

Ruimtelijke Onderbouwing

Amstellandlaan 84 – Flevolaan 4, Weesp'

gemeente Weesp

Ontwerp



In opdracht van:

buro Ton Hol ontwerpers & bouwadviseurs b.v.

Door:

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke ontwikkeling

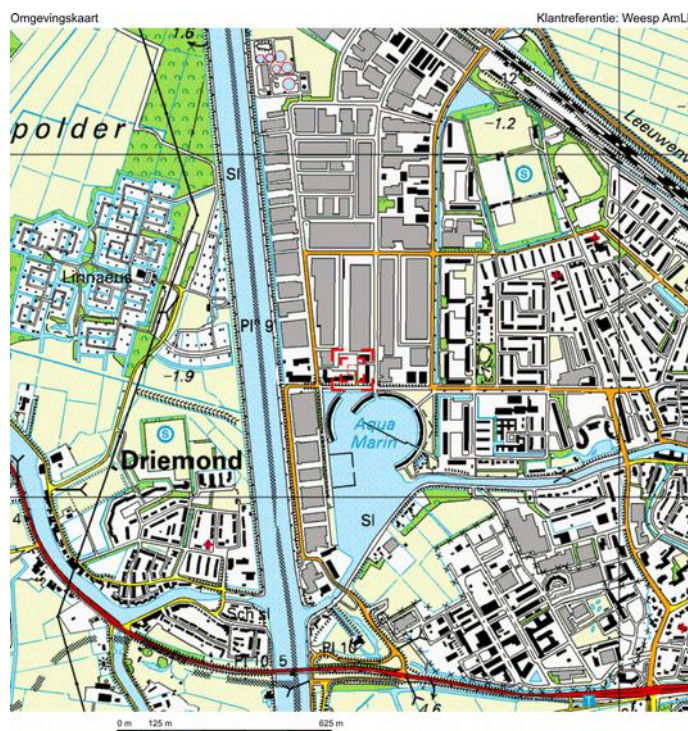
September 2015

Ruimtelijke Onderbouwing

Amstellandlaan 84 – Flevolaan 4, Weesp

gemeente Weesp

Ontwerp



Figuur 1 Topografische kaart

COLOFON

Ruimtelijke Onderbouwing 'Amstellandland 84 – Flevolaan 4, Weesp', gemeente Weesp
Status: **Ontwerp**

September 2015
Versie 1.2-20150929

In opdracht van:

buro Ton Hol ontwerpers & bouwadviseurs b.v.
Beurtschip 2
1625 BW Hoorn

Door:

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling
Hoogstraat 1
6654 BA Afferden
tel: 0487-542906
fax: 0487-542905
www.hsro.nl

Procedure

Ruimtelijke Onderbouwing gemeente Weesp
'Amstellandland 84 – Flevolaan 4, Weesp'

Principemedewerking gemeente:
Goedkeuring Welstand:

xx xxxxx 201x
februari 2013

Later aan te vullen

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied, ligging en begrenzing plandelen.....	7
1.3 Geldende Bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer.....	9
2 Planbeschrijving.....	10
2.1 Het voornemen	10
2.2 Openbare ruimte	11
2.3 Verkeer en parkeren.....	12
3 Beleidskader.....	16
3.1 Europees en Rijksbeleid.....	16
3.2 Provinciaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid.....	20
4 Milieuhygiënische aspecten.....	23
4.1 Water	23
4.2 Geluid.....	27
4.3 Bodem.....	29
4.4 Lucht.....	30
4.5 Zonering omliggende bedrijven.....	32
4.6 Externe veiligheid.....	34
4.7 Ecologie.....	37
4.8 Cultuur en Archeologie.....	38
5 Motivatie.....	40
6 Economische uitvoerbaarheid.....	41
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	42
7.1 Wettelijk vooroverleg.....	42
7.2 Inspraak.....	42
7.3 Zienswijzen.....	42
Bijlagen.....	43
Bijlage 1: Wegverkeerslawaa: Akoestisch Onderzoek V3.1 (Het Geluidburo).....	43
Bijlage 2: Industrielawaai: Akoestisch Onderzoek V1.1 (Het Geluidburo).....	43
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek, PJ Milieu BV (1403701A).....	43
Bijlage 4: Quicksan Natuurwaarden, HSRO (April 2014).....	43
Bijlage 5: Raadsbesluit Z.24373/D,749 (14 maart 2013).....	43



Figuur 2 Luchtfoto's plangebied (Bron: Google earth)



Figuur 3 Foto's gebouw en omgeving

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het huidige kantoorgebouw (zie figuur 3) op de hoek Amstellandlaan – Flevolaan te verbouwen en geschikt te maken als woongebouw. Hiervoor zal aan het gebouw onder andere een extra bouwlaag worden toegevoegd.

Het gebouw is gelegen aan de rand van het Industrierrein Noord (zie figuur 1 en 2). De locatie maakt onderdeel uit van het vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerreinen (d.d. 27 juni 2013) en heeft de enkelbestemming Bedrijventerrein – 1. Het voornemen is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Omdat het voornemen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, kan het plan juridisch gezien geen doorgang vinden. Het is nodig het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen', 2013 van de gemeente Weesp te wijzigen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van uitgebreide WABO-procedure 'Amstellandlaan 84 – Flevolaan 4, Weesp'. Naast een beschrijving van het initiatief wordt in deze ruimtelijke onderbouwing ingegaan op de relatie met de omgeving, overheidsbeleid en wetgeving.

1.2 Plangebied, ligging en begrenzing plandelen

Algemeen

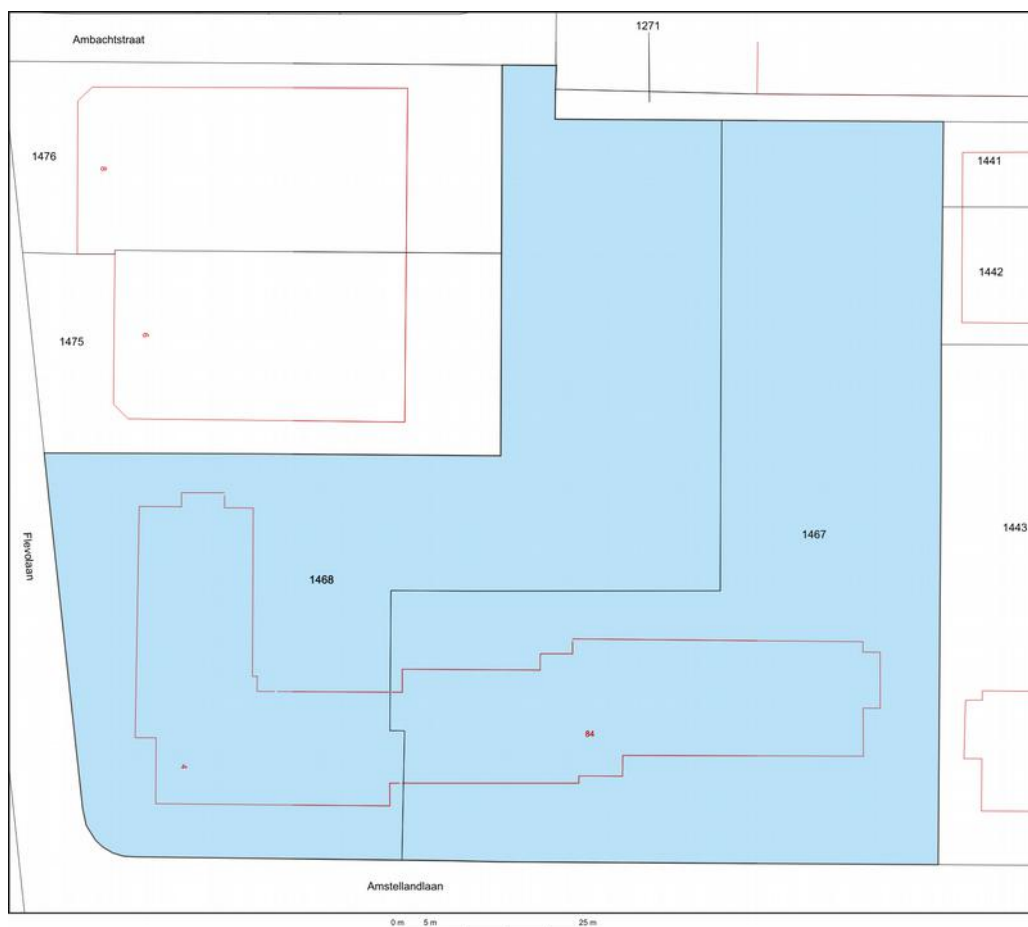
De projectlocatie is gelegen op industrieterrein Noord van de gemeente Weesp. Het industrieterrein is gelegen aan de oostzijde van het Amsterdam Rijnkanaal en is het grootste bedrijventerrein binnen de gemeente. Het plangebied, gebouw en bijbehorende openbare ruimte, is gelegen aan de zuidrand van het industrieterrein. Het pand met L-vorm, staat op de zuid-westhoek van een bedrijvencuster dat wordt gevormd door de Amstellandlaan, Flevolaan, Gemeenschapspolderweg en de Pampuslaan. Ten zuiden van het pand ligt de Amstellandlaan, één van de hoofd verkeersaders van de gemeente. De weg dient als ontsluitingsweg voor zowel het bedrijventerrein als de aangrenzende woonwijken. De weg wordt, voor het gedeelte behorende bij het bedrijventerrein, gekenmerkt door voornamelijk kantoorbebouwing en kleinschalige bedrijvigheid. Aan de zuidzijde van deze weg ligt het woongebied Aquamarin. In de voormalige haven van Weesp is een woonwijk gerealiseerd op en aan het water. Aan de westzijde van het gebouw ligt de Flevolaan, een van de ontsluitingswegen van het industrieterrein. Langs deze weg in noordelijke richting liggen meer bedrijfspanden, waarbij de kantoorfuncties van ondergeschikt belang is.

Aan de noordzijde van het kantoorpand ligt het bijbehorende parkeerterrein. Het parkeerterrein is aan 3 zijden ontsloten naar omliggende wegen. Het parkeerterrein, behorende bij het projectgebied, biedt plaats aan 134 parkeerplaatsen. Tevens zijn in de oksel van het gebouw een tweetal overdekte fietsenstallingen geplaatst.

Het gebouw en bijbehorende terrein wordt aan de west-, noord- en oostzijde begrensd voor bedrijfsbebouwing. