

Bestemmingsplan Hoek Kostverlorenstraat- Plataanlaan

Toelichting

projectnr. 202064

revisie 04

September 2009



Opdrachtgever

Gemeente Weesp

Postbus 5099

1380 GB WEESP

datum vrijgave

24 sept. 2009

beschrijving revisie 04

Vastgesteld bestemmingsplan

goedkeuring

mw. K. Calmes

vrijgave

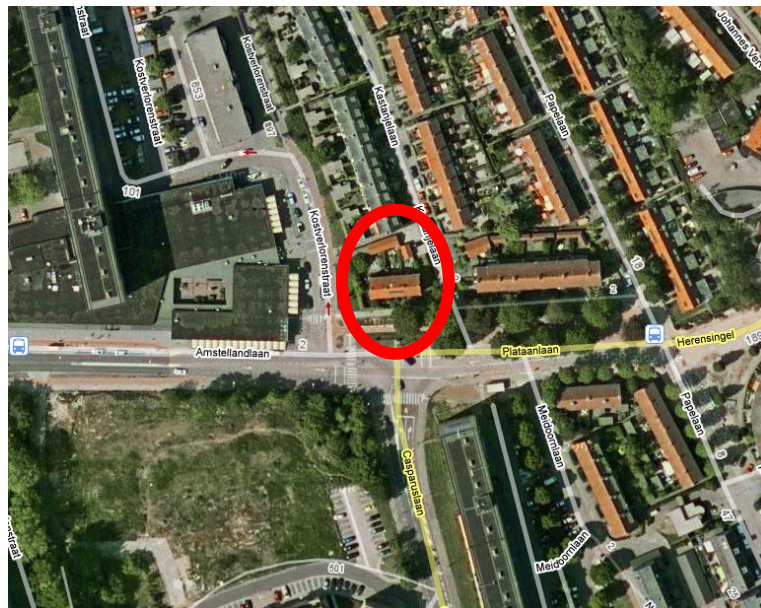
dhr. A. van Dongen

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel	2
1.3	Planvorm	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.3	Provinciaal beleid	6
2.4	Regionaal beleid	7
2.5	Gemeentelijk beleid	8
3	Planbeschrijving	10
3.1	Bestaande situatie	10
3.2	Toekomstige situatie	10
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	12
4.1	Bodemkwaliteit	12
4.2	Archeologie	13
4.3	Akoestiek	13
4.4	Flora en fauna	14
4.5	Externe veiligheid	14
4.6	Luchtkwaliteit	15
4.7	Waterhuishouding	16
4.8	Duurzaam bouwen	17
5	Juridische aspecten	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Planregels	18
6	Economische uitvoerbaarheid	19
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
7.1	Overleg met burgers en maatschappelijke organisaties	20
7.2	Resultaten van vooroverleg	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Weesp heeft het voornemen om een appartementencomplex te realiseren. Het complex bestaat uit maximaal 8 bouwlagen waarbij in de plint ook publieke functies, zoals detailhandel en dienstverlening, toegestaan zijn. Het plan is gelegen op de hoek Kostverlorenstraat-Plataanlaan te Weesp (zie afbeelding 1). Het plan kan op grond van het vigerende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

Wet voorkeursrecht gemeenten

Op het plangebied is de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Dit besluit loopt af op 25 oktober 2009. Dit besluit kan alleen verlengd worden, indien tijdig een bestemmingsplan vastgesteld is. De gemeente wil daarom voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan in procedure brengen.

Hart van Hogeweij

Het plan maakt onderdeel uit van de haalbaarheidsstudie 'Hart van Hogeweij'. In deze integrale stedenbouwkundige visie voor de wijk Hogeweij is aangegeven hoe het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weesp herstructurering van de wijk beoogt. De ontwikkeling van het appartementencomplex is opgenomen in deze haalbaarheidsstudie als bijzonder accent in de as van de Casparuslaan.

1.2 Doel

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen voor dit plan, middels een uit-te-werken-bestemming. Dit is een globale bestemming, waarin vastgelegd wordt welke bestemming het plangebied krijgt, namelijk

Wonen. In een later stadium wordt een uitwerkingsplan opgesteld waarin nader wordt ingegaan op de details behorende bij deze bestemming. Daar bij een uitwerkingsplicht niet alle onderzoeken noodzakelijk zijn, is in hoofdstuk 4 van deze toelichting kwalitatief uiteengezet welke omgevingsaspecten bij de ontwikkeling van dit plan een rol spelen.

1.3 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Hoek Kostverlorenstraat-Plataanlaan' is vervat in een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van deze toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit 1 kaartblad, is de uit-te-werken-bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaring, het zogenaamde renvooi. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven en de planregels.

