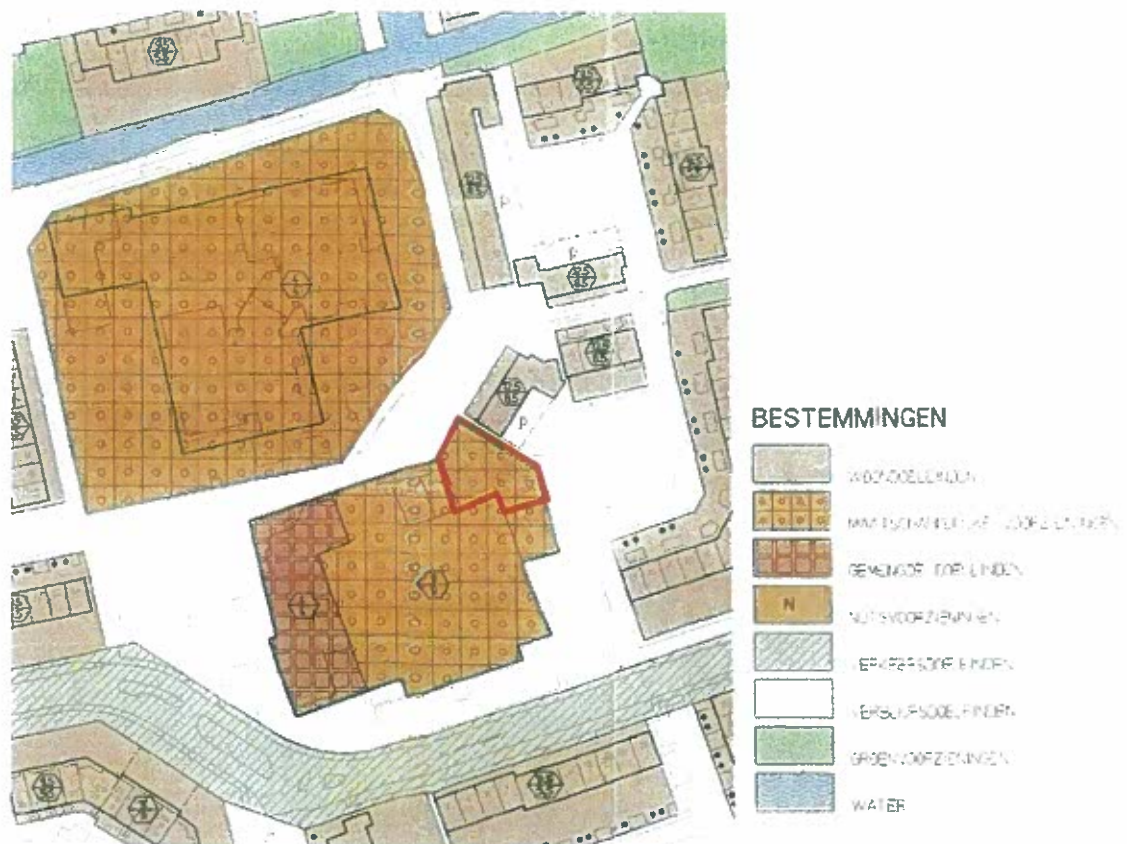
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied Weesp', dat op 27 juni 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd voor 'Verkeer- Verblijf'. Ingevolge artikel 21 geldt deze bestemming voor wegen, straten en voet- en fietspaden ten behoeve van de afwikkeling van het bestemmingsverkeer alsmede voor verblijf en verplaatsing gericht op de aangrenzende bestemmingen met de daarbij horende voorzieningen. Ten aanzien van het bouwen geldt dat slechts gebouwen zijn toegestaan voor nutsvoorzieningen en gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer. Daarnaast is voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde een bouwhoogte van maximaal 10 meter vastgelegd.

