



'De
6 Weesper
Straatjes'
Ruimtelijke onderbouwing
Concept
23 september 2016
Gemeente Weesp

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Omgevingsvergunning	4
1.3 Ligging van het plangebied	4
1.4 Vigerend bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 SITUATIE	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN	14
4.1 Bodem	14
4.2 Water	14
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	16
4.4 Flora en fauna	16
4.4.1 Gebiedsbescherming	16
4.4.2. Soortbescherming	17
4.5 Luchtkwaliteit	18
4.6 Geluid	18
4.7 Licht	21
4.8 Externe veiligheid	21
4.8 Bereikbaarheid en parkeergelegenheid	23
4.9 MER	24
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	26

HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De initiatiefnemer Ontwikkelcombinatie LT Weesp VOF is voornemens om op een perceel aan de Papelaan, te Weesp woningen te bouwen. De VOF heeft een plan voor het gebied ontwikkeld.

Het totale plan, 'De 6 Weesper Straatjes' genaamd (voorheen 't hof van Weesp en Papeveld), betreft 133 grondgebonden woningen. Alle woningen zijn eengezinswoningen. Daarbij zullen er rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en enkele vrijstaande geschakelde woningen worden gebouwd. 'De 6 Weesper Straatjes' wordt ontwikkeld in één fase. Deze Ruimtelijke onderbouwing gaat alleen over het plangebied met 20 eengezinswoningen van het type B binnen het project 'De 6 Weesper Straatjes'. In het oude plan Papeveld waren op deze locatie 54 appartementen opgenomen. Deze zijn komen te vervallen. Daarvoor in de plaats komen op de voormalige appartementenlocatie 20 eengezinswoningen.

Het totaal aantal woningen in het plan wordt verlaagd van 188 woningen (oude plan Papeveld) naar 133. Het plan heeft een lagere dichtheid gekregen.

Om de ontwikkeling van het bouwplan planologisch mogelijk te maken, zal een Wabo-procedure moeten worden doorlopen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Om deze vergunning te verlenen, moet aangetoond worden dat de afwijking van het bestemmingsplan uit ruimtelijk en milieukundig oogpunt verantwoord is. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

1.2 Omgevingsvergunning

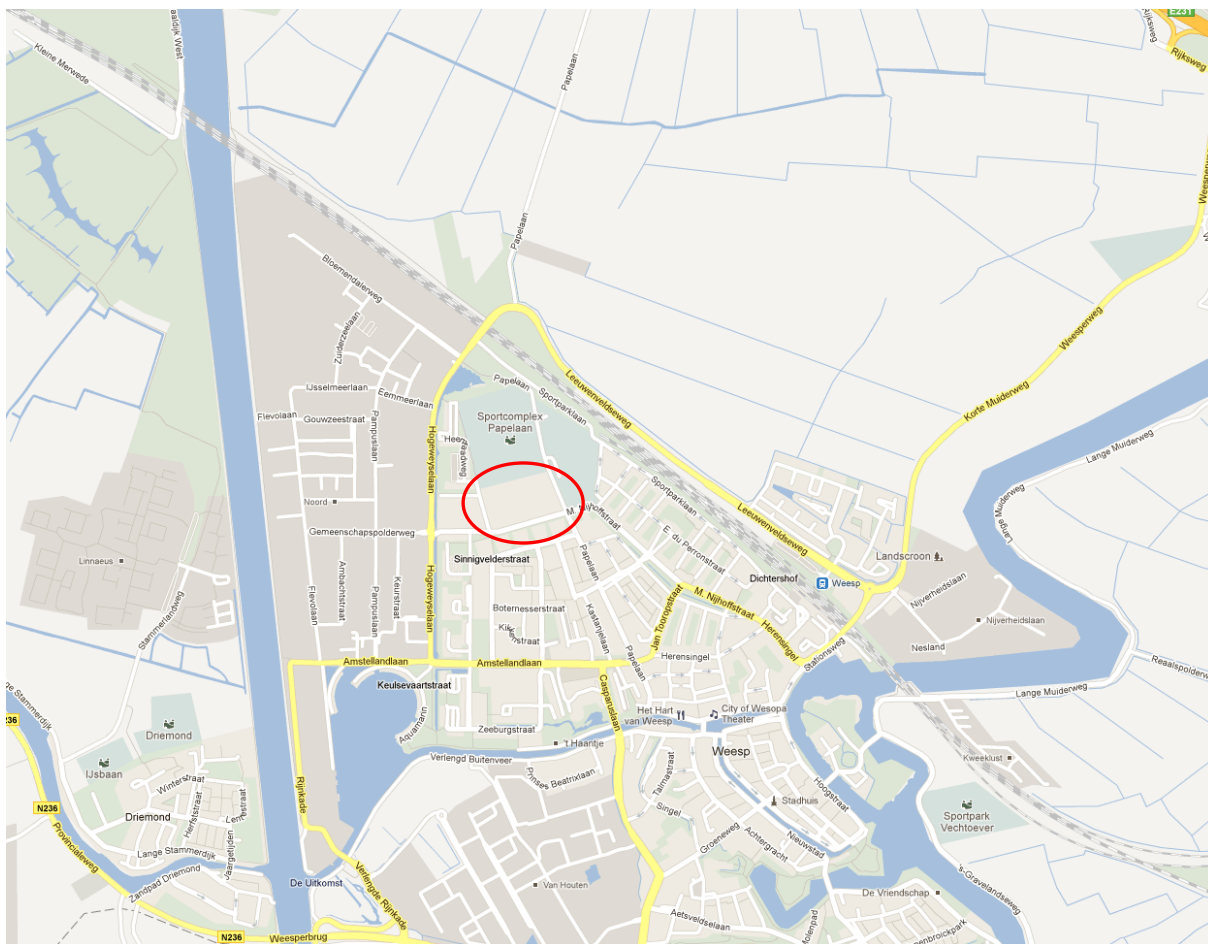
Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een omgevingsvergunning bestaat uit een bouwplan, een aanvraag om omgevingsvergunning en een goede ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing ligt ten grondslag aan de verandering van de bestemming daar waar deze afwijkt van de gewenste situatie. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom het initiatief, ondanks dat het niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, ruimtelijk en functioneel gezien wel acceptabel is. Er wordt onder andere ingegaan op vigerend beleid, de toekomstige ontwikkelingen en de resultaten van de milieuonderzoeken.

1.3 Ligging van het plangebied

Het project 'De 6 Weesper Straatjes' en plangebied is gelegen ten noordwesten van de binnenstad van Weesp. Niet ver van het plangebied vandaan liggen Industrierrein Noord en Sportcomplex Papelaan. Sportcomplex Papelaan begrenst de noordkant van het plangebied. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door de Papelaan. De zuidelijke en westelijke grens van het plangebied vormen respectievelijk de Gemeenschapspolderweg en de Heemraadweg.