Planregels

De planregels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden die in het plan zijn inbegrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De planregels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: Inleidende regels, Bestemmingsregels, Algemene regels en Overgangs- en slotregels.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Tevens wordt er verslag gedaan van de realiserings- en uitvoeringsaspecten, de juridische regeling en financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van het plangebied relevant is. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het plangebied, waarbij o.a. de voorgenomen nieuwbouwplannen worden besproken. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten van het bestemmingsplan beschreven. Hierbij is aandacht voor de systematiek van de planregels en een beschrijving van de verschillende bestemmingen. In hoofdstuk 6 en 7 wordt ingegaan op de economische respectievelijk maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevant beleidskader. Het gaat daarbij om beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte 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. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'.

De Nota is vooral gericht op de ontwikkelingen in de Randstad. Weesp maakt daarin deel uit van het Groene Hart, alsmede van de Noordvleugel van de Randstad. Binnen de bebouwde kom wordt het ruimtelijk beleid vooral aan de provincie en de gemeente zelf overgelaten.

Wet bodembescherming

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 en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. De consequenties voor de bodem in het onderhavige plangebied zijn beschreven in § 4.1.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg/Verdrag van Valletta (Malta)

Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van deze archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden.

Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Het is in principe verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit was in de voorgaande periode ook al een gebruikelijke praktijk.

De consequenties voor het aspect archeologie zijn beschreven in § 4.2.

Flora- en faunawet

De huidige natuurbeschermingswetgeving in Nederland biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse flora en fauna. Het wettelijk kader daarvoor wordt gevormd door de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Indien zich beschermde soorten in het plangebied bevinden, treedt een afwegingskader in werking waarin de natuurwaarden worden gewogen met de voorgenomen plannen. De uitkomst van de natuurtoets kan aanleiding geven om de voorgenomen plannen bij te stellen of de uitvoering aan voorwaarden te verbinden. In alle gevallen dat beschermde waarden door de realisatie van een project worden aangetast, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. Indien ontheffing wordt verleend kunnen aan de projectuitvoering voorwaarden worden verbonden (o.a. ten aanzien van de uitvoering).

De consequenties voor de flora en fauna in het onderhavige plangebied zijn beschreven in § 4.4.

Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen, hierna te noemen, Bevi, met bijbehorende ministeriële regeling van kracht geworden (Revi). Dit besluit schrijft voor dat een gemeente bij een bestemmingsplan het aspect externe veiligheid dient te betrekken. Daarnaast is op 4 augustus 2004 de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen uitgevaardigd. Deze circulaire is relevant voor de ontwikkeling van ruimtelijke plannen in de buurt van transportaders waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De gevolgen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plangebied zijn opgenomen in § 4.5.

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Naast de Wet luchtkwaliteit bestaat er een aantal AMvB's en bijbehorende regelingen waarin een aantal aspecten nader is uitgewerkt.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de wet. Het NSL bevat zowel alle ruimtelijke ontwikkelingen die 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als een bundeling van alle maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Deze meer gebiedsgerichte maatregelen, zowel op rijks-

als lokaal niveau, moeten leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit waardoor de 'in betekenende mate' ontwikkelingen alsnog doorgang kunnen vinden.

Het NSL moet daarnaast de onderbouwing leveren van het 'derogatieverzoek' (i.e. het verzoek om uitstel van het Rijk aan de EU). Volgens de Europese richtlijnen moet namelijk uiterlijk in 2005 en 2010 overal aan de grenswaarden van respectievelijk fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) worden voldaan. In Nederland lukt dit niet. Daarom vraagt Nederland zoals het zich nu laat aanzien om vijf jaar uitstel. De maatregelen in het NSL moeten er voor zorgen dat per 2010 respectievelijk 2015 wél overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan.

De vaststelling van het NSL laat voorlopig op zich wachten. Reden hiervoor is dat de EU de Europese regelgeving nog dient aan te passen. Zodra betreffende regelgeving is aangepast, kan door de EU derogatie verleend worden aan Nederland, waarna het NSL definitief kan worden vastgesteld. De verwachting is dat dit medio 2009 plaats zal vinden.

Als het NSL definitief is vastgesteld is er sprake van een 'niet in betekenende mate'-bijdrage van 3% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie PM_{10} of NO_2 . Om in de periode tussen de inwerkingtreding van de wet en de inwerkingtreding van het NSL toch gebruik te kunnen maken van 'niet in betekenende mate', is een interimperiode ingesteld. Gedurende deze periode mag de bijdrage die 'niet in betekenende mate' is, maximaal 1% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie PM_{10} of NO_2 zijn (i.p.v. 3%). Dit komt neer op een maximale bijdrage van $0,4 \mu g/m^3$.

De gevolgen van de nieuwbouwplannen voor de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied zijn in § 4.6 beschreven.

Watertoets

Water heeft een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets' uit het Besluit op de ruimtelijke ordening. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijk verplichte watertoets. De consequenties voor het aspect water voor onderhavige ontwikkeling zijn beschreven in § 4.7.

2.3 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Holland Zuid

Het streekplan Noord-Holland Zuid is op 17 februari 2003 vastgesteld door Provinciale Staten. Het Streekplan geeft het beleidskader aan voor de ruimtelijke inrichting in een periode tot 2020.

Vertrekpunt voor het provinciaal beleid is de huidige ruimtelijke situatie. De ambitie daarbij is de economische ontwikkeling te versterken, maar gelijktijdig ook te zorgen voor leefbaarheid, waterhuishouding en bereikbaarheid. De provincie zet daarvoor maximaal in op zuinig en efficiënt ruimtegebruik. Concentratie via verdichting van het huidige stedelijke gebied staat hierbij centraal. Om de ambities te behalen zijn zeven opgaven uitgewerkt, waaronder 'Ruimte voor wonen'. Deze opgaven zijn vervolgens regionaal vertaald. Om ruimtewinst te stimuleren in Noord-Holland, heeft de provincie tevens de Taskforce Ruimtewinst (TFR) ingesteld. Dit is een initiatief gericht op het ruimte-efficiënt bouwen in de provincie.

Ruimte voor wonen

In de periode tot 2020 moeten in Noord-Holland Zuid 166.000 woningen worden gebouwd. Voor 112.000 woningen zijn reeds plekken aangewezen. Dat betekent dat er een zoekopgave van 54.000 woningen is. Daarvan is het de bedoeling om 28.000 woningen binnenstedelijk op te vangen door wonen, werken en voorzieningen binnen het stedelijk gebied te bouwen. Functies als wonen en werken worden daar waar mogelijk gecombineerd en er worden terreinen getransformeerd.

Het gebied op de hoek Kostverlorenstraat-Plataanlaan is in de huidige situatie bestemd voor Wonen (eengezinswoningen). In de toekomstige situatie wordt de functie wonen verdicht door het gebied in te richten voor gestapelde woningbouw. Daarnaast komen er in de plint publieke functies bij. Dit betekent een intensivering van het gebruik, waarmee het toekomstige gebruik aansluit bij het Streekplan Noord-Holland Zuid.

2.4 Regionaal beleid

Regio Gooi en Vechtstreek

De gemeente Weesp valt binnen de regio Gooi en Vechtstreek. De regio heeft samen met de provincie haar opgave vertaald en uitgewerkt op regionaal niveau. Een belangrijke opgave voor de regio is ontwikkeling en behoud van het hoogwaardig woon- en werkklimaat. De woningbehoefte wordt in eerste instantie opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Dit kan door middel van intensiveren, combineren en transformeren. In tweede instantie wordt buiten het bestaand stedelijk gebied gebouwd (bijvoorbeeld in de Bloemendalerpolder).

De regionale woningtaakstelling tot 2020 bedraagt 10.000 woningen. Hiervan kunnen er in ieder geval 6.000 binnen de rode contouren (zie afbeelding 2) worden gebouwd. Het onderhavig plangebied valt binnen de rode contour.



Abbeelding 2 Regio Gooi en Vechtstreek

2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Weesp 2030

In de structuurvisie geeft de gemeente een visie op het voorgestane ruimtelijk beleid binnen de gehele gemeente. In augustus 2001 is de Structuurvisie Weesp 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. Er wordt geconstateerd dat het bestaand stedelijk gebied van Weesp vaak mono-functioneel van aard is en ook op veel plaatsen verouderd. Er is een kwaliteitsslag nodig in zowel de woon- als werkgebieden.

Voor de komende jaren staat de transformatie van het bestaand stedelijk gebied centraal. Ten aanzien van woningbouwontwikkeling zijn de volgende uitspraken over de toekomstige opgaven van belang:

- transformeren van eenzijdige woonmilieus tot meer gedifferentieerde woonmilieus, ook in combinatie met andere functies;
- verbeteren van de kwaliteit van het woningbestand;
- versterken van de relatie tussen woon- en werkgebieden.

Concreet leidt dit tot een aantal voorgestane ruimtelijke strategieën voor de komende 25 jaar. Eén van de strategieën is de reconstructie van Amstellandlaan, waarvan onderhavig plan deel uitmaakt.

De Amstellandlaan is een heldere structuurlijn. De laan loopt vanaf de binnenstad door de oudere en de nieuwere woonbuurten, langs het landgoed Casparus, het winkelcentrum Hogewey, het scholencomplex, de woonwijk Aquamarin langs het industrieterrein Noord tot het Amsterdam-Rijnkanaal. De laan is aan vernieuwing toe. Deze herinrichting dient samen te gaan met de herontwikkeling van het winkelcentrum en met de nog op te starten stedelijke vernieuwing van de woonwijken. In deze ontwikkeling kan de Amstellandlaan in zijn geheel worden opgewaardeerd door ruimte te bouwen voor voorzieningen en commerciële functies. Tegelijkertijd geeft deze ontwikkeling een impuls voor de stedelijke vernieuwing van Weesp-Noord.

Woonprogramma Weesp 2004-2020

In 2004 is het Woonprogramma vastgesteld. Geconcludeerd wordt dat de situatie op de woningmarkt een eenzijdige situatie laat zien. De bevolkingsopbouw is scheef door het wegtrekken van (jonge) gezinnen.

Doel van de toekomstige nieuwbouw en herstructurering is het zo goed mogelijk garanderen van een evenwichtige woningvoorraad, bevolkingsopbouw en daadkrachtige bevolking, met name voor de (middel-)lange termijn. Het houden van gezinnen in de stad en een gerichte huisvesting van senioren en starters (jongeren) hebben daarbij prioriteit.

Beleidsvoornemens in en rondom het plangebied

De beleidsvoornemens in en rondom het plangebied zijn vastgelegd in de volgende twee documenten:

- Haalbaarheidsstudie winkelcentrum Hogewey in combinatie met wonen
- Stedenbouwkundig plan Amstellandlaan

Het voorliggende plan gaat onderdeel uitmaken van een groter geheel. Aangesloten dient te worden op plannen rondom de Amstellandlaan, waaronder Hart van Hogewey.

Vigerende bestemmingsplannen

De gronden van het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in onderdelen' (vastgesteld op 27 juni 1952 en goedgekeurd op 8 april 1953) en voor een klein deel binnen het bestemmingsplan 'Hogewey Weesp' (vastgesteld op 30 juni 1966 en goedgekeurd op 2 mei 1967). Betreffende gronden hebben de bestemming 'Eengezinswoningen' en 'Voor- of zijtuin'.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is strijdig met de geldende bestemmingsplanregels.

3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

In het plangebied zijn thans 3 woningen aanwezig met bijbehorende tuinen. Het gaat om de adressen Plataanlaan 28, 30 en 32, zoals hieronder is weergegeven in afbeelding 3.



Afbeelding 3 Plangrens

Het plangebied is gelegen op de hoek Kostverlorenlaan-Plataanlaan, in het noordelijke deel van Weesp. Het plangebied wordt aan de west-, zuid- en oostzijde omsloten door de Kostverlorenstraat, de Plataanlaan respectievelijk de Kastanjelaan. Aan de noordzijde zijn rijtjeswoningen gelegen.

3.2 Toekomstige situatie

In april 2008 heeft de gemeenteraad van Weesp ingestemd met de stedenbouwkundige visie zoals verwoord en verbeeld in de haalbaarheidsstudie 'Hart van Hogeweyj'. Deze visie ziet toe op de bouw van een nieuw winkelcentrum met woningen, parkeerruimte en openbaar groen in het gebied tussen de Amstellandlaan, de Lageweijse laan en de Kastanjelaan. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van de studie voor het nieuwe winkelcentrum Hogeweyj.

Het stedenbouwkundig plan, opgesteld door Inbo, biedt de basis voor een verdere architectonische uitwerking. De stedenbouwkundige visie is in afbeelding 4 visueel vertaald.

Voor de locatie is een "bijzonder accent in as Casparuslaan met daarachter parkeren voor winkels" opgenomen. Gedacht wordt aan een markant gebouw met maximaal 8 bouwlagen. Deze hogere volumes dragen bij aan de begeleiding van de Amstellandlaan richting het centrum.

De bouwhoogtes liggen nog niet vast en kunnen wellicht teruggebracht worden. Een nadere stedenbouwkundige uitwerking, waarbij de locatie is ingepast in haar omgeving, dient te zijner tijd aan de raad voorgelegd te worden. Op het moment van schrijven is het voornemen om een appartementencomplex te realiseren van 8 bouwlagen met tevens in de plint de mogelijkheid voor publieke functies.



Afbeelding 4 Toekomstige situatie

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de Amstellandlaan, de Kostverlorenstraat en de Kastanjelaan. Vanwege de ontwikkeling van het Hart van Hogewey is direct ten zuiden de aanleg van een rotonde voorzien. Dit met het oog op een goede doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid enerzijds en het garanderen van de bereikbaarheid van het oostelijk parkeerterrein (zie afbeelding 4) en de bevoorrading van de winkels anderzijds.

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

In het stadium waarin sprake is van een uit-te-werken-bestemming in een bestemmingsplan is het niet nodig om alle omgevingsonderzoeken uit te voeren. In dit hoofdstuk wordt daarom kwalitatief ingegaan op de omgevingsaspecten op het gebied van archeologie, flora en fauna, externe veiligheid, water en kabels en leidingen. Ten aanzien van bodem is een historisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.1). Ten aanzien van akoestiek en luchtkwaliteit zijn kwantitatieve onderzoeken uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in paragraaf 4.3 respectievelijk 4.6 weergegeven.

4.1 Bodemkwaliteit

Voor wat betreft de gronden en de waterbodem mogen er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingen en het gebruik van de gronden in het plangebied. Daarom is in december 2008 een historisch onderzoek conform NVN 5725 (Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek, NNI, oktober 1999) uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn integraal in deze paragraaf opgenomen.