Terrassen ten behoeve van horecabedrijven, zoals opgenomen in de bestemmingen Centrum en Horeca, zijn met een aanduiding opgenomen binnen deze bestemming. Dat geldt ook voor garages, het parkeerterrein bij het station en locaties voor ambulante handel. Naast deze functies zijn de gronden tevens bestemd voor evenementen.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied Weesp' (rood omkaderd, globale ligging van het plangebied) (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2014)

Voorafgaand aan het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied Weesp' gold voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Aetsveld' (zie figuur 4). Hierin was voor de planlocatie de bestemming Maatschappelijke voorzieningen van toepassing. Binnen deze bestemming was het onder meer mogelijk een huisartsenpraktijk te realiseren. De toegestane bouw- en nokhoogte was 6 meter.



Figuur 4: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Aetsveld' (rood omkaderd, globale ligging van het plangebied)

Conclusie

Het bouwplan is in overeenstemming met het tot voor kort (zomer 2013) geldende bestemmingsplan, dat onder meer de mogelijkheid bood op het perceel een huisartsenpraktijk te vestigen. Met de wijziging van het bestemmingsplan is de bestemming 'Verkeer-Verblijf' aan de locatie toegekend, met als achtergrond dat geen gebruik is gemaakt van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan bood. Alles overziende is sprake van een relatief geringe afwijking van het bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is hierop afgestemd.

1.4 Inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 2 het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Hierna wordt in hoofdstuk 3 de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de planbeschrijving gegeven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna wordt daarom beknopt ingegaan op de belangrijkste passages uit deze beleidsstukken.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschap, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

2.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet zal in de SVIR vaststellen dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Het rijk beëindigt de rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones en het verstedelijkingsbeleid. In de structuurvisie worden de rijksdoelen en nationale belangen limitatief beschreven. De 'Stelling van Amsterdam' behoort conform de Barro tot de 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Weesp maakt onderdeel uit van de 'Stelling van Amsterdam' en 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Het onderhavige plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied,

buiten de historische kern van Weesp. Ook is anderszins geen sprake van rijksbelangen waarmee rekening moet worden gehouden. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het hiervoor uiteengezette rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt het beleid van de provincie Noord-Holland beschreven voor de periode tot en met het jaar 2040.

Visie

Noord-Holland is een mooie provincie om in te wonen, te werken en om te bezoeken. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en er wordt geschetst hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

De provincie kiest ervoor vooral de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Voor het plangebied is het volgende van belang:

- de provincie gaat voorzichtig om met uitleg buiten bestaande kernen, vanwege de bevolkingskrimp op langere termijn;
- realiseren duurzame energie op eigen grondgebied ten behoeve van de CO2-reductie;
- versterken waterkeringen en aanleggen van calamiteitenbergingen tegen wateroverlast.

Bestaand bebouwd gebied

Het plangebied is door de provincie aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Dit betekent dat de provincie mogelijkheden ziet voor:

- innovatief ruimtegebruik;
- intensiveren en herstructureren;
- mengen wonen en werken;
- kwaliteitsverbetering;
- kennisintensieve en creatieve milieus.

2.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) vastgesteld en laatstelijk gewijzigd in mei 2013. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie, naast de bekende bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten en dergelijke, diverse juridische instrumenten ter beschikking, waaronder de PRVS. De PRVS is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen. De 'Stelling van Amsterdam' betreft een nationaal landschap. Op de Ossenmarkt in het centrum van Weesp is een onderdeel van deze stelling gesitueerd. Dit element ligt buiten de planlocatie en de regels in dat kader zijn daarmee niet van toepassing op deze ontwikkeling.

2.2.3 Regionaal waterbeleid

Alle waterinformatie is een aparte waterparagraaf opgenomen (paragraaf 5.2), dat tevens het beleidskader voor water omvat.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Weesp 2030

De structuurvisie Weesp 2030 is vastgesteld in september 2001 door de gemeenteraad van Weesp. Met deze visie heeft de gemeente als doel de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te schetsen van het gehele gemeentelijk grondgebied. De algemene doelen die in de structuurvisie staan beschreven luiden als volgt:

- versterken van de identiteit van de drie omliggende groene zeeën;
- Weesp aan de Vecht promoten;
- de uitstraling van de binnenstad versterken;
- differentiatie van woonmilieus;
- hoogwaardige bedrijvigheid.

In de structuurvisie staat een aantal opgaven voor de toekomst. De belangrijkste zijn: het vergroten van het contrast tussen stad en land, het opheffen van functionele barrières, een duurzame ontwikkeling, het tegengaan van versnippering door infrastructuur, het faciliteren van infrastructuur zonder dat het een barrière vormt, het versterken van de relatie tussen woonwerkgebieden en een verbetering van de lokale infrastructuur en de A1.

2.3.2 Centrumvisie Weesp 2005-2015

De Centrumvisie Weesp is op 24 november 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. Het document is opgesteld met als doel een beleidskader te scheppen voor de ruimtelijke ontwikkelingen de komende jaren.

De hoofdlijn binnen het beleid is de teruggang van het aantal bewoners binnen Weesp een halt toe te roepen en te groeien van 18.000 inwoners naar 21.000 inwoners. Hiervoor wordt de bestaande stad op bepaalde plekken geherstructureerd en wordt de Bloemendalerpolder verder uitgebreid.

2.3.3 Welstandsnota Weesp

Op 27 mei 2010 is de Welstandsnota door de gemeenteraad herzien vastgesteld. In de welstandsnota 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 typen criteria: loketcriteria, objectcriteria en gebiedsgerichte criteria.

Het doel van de welstandsnota is gericht op het handhaven en versterken van een algemeen gewaardeerde woon-, werk- en leefomgeving, met een open oog voor veranderde omstandigheden en het onderkennen van nieuwe ontwikkelingen. Met het opstellen van een welstandsnota wordt verantwoording afgelegd over de aard, inhoud en maatschappelijke relevantie van de door de gemeente gekozen vorm en het ambitieniveau van het welstandstoezicht. Voor de wijk Aetsveld geldt een regulier welstandsregime.

3 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied ligt in de zuidelijke uitleg van de gemeente, in het deelgebied Aetsveld op de hoek van het Mr. C. Kooimancentrum 15. De wijk Aetsveld ligt ten opzichte van het centrum van Weesp aan de overzijde van de provinciale weg N 236 (Gooilandseweg) en is grotendeels gerealiseerd in de periode eind jaren '70 - begin jaren '80 van de vorige eeuw. Het is een typische woonwijk (circa 1.500 woningen) met eengezinshuizen en gestapelde woonvormen in zowel de huur- als de koopsector; het beperkt aantal voorzieningen centraal in de wijk betreffen 2 basisscholen, een sporthal, een supermarkt, een snackbar en enkele praktijkruimten.

De wijk wordt in eerste instantie ontsloten vanaf de kruising Gooilandseweg - C.J. van Houtenlaan middels de hoofdontsluitingsweg G.J. Wiefferingdreef, welke aan het einde een secundaire aansluiting heeft op de Gooilandseweg.

3.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat momenteel uit openbare ruimte in de vorm van stoep (ruimte voor langzaam verkeer) met een aantal bomen en struiken. Voor het plangebied geldt binnen het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer- Verblijf'. Tot voor kort was op deze bestemming een maatschappelijke bestemming gelegen, die ondermeer de mogelijkheid bood op het perceel een huisartsenpraktijk te vestigen.



Figuur 5: Foto van het plangebied (Bron: Google Maps 2014)

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Allereerst worden de kaders beschreven, die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Vervolgens wordt het initiatief beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

4.1 Ruimtelijke kaders

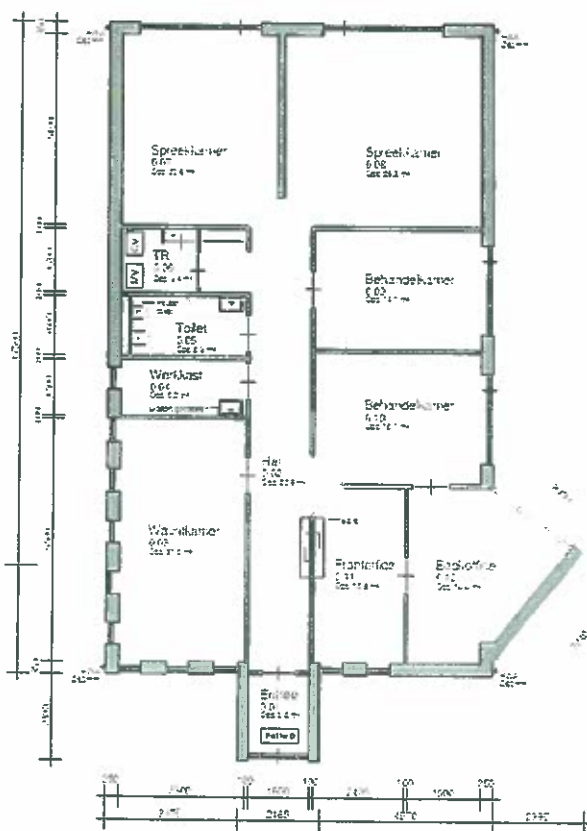
Op 12 december 2013 heeft de gemeenteraad van Weesp kaders vastgesteld voor het onderhavige plan. Deze luiden als volgt:

1. Er kan een hoofdgebouw van maximaal 200 m² gerealiseerd worden;
2. Het hoofdgebouw moet passen binnen een aangegeven plot, zodat zoveel mogelijk van het openbaar groen behouden blijft;
3. De hoogte van het hoofdgebouw dient aan te sluiten bij de hoogte van de tandartspraktijk en de fysiotherapeut;
4. De materialisering van het hoofdgebouw mag contrasteren, maar moet zich wel voegen in de context van de omgeving.

Het bouwplan voldoet aan deze criteria. In de volgende paragrafen worden dit nader toegelicht. Het volledige raadsvoorstel en -besluit zijn opgenomen in bijlage 1.

4.2 Bouwplan

Het bouwplan voor de huisartsenpraktijk is gericht op het realiseren van een praktijk die voldoet aan de eisen van deze tijd. Als uitgangspunt zijn twee spreekkamers en twee behandelkamers opgenomen in het plan. Tevens is een wachtkamer, sanitaire ruimte en ruimte voor administratieve ondersteuning opgenomen in het ontwerp. De praktijk wordt geheel op de begane grond gerealiseerd, zodat geen trappen en lift nodig zijn.

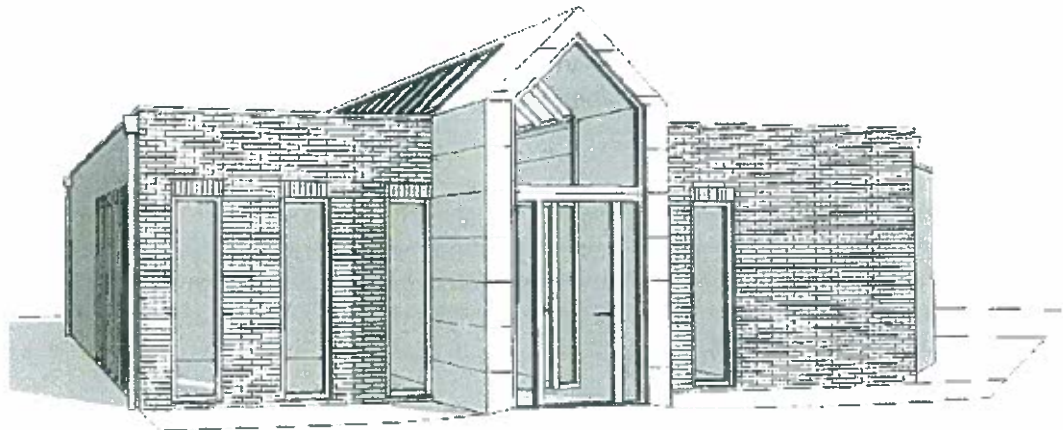


Figuur 6: Plattegrond van het bouwplan (Bron: Stork en Albrecht architecten)

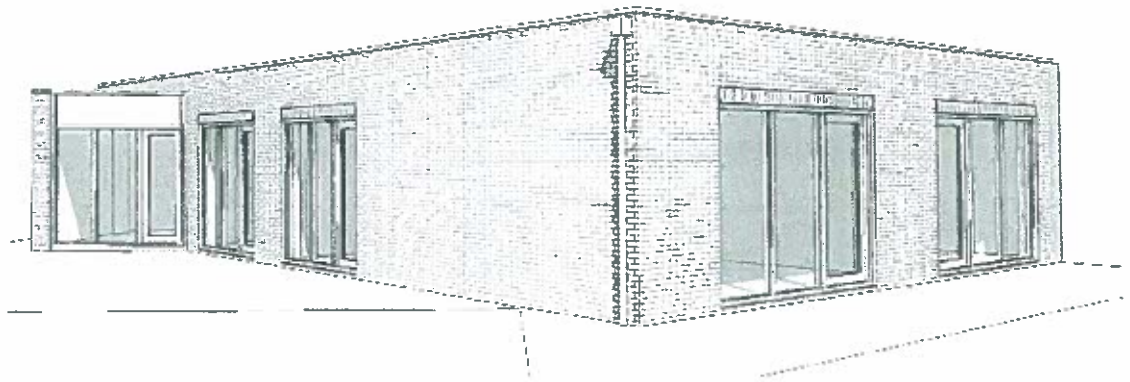
De praktijk wordt los van de sporthal, maar kort tegen de sporthal aan gerealiseerd en heeft een oppervlakte van ca. 190 m². Tussen de sporthal en de praktijk wordt een groene ruimte aangelegd (patio en tuin). De praktijk wordt parallel aan zijmuur van de woningen aan het Lunettenpad gerealiseerd.

Het parkeren vindt plaats aan de west- en zuidzijde van de sporthal, respectievelijk aan de G.J. Wiefferingdreef en het Mr. C. Kooimancentrum. De entree van het praktijkgebouw is georiënteerd op het plein (Mr. C. Kooimancentrum). Aan dit plein liggen ook twee basisscholen, zodat geregeld sprake is van levendigheid op het plein.

De praktijk wordt uitgevoerd in één bouwlaag en heeft een platte afdekking. Qua hoogte sluit het gebouw daarmee goed aan op de naastgelegen bebouwing (tandarts en fysiotherapeut). In het midden van het gebouw is een lichtstraat voorzien, waarmee de maximale bouwhoogte uitkomt op circa 5 meter. Het gebouw wordt uitgevoerd in baksteen en (een beperkte hoeveelheid) glas. Daarmee sluit het pand qua uitstraling aan bij het ernaast gelegen complex. Qua bouwhoogte is de praktijk ondergeschikt aan de sporthal, die een hoogte heeft van circa 6 meter.



3D impressie voorzijde



3D impressie achterzijde

Figuur 7: Impressie van de voor- en achterzijde van de praktijk (Bron: Stork en Albrecht architecten)

4.3 Conclusie

Het ontwerp sluit qua bouwmassa, hoogte en architectuur goed aan op de bestaande bebouwing aan het Mr. C. Kooimancentrum. Het gemaakte plan past binnen het (functionele) karakter van het gebied en levert een positieve bijdrage aan de uitstraling van het gebied. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen belemmeringen tegen het voornemen.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van ruimtelijke plannen verplicht inzicht te bieden in de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Wanneer ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn diverse milieutechnische onderzoeken noodzakelijk, zo ook in voorliggend geval. In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten.

5.1 Flora en fauna

Regelgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de structuurvisie is vastgelegd. De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming:

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming omvat Beschermde Natuurmonumenten aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, Speciale Beschermingszones (SBZ/Natura 2000) aangewezen in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en de Ecologische Hoofdstructuur. De gebiedsbescherming van Natura 2000 is sinds oktober 2005 volledig geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten een beschermd gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Soortbescherming

De soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze geldt overal in Nederland. In het kader van de Flora- en faunawet is een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Om bij het opstellen van plannen, dan wel bij de uitvoering van de werkzaamheden, rekening te kunnen houden met de aanwezige beschermde plant- en diersoorten is het noodzakelijk om te weten welke soorten in het gebied voorkomen. Indien als gevolg van werkzaamheden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen beschermde soorten worden geschaad, is een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. Deze moet worden aangevraagd bij het ministerie van EZ. Het is daarbij van belang om te weten tot welke beschermingscategorie de aanwezige soorten behoren.