Figuur 1. Bron: Google maps

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan "Stedelijk gebied Weesp". De voorgenomen ontwikkeling van woningbouw past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan. Een Wabo-procedure ter afwijking van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt een beschrijving plaats van de huidige situatie in het plangebied en hoe het er in de toekomstige situatie eruit komt te zien. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldend beleid van de verschillende overheden dat ter plaatse van toepassing is. In hoofdstuk 4 worden de diverse planologische en milieuaspecten behandeld. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied voor 20 eengezinswoningen ligt binnen het project 'De 6 Weesper Straatjes' en ligt binnen de bebouwde kom van de gemeente in de wijk Hogewey. De locatie ligt tussen de Papelaan, Gemeenschapspolderweg en de Heemraadweg. De binnenstad en het station zijn gelegen op ongeveer een kilometer van het plangebied. Sportcomplex Papelaan en verpleeghuis Hogewey/Hogeweyk liggen op een steenworp afstand en ook basisschool de Kors Breijer is lopend bereikbaar.

De woningen in de omgeving van het plangebied zijn van de vijftig en zestiger jaren. Het aanbod bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, deels huur en deels koopwoningen. Langs de Hogeweyselaan is hoogbouw te vinden. Op dit moment ligt het terrein van 'De 6 Weesper Straatjes' braak.



Figuur 3. Globale begrenzing van het plangebied

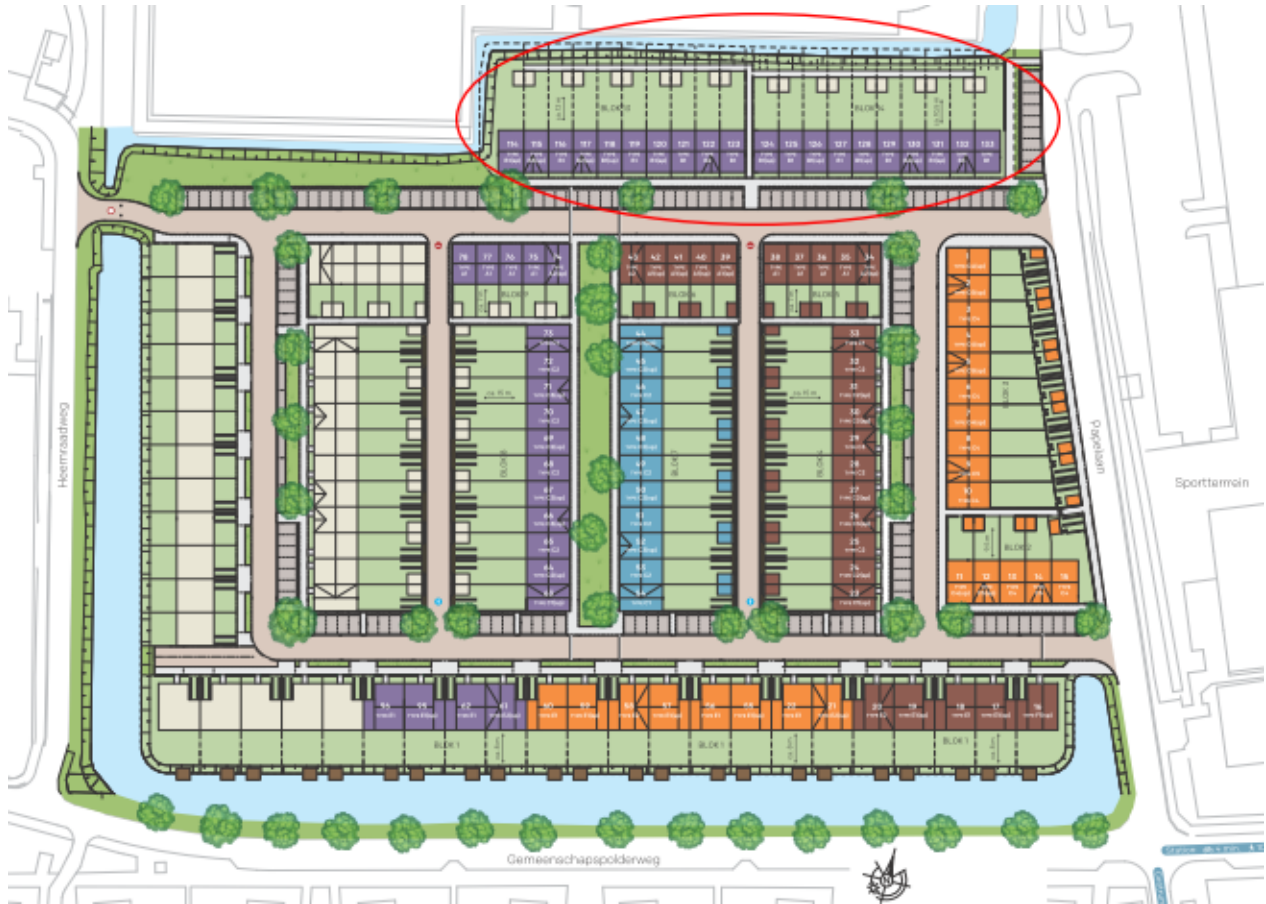
2.2 Toekomstige situatie

Op het nu nog braakliggende terrein zullen woningen worden gebouwd. In het plangebied worden 20 eengezinswoningen aangeboden van het type B waarvan 4 hoek-/eindwoningen en 16 tussenwoningen, verdeeld over 2 bouwblokken. Stedenbouwkundig kenmerkt het plan zich door een sobere, eenvoudige blokverkeveling.

Aan de noordzijde ligt het plangebied met 20 woningen van het type B verdeeld over 2 bouwblokken, zie impressie.

Aan de zuidzijde van het plan, langs de Gemeenschapspolderweg is een wat lossere korrelgrootte bedacht aan het water. Het zijn 2-onder-1-kapwoningen met wisselende kapvorm. De woningen zijn soms symmetrisch en soms asymmetrisch om een afwisselend beeld te krijgen. Aan de waterzijde zullen de privétuinen allen een vlonder krijgen om de rust in het beeld aan de Gemeenschapspolderweg te borgen. Aan de Papelaan is woningbouw in rij gesitueerd. De kop bij de entree zal verwant zijn met de

kop van de tweekapper aan de overkant om een doordachte entree te maken. Ook aan de zijde van de Heemraadweg zijn woningen in rij gesitueerd. Parkeren in het plan vindt voor een groot deel plaats op eigen terrein achter de woningen, of op een oprit, of in het openbare gebied. Een zorgvuldige overgang privé naar openbaar zal daar een kwalitatief hoogwaardige sfeer geven.



Figuur 4. Stedenbouwkundig ontwerp (het plangebied ligt in de cirkel)

Het plan kenmerkt zich door een architectuur van kappen en baksteen. De inrichting van de openbare ruimte wordt ook gekenmerkt door een paarse betonsteen als straatmateriaal.



Figuur 6. impressie toekomstige woningen van het type B

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders op het gebied van ruimtelijke ordening die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en plannen worden de beleidskaders op deze verschillende schaalniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

De Nota Ruimte, onderdeel van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Specifiek richt het beleid van de nationale overheid zich op vier doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid. De nota is vooral gericht op de ontwikkelingen in de randstad. Weesp maakt deel uit van de noordvleugel van de randstad.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

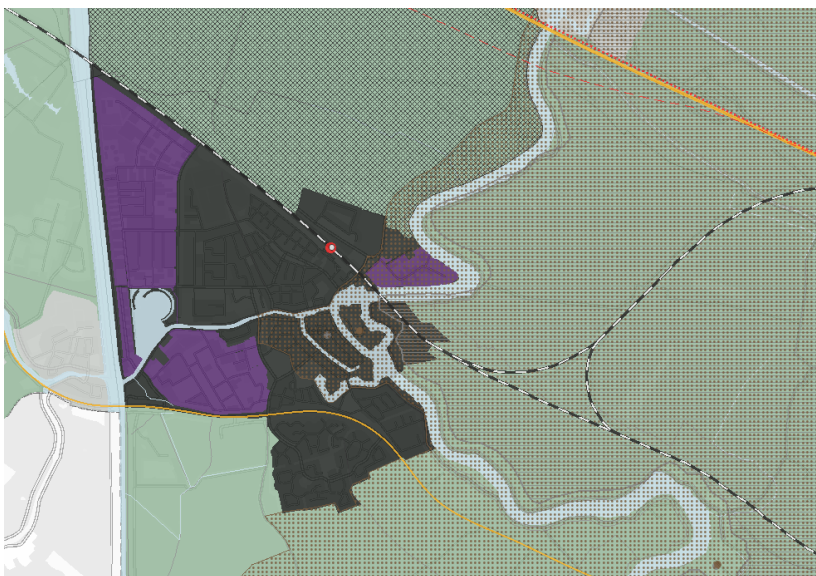
Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

Met de structuurvisie "Kwaliteit door veelzijdigheid" wil de provincie Noord-Holland bestaande kwaliteiten verder ontwikkelen. Hierbij wordt gestreefd naar compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Om het gewenste toekomst beeld te realiseren wordt ingezet op de drie hoofdbelangen: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied. Om andere ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden zullen veel woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen. Woningbouw moet zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2010)

Op 21 juni 2010 is de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) vastgesteld. 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, zoals 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.

Het plangebied ligt binnen de regionale kern Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) van Weesp. Binnen het BBG stimuleert de provincie de benutting van de binnenstedelijke binnenruimte. Met de voorgenomen ontwikkeling speelt de gemeente Weesp in op de behoeften van de provincie Noord-Holland om woningen binnenstedelijk te realiseren.



Figuur 6: Uitsnede PRVS 2010



Stelling van Amsterdam



Vastgesteld of bestaand bedrijventerrein of kantoorlocatie



Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied

Provinciale Woonvisie 2010 – 2020

De doelstelling van de provinciale woonvisie is om voor de inwoners van Noord-Holland in 2020 te beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu.

Speerpunten van beleid en opgaven

De speerpunten van ons beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek (2008)

Het gewest Gooi en Vechtstreek heeft een woonvisie opgesteld voor de periode 2007-2020. De negen gemeenten die gezamenlijk de regio vormen zijn: Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdemeeren. Het doel van de samenwerking is om meer beweging en meer mogelijkheden op de woningmarkt te creëren. Daarnaast geeft de woonvisie inzicht in de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt.

Uit de woonvisie blijkt dat met name voor de lagere (midden)inkomens de kansen beperkt zijn, daarbij springen jongeren tot 30 jaar en jonge gezinnen, in de leeftijd van 30-45 jaar er uit. Door de vergrijzing is er tevens meer behoefte aan woningen voor ouderen die zorg behoeven.

Voor 2020 is een wensbeeld geschetst. In dit wensbeeld hebben jongeren en jonge gezinnen meer kansen op de woningmarkt. Er is een gevarieerde opbouw van de woningvoorraad en een variatie in woonmilieus. Om dit wensbeeld te verwezenlijken worden drie strategieën onderscheiden.

1. Focus op mensen met minder kansen op de woningmarkt, met name jongeren, jonge gezinnen van 30-45 jaar, en mensen die wonen met zorg combineren.
2. Creëren van een gedifferentieerder woonaanbod door het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt, zowel door innovatief bouwen en herstructureren, als door het optimaliseren van de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt.
3. Inzet van vernieuwende en creatieve instrumenten en ideeën.

Voor de regio Gooi- en Vechtstreek zet de provincie in op betaalbare woningen voor jongeren en starters. Daarnaast moeten er voldoende geschikte woningen voor senioren worden gerealiseerd. Woonwensen van ouderen zijn net zo gevarieerd als die van andere leeftijdsgroepen. Zij hebben behoefte aan gevarieerde, goede woningen die intern en extern goed toegankelijk zijn, met alle woonfuncties zonder barrières op een niveau, en met alle (zorg)voorzieningen en diensten in de nabije omgeving. Ook zorgvragers hebben steeds meer behoefte aan zelfstandig wonen. De provincie ziet daarvoor mogelijkheden en zullen deze ook stimuleren. Onder de mogelijkheden behoort het bouwen van zorgwoningen en nultredenwoningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Weesp 2011

De woonvisie geeft de richting aan voor de toekomst van het wonen binnen de gemeente. In de komende jaren zullen er veel woningbouwprojecten van start gaan. De grootste uitbreidingslocatie is de Bloemendalenpolder, maar daarnaast zullen ook op meerdere kleinere binnenstedelijke locaties woningen worden ontwikkeld. De 6 Weesper Straatjes is aangewezen als een van de binnenstedelijke woningbouwlocaties.

Weesp kent op het gebied van wonen een aantal knelpunten. Jonge gezinnen verlaten Weesp. Waarschijnlijk omdat er een mismatch is in vraag en aanbod wat betreft type woning en prijsklasse. Verder is er veel gestapelde bouw en zijn er weinig koopwoningen in de betaalbare prijsklasse.

Om de knelpunten op te lossen zijn er in de woonvisie een aantal uitgangspunten voor nieuwbouw geformuleerd. De uitgangspunten luiden als volgt:

- Eengezinswoningen bouwen in het middeldure en dure segment. Daarbij ligt de nadruk op het middeldure segment om de doorstroming te bevorderen.
- Uitzondering is het herbouwen van gesloopte sociale huurwoningen.
- Daarnaast mogen ook zorgwoningen met 2 sterren of meer in het betaalbare segment (voornamelijk huur) worden bijgebouwd.

De realisatie van 'De 6 Weesper Straatjes' staat in de woonvisie gepland voor de periode 2015-2018. Op kort termijn wordt er gestuurd op woningen in het middeldure segment voor jonge gezinnen en er wordt ruimte geboden voor tweekappers en een enkele vrijstaande woning (geschakeld met de berging).

Beleidsvisie externe veiligheid (2010)

Om er voor te zorgen dat de ambities van de gemeenten in de Gooi en Vechtstreek op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen en het belang van het gebruik van gevaarlijke stoffen niet met elkaar in botsing komen is de beleidsvisie externe veiligheid op gesteld. In de beleidsvisie externe veiligheid zijn de kaders neergelegd voor de beoordeling van externe veiligheid daar waar de gemeente beleidsvrijheid toekomt.

De regio Gooi en Vechtstreek heeft in vergelijking met andere regio's weinig risico's ten gevolge van gevaarlijke stoffen. Een belangrijke risicobron is de spoorlijn Weesp-Hilversum. Dit is een belangrijke transportroute voor gevaarlijke stoffen van Rotterdam naar Duitsland. De aanwezige risicobronnen betekenen dat bij het nemen van ruimtelijke besluiten externe veiligheid in veel gevallen moet worden meegewogen.

De visie heeft de volgende uitgangspunten:

- De nadruk ligt op het bieden van een veilige woonomgeving;
- Er moet ruimte zijn voor bedrijvigheid met en het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- De risico's moeten zoveel als mogelijk worden beperkt, afhankelijk van de functie van een gebied;
- Incidenten ten gevolge van activiteiten met gevaarlijke stoffen met een grote maatschappelijke ontwrichting tot gevolg vinden we niet acceptabel;
- De aard van de bedrijvigheid en de risico's die dat met zich meebrengt moet passen in het karakter van de regio. Het vestigingsbeleid en het locatiebeleid worden daarop aangepast.

Advisering groepsrisico (2006)

Primair liggen de verplichtingen, voortkomend uit het BEVI, zoals de berekening van het groepsrisico en het opstellen van een verantwoording voor het groepsrisico, bij de gemeente. De Regionale Brandweer heeft hierin een adviestaak die wettelijk is vastgelegd in het genoemde BEVI en die dringend wordt aanbevolen in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS).

Op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en op basis van de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) dient bij alle besluiten, zoals die in de betreffende regelgeving zijn gedefinieerd, een paragraaf over externe veiligheid (EV) te worden opgenomen (zie bijlage 1 Wettelijk kader). Te denken valt daarbij aan diverse ruimtelijke besluiten (o.a. bestemmingsplannen) en milieuvergunningen.

De huidige wetgeving stelt dus randvoorwaarden aan het realiseren van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen ten opzichte van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen. Bovendien dient bij daartoe aangewezen bedrijven via de vergunningverlening het risico van het werken met of opslaan van gevaarlijke stoffen tot een minimum beperkt te worden.

Beleidsnota geluid: Hogere Waarden Wet geluidhinder (2007)

De Wet geluidhinder stelt voorkeursgrenswaarden voor onder andere wegverkeer en railverkeer. De Wet geluidhinder biedt het college van B&W de mogelijkheid om van deze voorkeursgrenswaarden af te wijken en hogere waarden vast te stellen. In deze beleidsnota zijn de kaders beschreven wanneer er al dan niet maatregelen worden verlangd om de hoogte van de geluidsbelasting zo veel mogelijk te reduceren bij de vaststelling van hogere waarden en onder welke randvoorwaarden het college hogere waarden vaststelt.

Parkeernota Weesp (2007)

Het parkeerbeleid is een van de belangrijkste instrumenten waarmee de gemeente het verkeer op zijn grondgebied kan reguleren. Het bepaalt voor een belangrijk deel mede de bereikbaarheid van voorzieningen en is daarmee van groot belang voor de economische ontwikkeling van die voorzieningen.

De gemeente Weesp is opgedeeld in een kernwinkelgebied, een centrumgebied en overige woongebieden. Het plangebied behoort tot de overige woongebieden van Weesp. Voor de overige gebieden zijn toetsingscriteria opgesteld. Hier mag de parkeerdruk overdag maximaal rond de 85% en 's nachts maximaal 90% zijn. Tevens wordt er naar

gestreefd dat bewoners een parkeerplek op ongeveer 150 meter van hun woning hebben. Om aan deze criteria te kunnen voldoen zijn parkeernormen opgesteld.

Raadsbesluit 2011

Op 23 juni 2011 heeft de raad ingestemd met de aanpassing van het woningprogramma en de gewijzigde stedenbouwkundige opzet. De gewijzigde opzet past binnen de door de raad eerder vastgestelde stedenbouwkundige kader.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

Het al dan niet voldoen aan verschillende planologische en milieutechnische randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het onderhavige project getoetst op planologische en milieutechnische randvoorwaarden. In dit hoofdstuk worden alleen de conclusies van onderzoeken genoemd. Voor de volledige rapporten wordt verwezen naar de bijlage. In een aantal onderzoeken wordt het plangebied 't Hof van Weesp' genoemd. Inmiddels is de naam van het plangebied gewijzigd in 'De 6 Weesper Straatjes'. Waar 't Hof van Weesp nog genoemd wordt, wordt het plangebied 'De 6 Weesper Straatjes' bedoeld.

4.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit (denk bijvoorbeeld aan een groentetuin op een voormalige vuilstortplaats), zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem. Indien bodemverontreiniging aanwezig is, dient deze gesaneerd te worden alvorens de bouw kan worden gestart.

Onderzoek

Door Unihorn bv is in maart 2008¹ een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het milieukundig onderzoek bestaat uit een verkennend bodemonderzoek, verkennend onderzoek asbest-in-grond, waterbodemonderzoek, asfaltonderzoek en een onderzoek funderingsmateriaal.

De bodem van het plangebied is niet geheel vrij van verontreiniging. In de bovengrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In de ondergrond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan nikkel en koper aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met zink en xylenen aangetoond.

Conclusie

De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering bij de herinrichting van de locatie. De locatie is geschikt voor de bestemming "Wonen met moestuin".