Als afbakening van de onderzoekslocatie ten behoeve van het vooronderzoek is gekozen voor het te onderzoeken perceel plus de direct aangrenzende percelen tot maximaal 50 meter vanaf de grens van het te onderzoeken perceel. De redenering hierachter is dat bij kleinschaliger gevallen van bodemverontreiniging de verspreiding rond de verontreinigingsbron meestal niet verder is dan 50 meter en dat de gevallen met een grootschaliger verspreiding bij het vooronderzoek op een andere wijze worden opgespoord.

De onderzoekslocatie betreft het perceel gelegen aan de Plataanlaan op de hoek met de Kostverlorenstraat te Weesp en staat kadastraal bekend onder de gemeente Weesp, sectie B, nummers 1933, 2334, 5137, 5138 en 5139.

Op 1 december 2008 zijn bij de gemeente Weesp de volgende bronnen ingezien:

- bestand bodemonderzoeken
- bestand hinderwetvergunningen

Uit deze bestanden is gebleken dat voor de onderzoekslocatie en directe omgeving geen bodemonderzoeken bekend zijn en dat geen hinderwetvergunningen afgegeven zijn. Volgens de medewerkers in het archief bij de gemeente Weesp is de locatie tot begin jaren '50 van de vorige eeuw in gebruik geweest als akker/weiland en is in 1953 de bouwvergunning afgegeven voor de bouw van de huidige drie woningen.

De verzamelde informatie geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein. Ook wordt niet verwacht dat de activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein negatief hebben beïnvloed. In dit stadium is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Bij het opstellen van het uitwerkingsplan is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek (volgens NEN 5740) wel aan de orde. In de planregels is opgenomen dat in het kader van het uitwerkingsplan een bodemonderzoek moet zijn verricht en/of bodemsanering moet hebben plaatsgevonden.

4.2 Archeologie

Het plangebied komt niet op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten) en de Cultuurhistorische Waardenkaart (provincie Noord-Holland) voor. Het plangebied is niet-gekarteerd vanwege de ligging in de bebouwde kom. Er kan daarom geen uitspraak gedaan worden over de archeologische verwachtingswaarde.

In het beleidshoofdstuk is aangegeven dat onderzoek gedaan moet worden naar archeologische waarden. Dit onderzoek zal plaatsvinden, zodra het uitwerkingsplan opgesteld wordt. In het kader van dit bestemmingsplan wordt volstaan met het opnemen in de uitwerkingsregels dat rekening gehouden dient te worden met de eventueel aanwezige archeologische waarde.

4.3 Akoestiek

Het aspect akoestiek (geluid) mag geen belemmeringen opleveren voor de realisatie van het appartementencomplex. Er is getoetst of de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden wordt.

Daartoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek woningbouw te Weesp, hoek Kostverlorenstraat/Plataanlaan, 189382, rev.01, 26 mei 2009, Oranjewoud). In het onderzoek is de geluidsbelasting op het plan in beeld gebracht en getoetst aan de grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Uit het onderzoek blijkt dat de geplande woningen zijn gesitueerd binnen de wettelijke zone (Wet geluidhinder) van de volgende wegen:

- Amstellandlaan/Plataanlaan;
- Casparuslaan.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt verder dat de geluidsbelasting vanwege verkeer op de Amstellandlaan/Plataanstraat en Casparuslaan niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting is ten hoogste:

- 58 dB op circa 26 woningen vanwege verkeer op de Amstellandlaan/Plataanlaan;
- 54 dB op circa 26 woningen vanwege verkeer op de Casparuslaan.

Het toepassen van geluidsreducerend asfalt type Dubofalt of ZSA-SD op beide wegen is doelmatig. Overdrachtsmaatregelen, bijvoorbeeld het plaatsen van geluidsafschermende voorzieningen, ontmoeten bezwaren op stedenbouwkundig vlak gezien de locatie van het plan in binnenstedelijk gebied.

Bepaald is dat rekening wordt gehouden met het toepassen van geluidsreducerend asfalt. Hiermee wordt de geluidsbelasting vanwege de Amstellandlaan/Plataanstraat ten hoogste 54 dB en vanwege de Casparuslaan ten hoogste 51 dB.

Voor realisatie van het plan was het derhalve noodzakelijk dat b&w gebruik maakte van de mogelijkheid die de Wet geluidhinder stelt, namelijk het vaststellen van een hogere waarde. Het gaat in dit geval om een geluidsbelasting van:

- 54 dB op ten hoogste 26 woningen vanwege verkeer op de Amstellandlaan/Plataanlaan;
- 51 dB op ten hoogste 26 woningen vanwege verkeer op de Casparuslaan.