Onderzoek

Door Antea Group is een Natuurtoets uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen ontwikkeling met de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1998 en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is. In deze paragraaf worden in kort bestek de resultaten van het onderzoek beschreven. Het volledig onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied komt geen EHS-gebied voor. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt op circa anderhalf kilometer afstand ten oosten van het plangebied. Dit EHS-gebied is in het Natuurbeheerplan van Noord-Holland (2014) aangewezen als 'Moeras' (figuur 8). Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Naardermeer) ligt op 2,7 kilometer ten oosten van het plangebied. Vanwege de afstand, de omvang van de ontwikkeling en de stedelijke ligging worden geen effecten op het EHS/Natura 2000-gebied verwacht. Een nader onderzoek (Voortoets) vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.



Figuur 8: Globale ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van de EHS. Bron: Provincie Noord-Holland.

Beschermde soorten

Tijdens een veldbezoek is nagegaan of er beschermde diersoorten in het plangebied aanwezig of te verwachten zijn. Daarbij is gekeken naar de volgende soortgroepen: vogels, zoogdieren, reptielen/amfibieën vissen, vlinders, libellen en planten. Geconcludeerd wordt dat er geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn of verwacht worden waarvoor een ontheffing nodig is. Wel moeten de volgende maatregelen in acht worden genomen:

1. De werkzaamheden aan de hoogopgaande vegetatie en de gebouwen moeten buiten het broedseizoen worden uitgevoerd (voorkeursmaatregel).
2. Het plangebied moet kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog worden gecontroleerd op actuele broedgevallen; bij gebleken aanwezigheid van broedende vogels moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot na het broedseizoen.

Los van deze maatregelen worden ook kansen voor natuur gezien, in het bijzonder voor vleermuizen en de huismus. Voor deze soorten kunnen bouwkundige maatregelen worden getroffen met als doel het verbeteren van de leefomstandigheden.

Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een natuurtoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende natuurgebieden (EHS/Natura 2000-gebieden). Ook zijn in het plangebied geen beschermde soorten aanwezig of te verwachten waarvoor een ontheffing nodig is. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De natuurwetgeving vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

5.2 Waterparagraaf

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), dat verantwoordelijk is voor waterkwantiteit- en waterkwaliteitbeheer. Het waterbeheer wordt in opdracht van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht uitgevoerd door Waternet. In het kader van de omgevingsvergunning moet een watertoets uitgevoerd worden. Deze waterparagraaf vormt een beschrijving hiervan.

Binnen het plangebied vindt enkel een relatief kleine ontwikkeling plaats. Het betreft de realisatie van een gebouw met een oppervlakte van ca. 190 m². Uit een grove meting blijkt dat in de huidige situatie circa 190 m² aan verharding aanwezig. Er is daarmee sprake van een gelijkblijvend verhard oppervlak. Tevens is van belang of bestaand water wordt gedempt. Hiervan is geen sprake. Ten slotte wordt bij deze ontwikkeling rekening gehouden met de beleidslijnen ten aanzien van de omgang met (hemel)water. Het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en (via de tuin) naar het grondwater geïnfiltreerd. Gebruik van uitlogende materialen wordt voorkomen.

Ter plaatse van het plangebied is geen waterkering aanwezig. Hiermee behoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Risicobronnen in en om Weesp zijn in figuur 9 aangegeven. Een huisartsenpraktijk geldt niet als kwetsbaar object, omdat het geen verblijfsfunctie heeft.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart (Bron: Structuurvisie Noord Holland)

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van enige externe veiligheidsbron. Daarnaast geldt dat het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied en wordt omringd door afschermende bebouwing. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het thema externe veiligheid niet tot belemmeringen voor het plan leidt.