Uit het asbest onderzoek, het waterbodemonderzoek, asfaltonderzoek, onderzoek funderingsmateriaal is gebleken dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Water

De watertoets houdt in dat vroegtijdig in het planvormingsproces rekening moet worden gehouden met de waterhuishouding. Sinds 2003 bestaat de wettelijke verplichting om de watertoets bij ruimtelijke plannen en besluiten te betrekken. Daarom moet in een vroegtijdig stadium van de planvorming overleg plaatsvinden met de waterbeheerder. In een dergelijk overleg wordt stilgestaan bij de consequenties van het nieuwe ruimtelijke plan ten aanzien van de waterhuishouding en mogelijk te nemen waterhuishoudkundige maatregelen. De watertoets is in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen in de vorm van de waterparagraaf.

¹ Unihorn BV, adviseurs in infrastructuur, Milieukundig bodemonderzoek 't Hof van Weesp, te Weesp, d.d. 01-04-2008, documentnummer 8513-MI-RAP

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

Het streefbeeld van de Vierde Nota Waterhuishouding (1998) is een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. In de derde nota is onder de noemer integraal waterbeheer een nieuwe strategie uitgezet, die als uitgangspunt neemt dat de na te streven doelen voor het waterbeheer alleen door een integrale benadering kunnen worden bereikt. In de vierde nota wordt de ingezette beleidslijn voortgezet en aangepast vanwege nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen (recente wateroverlast), de voortgaande bodemdaling, de verwachte klimaatverandering en andere factoren. Men pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij.

Waterbeleid voor de 21e eeuw (2000)

Het kabinetsstandpunt WB21 ('Anders omgaan met water') stelt dat het toekomstige waterbeleid sterker moet anticiperen op toekomstige ontwikkelingen in plaats van te reageren op incidenten. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen, wateroverlast moet worden teruggedrongen. Het parool is: méér ruimte voor water, naast allerlei technische maatregelen. Het beleid gaat uit van een drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren.

Waterbeheersplan AGV 2006-2009 (2006)

Het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) stelt elke vier jaar een nieuw en actueel waterbeheersplan op. In het Waterbeheersplan staat de visie van het waterschap op het omgaan met water, waaruit doelstellingen en maatregelen voor de komende jaren zijn afgeleid. De waterwereld is volop in beweging, en kenmerkend voor dit WBP is dat AGV de mogelijkheid wil hebben daar flexibel op in te blijven spelen. AGV streeft naar voldoende en schoon water voor mens, plant en dier. In het waterbeheersplan is gekozen voor een integrale gebiedsgerichte watersysteembenadering. Bij de visie van AGV op waterbeheer is 'integraal' een trefwoord. Dit wil zeggen dat het hoogheemraadschap niet alleen aandacht heeft voor de hoeveelheid beschikbaar water, maar ook voor de kwaliteit van dat water en voor de samenhang daartussen.

Gemeentelijk Rioleringsplan Weesp (versie III 2007-2012)

Dit strategische beleidsdocument heeft tot doel de samenhang tussen de verschillende activiteiten op het gebied van stedelijk (afval)water en rioleringen en de daarvoor benodigde kosten te verduidelijken. De belangrijkste doelen in het plan zijn: doelmatige inzameling van al het afvalwater, doelmatig transport naar de zuiveringsinrichting, voorkomen van vuiluitworp naar het oppervlaktewater, voorkomen van vuiluitworp naar bodem en grondwater, voorkomen van wateroverlast.

Onderzoek

De waterbeheerder voor de locatie 'De 6 Weesper Straatjes' is Waternet. In het kader van de watertoets is contact opgenomen met de waterbeheerder. Waternet heeft op 6 februari 2012² een reactie gegeven op fase 1 (de bouw van de grondgebonden woningen) met een doorkijk naar fase 2 (appartementen) van het plangebied. De verharding zal door de ontwikkeling toenemen. Ter compensatie wordt 3318m² open water in het plangebied aangelegd. De watercompensatie van het gehele plangebied vindt plaats binnen de grenzen van de eerste fase. De bebouwing van de tweede fase zal buiten het tertiaire dijklichaam blijven. Het regenwaterstelsel wordt naar twee zijden van de sloot afgevoerd.

Bij 'De 6 Weesper Straatjes' is de voorgenomen ontwikkeling van de appartementen (fase 2) komen te vervallen. Hierdoor zal het percentage verharding lager worden. De aangegeven hoeveelheid watercompensatie blijft onveranderd.

Er zal geen gebruik gemaakt worden van uitloogbare materialen om te voorkomen dat deze via het regenwater in het oppervlaktewater terecht komen.

² Waternet, 6 februari 2012

Conclusie

Waternet heeft geen bezwaar tegen over de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) is de overheid verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen ook de archeologische (verwachtings)waarden bij de planvorming te betrekken. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ.

Onderzoek

In januari 2004 is door Arcadis een quickscan archeologie³ uitgevoerd. Het plangebied ligt binnen een zone die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is aangegeven als gebied met een lage archeologische trefkans.

De provinciale cultuur- historische waardenkaart (CHW) toont geen archeologische verwachtingswaarden.

Conclusie

Gezien de lage archeologische verwachtingswaarde van het plangebied wordt nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.4 Flora en fauna

4.4.1 Gebiedsbescherming

De volgende natuurgebieden kunnen van invloed zijn op het project:

- Natura 2000;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Ecologische hoofdstructuur.

Natura 2000

Binnen de Europese Unie wordt beoogd een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten te realiseren, Natura 2000 genaamd. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden maken hiervan deel uit. Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen (in of in de nabijheid van het Natura 2000-gebied) geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden (Natuurbeschermingswet). Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden. Voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan hoeft in het kader van de Natuurbeschermingswet geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurgebieden hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijk of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Voor beschermde natuurmonumenten geldt dat het verboden is om handelingen te verrichten die schadelijk zijn voor de wezenlijke kenmerken van het natuurmonument, tenzij er een vergunning kan worden verleend (Natuurbeschermingswet). In het plangebied komen geen beschermde natuurmonumenten voor.

³ Arcadis, Quick scan archeologie, Herinrichting sportparken Weesp, d.d. 13 januari 2004, rapportnummer 110402/WA4/042/000586.115

Ecologische hoofdstructuur

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland. Op basis van de provinciale omgevingsverordening zijn ingrepen in de EHS alleen mogelijk in situaties wanneer de ingreep is 'van groot openbaar belang' is en er geen alternatieven mogelijk zijn. Het plangebied ligt niet binnen de EHS.

Conclusie

In het kader van gebiedsbescherming is geen nader onderzoek vereist.

4.4.2. Soortbescherming

De Flora- en Faunawet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De wet verbiedt een aantal handelingen die kunnen leiden tot schade aan (populaties of individuen van) beschermde soorten (algemene verbodsbepalingen). Wanneer een bestemmingsplan handelingen mogelijk maakt die beschermde planten en dieren kunnen bedreigen, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

De aanwezigheid van bepaalde landschapselementen en de omvang van het plangebied kunnen een verwachting scheppen ten aanzien van de mogelijkheid op de aanwezigheid van beschermde soorten.