Hiervoor zijn akoestische compenserende randvoorwaarden bij het vaststellen van hogere waarden voorgesteld. De volgende randvoorwaarden zijn van belang voor de planontwikkeling en verdere dimensionering van het appartementencomplex ("Beleidsnota geluid: Hogere Waarden Wet Geluidhinder", september 2007):

- een geluidsluwe gevel;
- een 'privé-buitengebied' (een tuin of balkon) aan de geluidsluwe kant van het huis, tenzij andere overwegingen als zonligging en uitzicht een 'privé-buitengebied' aan de geluidsbelaste zijde aantrekkelijker maken. In dat geval dient ter compensatie, de geluidsluwe gevel voorzien te zijn van ruime mogelijkheid om geveldelen te openen (zoals franse balkons). Tevens dient in dat geval te worden voorzien in een gemeenschappelijke tuin/buitenruimte aan de geluidsluwe zijde;
- akoestisch gunstige indeling van de woning. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 - tenminste 1 zijde van de woonkamer aan de geluidsluwe gevel;
 - slaapkamers zo veel mogelijk aan de geluidsluwe gevel;
 - keuken, badkamer en werkkamers zo veel mogelijk aan de geluidsbelaste zijde.

In de uitwerkingsregels is opgenomen dat de vastgestelde hogere grenswaarden niet mogen worden overschreden.

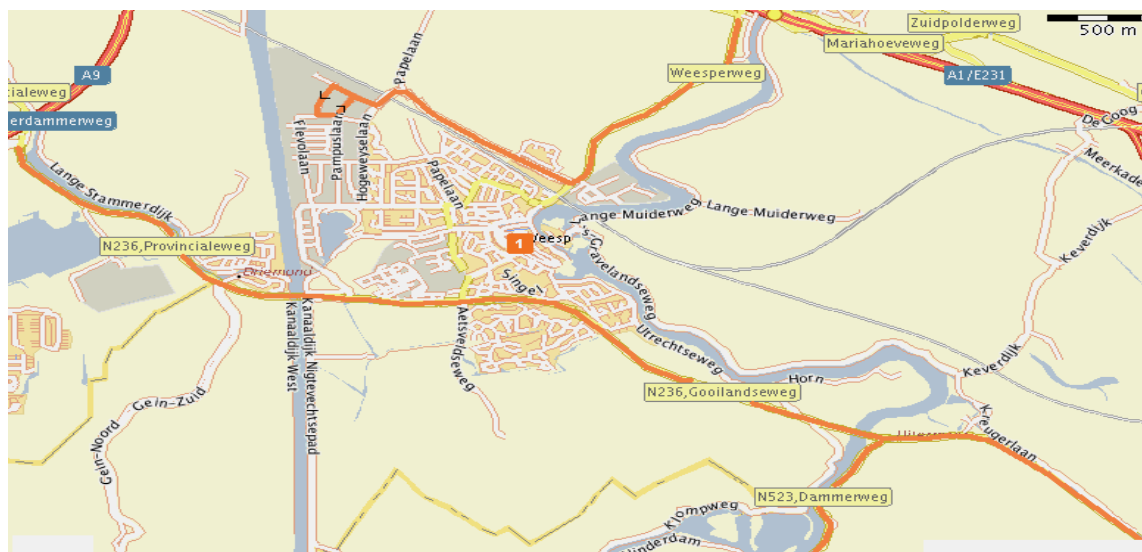
4.4 Flora en fauna

Het aspect flora en fauna mag geen belemmering zijn voor de voorgenomen bestemming en het gebruik van de gronden in het plangebied. Gezien de stedelijke omgeving waarin het plangebied is gelegen, wordt verwacht dat er geen bedreigde soorten zullen worden aangetroffen in het plangebied. In het kader van het uitwerkingsplan zal hiertoe nader onderzoek moeten worden gedaan.

4.5 Externe veiligheid

Ten aanzien van milieucirkels en externe veiligheid mogen er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemming en het gebruik van de gronden.

In Weesp is een route gevaarlijke stoffen vastgesteld. De routes zijn weergegeven op afbeelding 5.



Afbeelding 5 Routes gevaarlijke stoffen Weesp

Over de route gevaarlijke stoffen mogen de stoffen worden vervoerd die routeplichtig zijn (zoals LPG). Er is geen route gevaarlijke stoffen in de buurt van het plangebied gelegen.

Het plangebied ligt buiten enig invloedsgebied van de in Weesp aanwezige BEVI inrichtingen (Besluit externe veiligheid inrichtingen), zoals Solvay en de bekende LPG-tankstations. Het plangebied ligt omstreeks 700 meter van de spoorverbinding Amsterdam-Amersfoort af. Het ligt niet de EV-zone van het spoor.

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen, zoals een hogedrukaardgasleiding of rioolwaterpersleiding, in de nabijheid van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de eisen omtrent externe veiligheid geen belemmering vormen voor het plangebied.

4.6 Luchtkwaliteit

In het plangebied worden naast woningen ook publieke functies mogelijk gemaakt. Op voorhand is niet met zekerheid te zeggen of dit bouwplan in de categorie 'niet in betekenende mate' valt. Daarom is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd (Luchtkwaliteitonderzoek Nieuwbouwcomplex te Weesp - rapportage in het kader van Titel 5.2 Wet milieubeheer, 189382, rev.01, 19 mei 2009, Oranjewoud). De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt.

Jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide

In 2009, 2010 en 2019 is er geen sprake van overschrijding van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide. Daarnaast is de toename als gevolg van het extra verkeer 'niet in betekenende mate'.

Uurgemiddelde concentratie stikstofdioxide

De grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie stikstofdioxide wordt niet overschreden.

Fijn stof

In 2009, 2010 en 2019 is er geen sprake van overschrijding van de grenswaarde voor

jaargemiddelde concentratie fijn stof. Daarnaast is de toename als gevolg van het extra verkeer 'niet in betekenende mate'.

24-uurgemiddelde concentratie fijn stof

In 2009, 2010 en 2019 is er geen sprake van overschrijding van de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie fijn stof.

Geconcludeerd kan worden dat het plan hoek Kostverlorenstraat- Plataanlaan nergens tot nieuwe overschrijdingen en/of toenames van overschrijdingen van de grenswaarden leidt. Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer staat derhalve verdere besluitvorming niet in de weg (Art. 5.16, lid 1, onder a).

4.7 Waterhuishouding

Sinds 2002 is het bij een bestemmingsplan verplicht om het proces van de watertoets te doorlopen en de resultaten (door middel van de waterparagraaf) op te nemen in het bestemmingsplan. In dit kader is overleg gevoerd met de betrokken waterbeheerder, Waternet.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit woningen en tuin. Er bevindt zich geen oppervlaktewater. In Weesp is de grondwaterstand hoog te noemen. Er is ter plaatse sprake van een gemengd rioolstelsel.

In de toekomstige situatie zal er oppervlakte verhard worden. Echter, de toename verhard oppervlak is minder dan 1000 m². Compensatie in oppervlaktewater kan in dat geval achterwege blijven volgens het beleid van Waternet.

Het gebruik van uitlopende materialen (zoals lood, koper en zink) is niet toegestaan om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en waterbodem tegen te gaan. Dit geldt voor de bouwfase, de definitieve fase en de inrichting van de openbare ruimte.

Er dient duurzaam bouwrijp te worden gemaakt. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er opgehoogd wordt met goed doorlatend zand. De grondwaterstand dient niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 m onder maaiveld te staan. Het uitgangspunt hierbij is kruipruimteloos bouwen, zodat vochtoverlast voorkomen kan worden. Drainage is niet toegestaan.

In het geval van onderhavig plangebied stemt Waternet in met de (tijdelijke) afvoer op het gemengd stelsel, aangezien er geen hemelwaterafvoer voorhanden is. Te zijner tijd zal, in het kader van de ontwikkeling van de wijk Hogewei, een gescheiden riolering aangelegd worden. Op die manier worden het hemelwater en vuilwater gescheiden afgevoerd. Het beleid van Waternet is erop gericht om geen hemelwater op het gemengd stelsel te ontvangen. Schoon hemelwater dient direct naar het oppervlaktewater te worden afgevoerd. In verband met de hoge grondwaterstand in Weesp wordt nergens hemelwater geïnfiltreerd. Om de afstroom van hemelwater te vertragen is de toepassing van vegetatiedaken een optie. Hiermee wordt 90% van de jaarlijkse neerslag vastgehouden.

Bij de uitwerking van het plan zal nader afgestemd worden met Waternet. In het kader van dit bestemmingsplan, wordt volstaan met het opnemen in de planregels dat het plan geen onevenredige belemmering mag vormen voor de waterhuishouding.

4.8 Duurzaam bouwen

Bij dit bouwplan is het van belang dat er "duurzaam" gebouwd wordt. In dit kader wordt de nieuwe menukaart "Nieuwbouw woningen toekomstgericht wonen" en de menukaart "Utiliteitsbouw" betrokken. Bij beide menukaarten is het ambitieniveau 'goed'. Dat houdt in dat diverse maatregelen ten behoeve van energie- en waterbesparing, duurzaam materiaalgebruik en gezondheid toegepast worden bij de bouw van het appartementencomplex.

5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de ontwikkeling van het appartementencomplex is vertaald in juridisch bindende regels, c.q. planregels, met hieraan gekoppeld de verbeelding (voorheen: plankaart). De planregels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik en bouwmogelijkheden van de gronden. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de planregels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en planregels.

5.2 Planregels

De planregels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de planregels gehanteerde begrippen. Door middel van dit artikel wordt vastgelegd wat onder een bepaald begrip moet worden verstaan. Dit kan ruimer of beperkter zijn dan in het normale spraakgebruik. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 worden de bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.