5.4 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. Ook indien een locatie ligt binnen de geluidzone van een geluidgezoneerd industrieterrein conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht. Een huisartsenpraktijk is echter geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Het is dan ook niet nodig om akoestisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige bestemming volgens de Wet geluidshinder. Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.5 Bodem

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te

worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Wanneer ontwikkelingen zich voordoen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Ten behoeve van de realisatie van de huisartsenpraktijk is door Antea Group een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij analyses gemaakt zijn van de bodem en van het grondwater (zie bijlage 2). Tijdens het onderzoek werd puin aangetroffen in de bodem. In verband met de richtlijnen zijn hiervan ook monsters genomen en is het puin onderzocht op het voorkomen van asbest.

Uit de resultaten van het onderzoek (veldwaarnemingen en analyseresultaten) kan worden geconcludeerd dat de onderzochte bodem (grond en grondwater) geen noemenswaardig verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen bevat. De gemeten gehalten vormen vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw op het terrein.

Conclusie

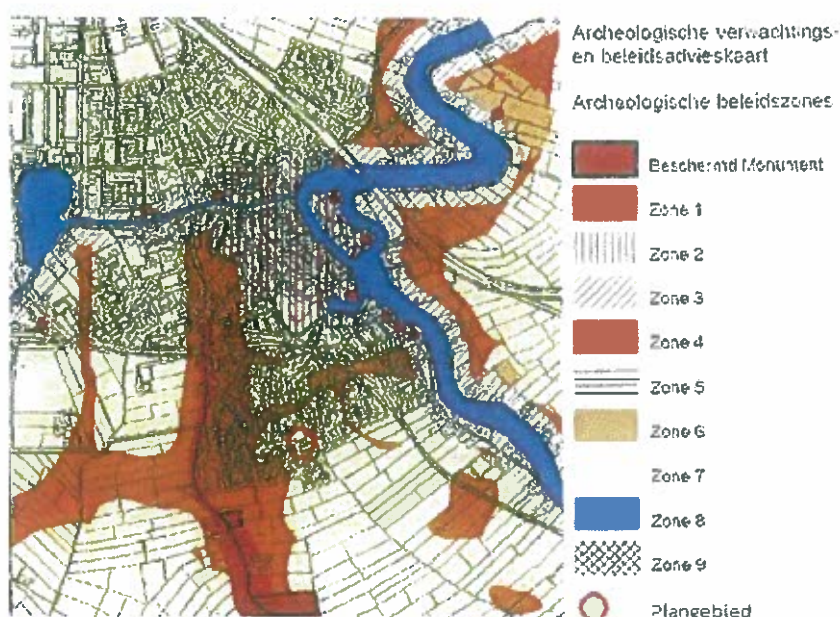
Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van de huisartsenpraktijk.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologische onderzoek dat in de gemeente Weesp is uitgevoerd ten behoeve van de actualisering van diverse bestemmingplannen laat zien dat het plan gelegen is in een gebied met een lage verwachtingswaarde (zie figuur 10, pagina 15). Het plan geeft met een oppervlakte van minder dan 200 m² dan ook geen aanleiding om nader archeologisch onderzoek te verrichten. Bovendien is naar verwachting de bodem reeds geroerd bij de aanleg van de wijk en de realisatie van de sporthal. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Ook indien weinig kans is op het aantreffen van archeologische resten, bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHISmeldpunt, telefoon 033-4227682). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

In het plangebied of de directe omgeving daarvan zijn geen bouwkundige monumenten of historisch-geografische waarden aanwezig. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Nader onderzoek is niet nodig.