Onderzoek

In april 2008 is door Natuur- wetenschappelijk centrum een quickscan⁴ naar de, in het kader van de Flora- en faunawet, beschermde natuurwaarden uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied relatief soortarm is. Er zijn enkele algemene beschermde dieren in het gebied aangetroffen, zoals Mol, Veldmuis en Bosmuis, waarvoor een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Herontwikkeling van het gebied zal geen significant nadelige effecten op populaties van deze beschermde soorten hebben.

Het plangebied van De 6 Weesper Straatjes heeft een aantal jaren braak gelegen. In verband hiermee heeft Regelink Ecologie & Landschap in opdracht van de gemeente Weesp op 23 november 2015 een Ecologische Quickscan^{*4.1*} (rapport: RA15412-01) uitgevoerd. In deze rapportage wordt aandacht gevraagd voor de bittervoorn. Aangezien de huidige watergang wordt verbreed, kan worden volstaan met een werkprotocol tijdens uitvoeringwerkzaamheden. Dit Ecologisch werkprotocol bittervoorn (rapportage RA16125-01, d.d. 16 juni 2016) is door Regelink opgesteld.

Conclusie

De aanwezige flora en fauna in het plangebied vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

⁴ Natuur- Wetenschappelijk Centrum, Quick-scan: Herontwikkeling van een terrein in het noorden van Weesp en de Flora- en Faunawet, d.d. april 2008, rapportnummer 978-90-78869-24-5

4.1 Ecologische Quickscan (rapport: RA15412-01)

4.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de bijlagen 1A en 3A van de Regeling "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze locaties zijn:

- landbouwinrichtingen;
- spoorwegemplacementen;
- kantoorlocaties;
- woningbouwlocaties;
- combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

NSL

Met ingang van 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met de inwerkingtreding van het NSL is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde.

Onderzoek

KuiperCompagnons / JS heeft in mei 2010 een notitie luchtkwaliteit⁵ geschreven voor het de ontwikkelingen in het plangebied. In het project 'De 6 Weesper Straatjes' worden maximaal 200 woningen gerealiseerd, waardoor het project kan worden aangemerkt als een project dat NIBM bijdraagt op de luchtkwaliteit. Daarnaast worden de gestelde normen uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit voor NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van deze woning niet overschreden. De gestelde norm voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ bedraagt 40 µg/m³.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het project 'De 6 Weesper Straatjes'.

4.6 Geluid

In 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Er wordt daarin onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige en overige gebouwen. In de wet worden de volgende geluidgevoelige objecten genoemd:

- a. woningen
- b. onderwijsgebouwen;
- c. ziekenhuizen en verpleeghuizen
- d. bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aan te wijzen andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder 2; een gymnastieklokaal maakt voor de

⁵ KuiperCompagnons/ JS, Notitie – Luchtkwaliteit Project 't Hof van Weesp, gemeente Weesp, d.d. 12 mei 2010, rapportnummer 878.302.10

toepassing van de wet geen deel uit van een onderwijsgebouw. Op basis van de Wgh zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

In september 2016 heeft Peutz een akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd voor bouwblokken 13 en 14 naar de geluidsbelasting ten gevolge van weg-, industrie- en railverkeer op de gevels van de nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied. De nieuw te realiseren woningen liggen de binnen de zone van de Hogeweyselaan en het spoortraject Amsterdam- Weesp.

Wegverkeer

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

1. wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
2. wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km per uur.

De omvang van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen.

In de wet geluidhinder worden twee grenswaarden gesteld ten aanzien van wegverkeerslawaaï:

- De voorkeursgrenswaarde;
- De maximaal te verlenen ontheffingswaarde.

De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 53 dB (Lden, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) in het buitengebied en 63 dB in het binnenstedelijk gebied kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen.

Onderzoek

De voorgenome locatie bevindt zich niet binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Daarnaast is geen sprake van akoestisch relevante 30 km/h wegen.

Daarnaast bevindt de voorgenome locatie zich niet binnen een gezoneerd industrieterrein.

Railverkeer

In het Besluit geluidhinder worden ook twee grenswaarden gesteld ten aanzien van spoorweglawaaï:

- De voorkeursgrenswaarde;
- De maximaal te verlenen ontheffingswaarde.

Voor de geluidbelasting van railverkeer op de gevels van woongebouwen geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is een mogelijkheid om af te wijken tot en een hogere grenswaarde vast te stellen tot een maximum van 68 dB.

Onderzoek

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het railverkeer, de voorkeursgrenswaarde (Lden = 55 dB) met maximaal 2dB wordt overschreden op de noordwest gevel van de woningen. De maximale grenswaarde (Lden = 68 dB) wordt op geen enkele positie overschreden.

⁶ Peutz, Bouwblok 13 en 14: Akoestisch onderzoek, d.d. 15 september 2016, rapportnummer HH 3487-1-RA

Daar de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden dient er ten gevolge van het railverkeer een ontheffing 'hogere grenswaarde' aangevraagd te worden.

In de rapportage van Peutz wordt ingegaan op de doelmatigheid van geluidreducerende maatregelen in relatie tot de beleidsnota geluid van de gemeente Weesp. Akoestische compensatie of niet-akoestische compensatie gelden niet als randvoorwaarde bij het vaststellen van hogere waarde hoger dan 60dB. Desondanks wordt opgemerkt dat alle woningen beschikken over een geluidluwe zijde.

Sportvelden

Naast het geluid van de weg en het spoor kan ook het geluid van de sportvelden voor overlast zorgen. In december 2011 heeft Peutz onderzoek⁷ verricht naar de geluidsoverlast van de sportvelden op de toekomstige woningen. In het onderzoek is de geluidsbelasting per sportvereniging (inrichting) ter hoogte van de geplande woonbestemmingen bepaald en getoetst aan toepasselijke geluidgrenswaarden. Daarnaast is ook de gesommeerde geluidbelasting ten gevolge van de sportverenigingen getoetst aan streefwaarden die behoren bij een goed woon- en leefklimaat.

Onderzoek

De voetbalclub FC Weesp, de Weesper Korfbalvereniging Argus en de Weesper Tennis Club (WTC) zijn direct naast het plangebied gelegen. Deze sportclubs zijn in het onderzoek beschouwd.