In dit bestemmingsplan is één bestemming opgenomen, namelijk "Wonen - uit te werken". In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat naast gestapelde woningen ook detailhandel, kantoren, horeca en dienstverlening zijn toegestaan, echter alleen in de plint. Binnen het bestemmingsvlak mag maximaal 80% bebouwd worden. Het maximale aantal bouwlagen bedraagt 8. Ook is verkeer toegestaan ten behoeve van de beoogde ontsluitingsweg naar het toekomstige achterliggende parkeerterrein.

Ten aanzien van een aantal omgevingsfactoren zijn diverse voorwaarden opgenomen. Er is aangegeven dat waarden ten aanzien van bodem, geluid, archeologie en waterhuishouding in acht genomen moeten worden.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit zijn de anti-dubbeltelregel en algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkeling, namelijk de ontwikkeling van Hart van Hogewey. Voor deze ontwikkeling is een financiële haalbaarheidsanalyse uitgevoerd.

In het kader van dit bestemmingsplan is een exploitatieplan opgesteld conform de nieuwe Grondexploitatiewet, onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Exploitatieplan Hoek Kostverlorenstraat-Plataanlaan te Weesp, 202064, rev.04, 24 september 2009, Oranjewoud). Een belangrijk onderdeel van deze wet is de verplichting tot kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie. Hiervoor is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een nieuw instrument opgenomen, namelijk het exploitatieplan. Dit instrument biedt de basis voor het kostenverhaal middels het publiekrechtelijke spoor. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om locatie-eisen te stellen, zoals regels ten aanzien van de fasering, het bouw- en woonrijp maken en eisen gesteld worden met betrekking tot woningbouwcategorieën.

De inhoud van het bestemmingsplan is voor een belangrijk deel bepalend voor de inhoud van het exploitatieplan. Aangezien dit bestemmingsplan de status "globaal, uit te werken" heeft, heeft ook dit exploitatieplan een globaal karakter.

Vanaf het moment van vaststelling van het exploitatieplan is dit plan leidend voor het kostenverhaal. Indien partijen besluiten afspraken te maken en deze vast te leggen in een posterieure overeenkomst, dient dit te gebeuren binnen de kaders van het exploitatieplan. Indien geen posterieure overeenkomst wordt gesloten, wordt de betaling van de exploitatiebijdrage geregeld door middel van het verbinden van een voorschrift tot betaling in de bouwvergunning.

Overeenkomstig artikel 6.15 lid 1 Wro moet het exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien worden totdat de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. De herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van de bouwvergunningen waarvoor de exploitatiebijdrage reeds is voldaan.

Het exploitatieplan bevat onder andere een planbeschrijving en de exploitatie-opzet. Daarnaast wordt de exploitatiebijdrage berekend.

Het ontwerp exploitatieplan heeft tezamen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 4 juni 2009 tot 16 juli 2009. Vervolgens zijn het exploitatieplan en bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld bij besluit van 24 september 2009.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg met burgers en maatschappelijke organisaties

Diverse maatschappelijke organisaties zijn nauw bij de planvorming betrokken. Het gaat om de lokale woningbouwvereniging en het wijkoverleg. Met hen vindt regelmatig overleg plaats over onder andere de vormgeving en functies van het appartementencomplex. De opmerkingen van deze maatschappelijke organisaties worden bij de planvorming betrokken.

De drie huidige bewoners zijn op de hoogte dat op hun gronden de Wet voorkeursrecht gemeenten is gevestigd.

Tot slot worden burgers en organisaties ingelicht en betrokken tijdens de gebruikelijke c.q. verplichte gelegenheden die de bestemmingsplanprocedure biedt. Zo is een voormelding (ex art. 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening) geplaatst en zal het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd worden (ex art. 3.8 Wro). Tijdens de ter inzage legging staat het een ieder vrij een zienswijze in te dienen die eventueel kan leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 Resultaten van vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan Hoek Kostverlorenstraat - Plataanlaan is verzonden aan de volgende instanties ten behoeve van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening):

1. VROM-Inspectie;
2. Provincie Noord-Holland;
3. Waternet.

De ontvangen overlegreacties zijn hieronder weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

VROM-Inspectie

Samenvatting reactie

De VROM-Inspectie had één opmerking ten aanzien van luchtkwaliteit. Er was nog niet onderzocht of de woningen en publieke functies in de categorie "niet in betekenende mate" vallen. Verzocht werd om het luchtkwaliteitonderzoek voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan af te ronden en de toelichting hierop aan te passen.

Reactie gemeente

Het luchtkwaliteitonderzoek is inmiddels afgerond en de toelichting is hierop aangepast (zie § 4.6). De conclusie luidt dat de woningen en publieke functies in de categorie "niet in betekenende mate" vallen. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Het luchtkwaliteitsrapport zal tezamen met het ontwerp bestemmingsplan en andere bijlagen ter inzage worden gelegd.

Provincie Noord-Holland

Samenvatting reactie

De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

Waternet

Samenvatting reactie

Waternet heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.