Zone 1: beschermde monumenten en bekende vindplaatsen in het buitengebied

Zone 2: historische kern

Zone 3: historische assen

Zone 4: hoge verwachting buitengebied

Zone 5: middelhoge verwachting

Zone 6: middelhoge verwachting

Zone 7: lage verwachting

Zone 8: middelhoge verwachting waterbodern

Zone 9: negatieve verwachting

Figuur 10: Archeologische waarden gemeente Weesp (Bron: Bureauonderzoek ter onderbouwing van het bestemmingsplan Landelijk gebied oost en historische kern Weesp)

Conclusie

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde en geen andere cultuurhistorische waarden. Nader onderzoek is niet nodig.

5.7

Milieuhinder bedrijven

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijventijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- categorie 2 grootste afstand 30 meter;

- categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

In de VNG- brochure bedrijven en milieuzonering is een artspraktijk opgenomen met een maximale hinderafstand van 10 meter, vanwege het aspect geluid. Gemotiveerd kan van deze richtafstand worden afgeweken, omdat:

- 1: Het voorheen geldende bestemmingsplan reeds de mogelijkheid bood om een maatschappelijke bestemming op deze plek te realiseren;
- 2: De entree van de praktijk op een afstand van meer dan 10 meter van de woningen is gelegen. Vanuit het oogpunt van geluid is de entree sterk bepalend. Daarbij is van belang dat de entree uitsluitend voor wandelaars en fietsers toegankelijk is (en niet voor bromfietzers). Dit volgt uit de feitelijke inrichting ter plaatse;
- 3: Er allerlei andere functies aan het Mr. C. Kooimancentrum gelegen zijn die ook geluid genereren, zoals de sporthal en de beide basisscholen.

Conclusie

Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

5.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

De huisartsenpraktijk is vooral een lokale voorziening, bedoeld voor de bewoners van de wijk. Daarmee trekt de praktijk geen grote verkeersstromen aan. Bovendien betreft het een praktijk met een relatief beperkte omvang. Een deel van de bezoekers zal ook gebruik maken van de fiets of lopend komen.

Parkeren

Ten behoeve van de vestiging van de huisartsenpraktijk is een voldoende aantal parkeerplaatsen vereist. Voor het bepalen van de parkeervraag is aansluiting gezocht bij de publicatie 317 van oktober 2012 van het CROW (Kennissplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Voor de vestiging van een huisartsenpraktijk wordt uitgegaan van maximaal 2,7 parkeerplaatsen per behandelkamer. In de te realiseren huisartsenpraktijk zijn twee behandelkamers voorzien. Er zijn derhalve (afgerond) 6 parkeerplaatsen benodigd. In de omgeving van het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig, onder andere aan het Mr. C. Kooimancentrum en aan de G.J. Wiefferingdreef.

Conclusie

De bestaande parkeerplaatsen rondom het plangebied bieden overdag ruime mogelijkheden voor parkeren. 's Avonds en in het weekend, als bewoners meer thuis zijn en de sporthal meer gebruikt wordt, is de huisartsenpraktijk gesloten. Om deze reden vormen verkeer en parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂)

en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Dit geldt voor:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie)
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

De voorgenomen ontwikkeling valt niet onder één van deze categorieën. De ontwikkeling is echter dermate kleinschalig dat op voorhand kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij een toename van circa 1.000 extra motorvoertuigen (weekdaggemiddelde) is het zinvol om berekeningen uit te voeren¹. De extra verkeersaantrekkende werking van dit plan is echter veel geringer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het plan.

¹ Dit volgt uit de NIBM-tool van infomil (<http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>)

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling, ten behoeve waarvan deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, berust op particulier initiatief. De kosten voor planvorming en uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer, die de benodigde budgetten om dit plan te kunnen realiseren hebben gereserveerd. Tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin in ieder geval het verhaal van planschade wordt geregeld, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Op grond van voorgaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Weesp is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de oprichting van een huisartsenpraktijk aan het Mr. C. Kooimancentrum 15 te Weesp. Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet en in het WeesperNieuws gepubliceerd.

7 Bronnen

Literatuur

Handreiking watertoets, 2003

Bestemmingsplan Stedelijk Gebied Weesp, versie juni, 2013

Websites

Ruimtelijkeplannen.nl, 2014

Google Maps (2014) <http://maps.google.nl/maps>