Gebleken is dat de geluidgrenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) uit het Activiteitenbesluit van 45dB(A) gelden in de avondperiode ten gevolge van WTC met ten hoogste 4 dB(A) wordt overschreden. Als oplossing om de overschrijding te reduceren kunnen bron en/of overdrachtsmaatregelen genomen worden. Deze maatregelen zijn echter niet realistisch en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Met een maatwerkvoorschrift kan een hogere geluidgrenswaarde van 49 dB(A) geldend voor de avondperiode worden verleend aan WTC. Voor het overige wordt aan de standaardgrenswaarde van het Activiteitenbesluit voldaan.

De optredende maximale geluidsniveaus ten gevolge van de sportactiviteiten, welke niet getoetst behoeven te worden aan geluidgrenswaarden, bedragen doorgaans ten hoogste 75 dB(A) in de dagperiode en ten hoogste 67 dB(A) in de avondperiode. Hiermee wordt voldaan aan de gehanteerde maximale waarde van 75 dB(A) genoemd in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening van oktober 1998.

De optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar}, L_T) ten gevolge van het gesommeerde sportgeluid bedraagt ten hoogste ten hoogste 47 en 50 dB(A) voor respectievelijk de dag en avondperiode. Hiermee wordt de streefwaarde geldend voor een goed woon- en leefklimaat wordt overschreden. Verwacht mag worden dat de optredende geluidsniveaus ten gevolge van de sportactiviteiten het akoestisch beeld ter plaatse van de geplande woningen regelmatig zullen bepalen. Dit is een logisch gevolg van de realisatie van woningen op korte afstand van deze faciliteiten. Acceptatie van het omgevingseigen karakter van dit geluid is aannemelijk gegeven de vele gelijke woonsituaties elders in het land zonder kenmerkende geluidproblematiek.

Conclusie

Uit het geluidonderzoek van Peutz blijkt dat de geluidsbelasting van het spoor de voorkeursgrenswaarden van 55 dB overschrijdt. De geluidsbelasting blijft, echter onder de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Er kunnen redelijkerwijs geen bron en

⁷ Peutz, geluidsbelasting vanwege nabije sportvelden, concept, d.d. 16 december 2011, rapportnummer HC 3487-1-RA

overdrachtsmaatregelen worden verlangd. Daarom worden er hogere waarden vastgesteld.

Voor de geluidbelasting ten gevolge van de sportvereniging WTC zijn reeds maatwerkvoorschriften vastgesteld.

Door de genomen maatregelen vormt het aspect geluid geen belemmering bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Licht

Direct naast het plangebied ligt een sportcomplex met sportvelden. De sportveldverlichting kan zorgen voor lichthinder ter plaatse van de geprojecteerde woningen gelegen in het plangebied. Het besluit "Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" bepaalt dat:

De verlichting ten behoeve van sportbeoefening in de buitenlucht is uitgeschakeld tussen 23.00 uur en 07.00 uur en indien er geen sport beoefend wordt noch onderhoud plaatsvindt. De Commissie Lichthinder van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV) waarna het besluit verwijst, heeft grenswaarden aangegeven. De grenswaarden zijn aangegeven voor de verticale verlichtingssterkte Ev. De aangegeven verticale verlichtingssterkte wordt als grenswaarde genoemd om lichtinval in kamers van woningen te beperken.

Onderzoek

Onderzoeksbureau Peutz heeft in november 2011 een onderzoek⁸ uitgevoerd over de sportveldverlichting. Uit de lichtmetingen is gebleken dat in niet alle gevallen wordt voldaan aan de eisen die door de NSVV worden gesteld. De lichtintensiteit is op een aantal plekken in de directe nabijheid van het voetbalveld te hoog.

Er worden een aantal maatregelen aanbevolen ter verbetering van de situatie. Het gaat om:

- 1 Wijziging van het type armatuur dan wel aanpassing van de spiegels opdat een meer naar beneden gerichte uistraling wordt verkregen;
- 2 Aanpassing van de plaats, het aantal en/ of de hoogte van de masten;
- 3 Het aanbrengen van afschermkappen of louvres op de armaturen;
- 4 Het aanbrengen van obstakels tussen de armaturen en de meetposities.

Conclusie

Na realisatie en in gebruik name van de nieuwbouw zal gekeken worden of er hinder wordt ondervonden van de lichtarmaturen. Er zullen dan door de gemeente afschermkappen op de armaturen worden aangebracht.

De verlichting vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt en langs routes of buisleidingstraces waarover

⁸ Peutz, metingen sportveldverlichting , Woningbouwproject 't Hof van Weesp te Weesp, d.d. 25 november 2011, rapportnummer H 3487-3-RA

gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst bij toekomstige ontwikkelingen.

Indien in het gebied, waarvoor een ruimtelijk besluit moet worden genomen, een van onderstaande "activiteiten" aanwezig zijn, dan dient een inhoudelijke beschouwing over externe veiligheid gegeven te worden. Dat wil zeggen, dat voor die specifieke situatie het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) bepaald moeten worden. Bij verandering van de grootte van het groepsrisico dient een verantwoording te worden geschreven.

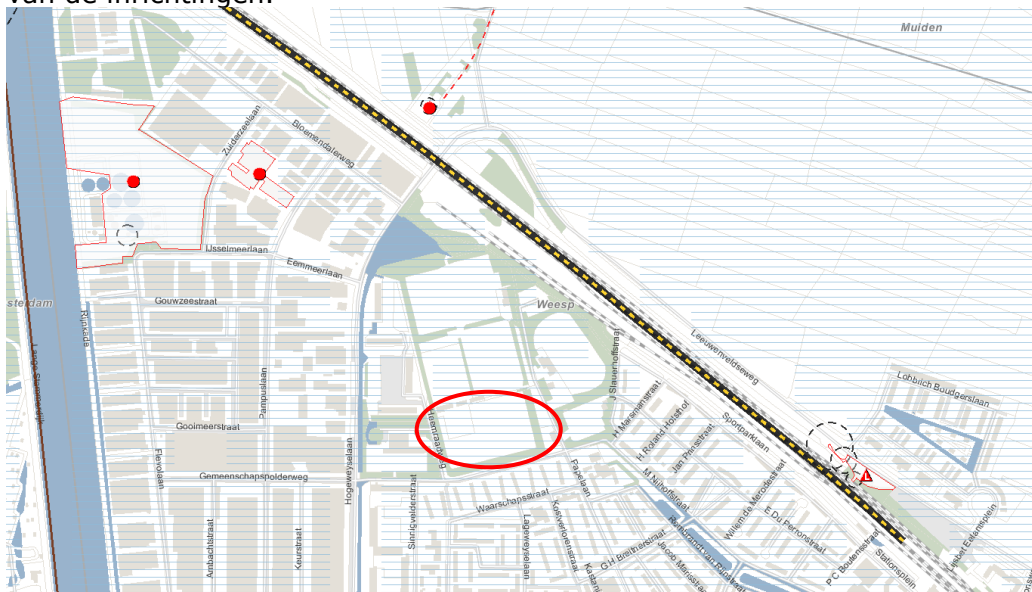
De "activiteiten" zijn:

- een inrichting met gevaarlijke stoffen aangewezen in het BEVI;
- een transportroute waarover gevaarlijke stoffen in de zin van de wet mogen worden vervoerd: over een weg, spoorlijn, waterweg of door een buisleiding

Onderzoek

Risicovolle bedrijven

De risicokaart van Noord-Holland geeft weer welke inrichtingen relevant zijn voor de externe veiligheid. In een straal van 500 meter rondom het plangebied zijn 4 relevante inrichtingen te vinden. Het betreft Total Selfservicestation "Leeuwendveld", Houthandel de Vechtstreek, RWZI Weesp en een Gas- en meetstation van de Gasunie. Aangezien de inrichtingen op meer dan 500 meter liggen, en het daadwerkelijke invloedsgebied van die inrichtingen niet groter is dan 500 meter, valt het plangebied buiten het invloedsgebied van de inrichtingen.



Figuur 5: Uitsnede risicokaart Noord-Holland

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op circa 250 meter afstand van het plangebied lopen de spoorlijnen in de richting van Amsterdam- Hilversum en Amsterdam- Lelystad. Volgens het onderzoek externe veiligheid ten behoeven van OVSAAL is het huidige groepsrisico in Weesp hoger dan de oriënterende waarde. Maatgevend scenario is een ontploffing van een wagen met LPG (warme BLEVE). Vanwege de afstand naar het spoor (minimaal 200 meter) zal het groepsrisico met het bouwplan in beperkte mate toenemen. De wettelijke grenswaarde (de PR 10-6 contour) ligt op 10 meter vanaf het spoor. Het plangebied ligt buiten de 10-6 contour van 10 meter. Er wordt voldaan aan de grenswaarde genoemd in de Circulaire RNVGS.

De route gevaarlijke stoffen loopt vanuit de Hogeweyselaan direct naar de Bloemendalerweg, maakt een lus op het industrieterrein en gaat via dezelfde route weer terug richting Leeuwendveldseweg. Afstand plangebied tot Hogeweyselaan ter hoogte van

Bloemendalerweg bedraagt 370 meter. De kleinste afstand tot de route gevaarlijke stoffen (Leeuwendeldseweg) bedraagt 240 meter. Het plangebied ligt buiten de 200 meter zone van een route gevaarlijke stoffen. De Circulaire RNVGS vraagt geen ruimtelijke beperkingen aan ontwikkelingen op een afstand verder dan 200 meter van een route gevaarlijke stoffen (en het spoor). De Beleidsvisie externe veiligheid vraagt alleen om een verantwoording van de toename van het groepsrisico binnen een zone van 200 meter. Buiten de zone van 200 meter is een verantwoording niet nodig. Er hoeft daarom geen onderzoek gedaan te worden naar de toename van het groepsrisico op betreffende locatie.

Conclusie

Het plangebied ligt op ruim voldoende afstand van de transportroutes gevaarlijke stoffen. Gezien het feit dat het bouwplan 3 ontsluitingen kent en er niet specifiek voor verminderd zelfredzame mensen bestemmingen zijn opgenomen, is in toereikende mate rekening gehouden met ontvluchtingsmogelijkheden en bereikbaarheid van hulpdiensten. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Bereikbaarheid en parkeergelegenheid

Bereikbaarheid

Het plangebied gelegen tussen de Gemeenschapspolderweg, de Papelaan en de Heemraadweg. Het plangebied wordt ontsloten naar de 50 km/u hoofdverkeersstructuur via de M. Nijhoffstraat, Papelaan en Gemeenschapspolderweg. Via deze hoofdverkeersstructuur is in noordelijke richting de A1 te bereiken en in zuidelijke richting de provincialeweg N236.

Parkeergelegenheid

Voor de hoekwoningen en tussenwoningen (type B, C en D), de 2-onder-1-kapwoningen (type E), de vrijstaand geschakelde woningen (type F) is uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit is conform de door de raad vastgestelde parkeernorm voor dure woningen buiten het centrum. In totaal worden er 246 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Woningen van het type B (20 stuks) parkeren in het openbare gebied. In de nabijheid van de woningen wordt aan de voorzijde en naast bouwnummer 133 haaksparkeren aangelegd.

Parkeerberekening⁹

Nodig:

	Aantal woningen	parkeernorm	Benodigde parkeerplaatsen
Woningtype A (eengezinswoningen)	20	1	20
Woningtype B (eengezinswoningen)	20	2	40
Woningtype C (eengezinswoning) Twee-onder-een-kap	59	2	118
Woningtype D (eengezinswoningen) Vrijstaande woningen	12	2	24
Woningtype E (twee-onder-1-kap) Semi- bungalows	20	2	40
Woningtype F (vrijstaande)	2	2	4

woningen)			
Totaal	133		246

Aanwezig:

	pp op eigen terrein	Aantal openbaar	Totaal aantal p.p.
Woningtype A	0		
Woningtype B	0		
Woningtype C	55		55
Woningtype D	12		12
Woningtype E	20		20
Woningtype F	2		2
Openbaar gebied		157	157
Totaal	89	157	246

Totaal worden er 107 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd.

Conclusie

Het plangebied wordt voldoende ontsloten en er zijn voldoende parkeerplekken aanwezig. De aspecten bereikbaarheid en parkeergelegenheid vormen geen belemmering voor het project.

4.10 MER

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009¹⁰. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Een bestemmingsplan en de mogelijkheden die dit plan biedt vallen niet onder de lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is'.

Drempelwaarden Lijst D

¹⁰ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland)

Binnen het plangebied worden minder dan 200 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In de vorige paragrafen zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'significante belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Exploitatieplan

Het kostenverhaal van een bouwplan dient volledig gedekt te zijn. Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan vast gesteld te worden voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen als bouwplan voor:

- a – de bouw van een of meer woningen;
- b – de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c – de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d – de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e – de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functie ten minste 1500 m² bruto- vloeroppervlakte bedraagt;
- f – de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² brutovloeroppervlakte.

Het plan wordt ontwikkeld door Ontwikkelcombinatie LT Weesp VOF. De gemeente Weesp en de VOF hebben een Koop- en realisatieovereenkomst getekend. De overeenkomst bevat afspraken over de financiën en samenwerking voor de realisatie van de woningen, parkeervoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied. Hierdoor is geen exploitatieplan conform de Wro nodig. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en Terinzagelegging

In het kader van vooroverleg wordt het plan overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de verschillende overlegpartners.

Belanghebbende worden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen binnen de periode van terinzagelegging. Binnengekomen zienswijzen worden te zijner tijd bijgevoegd.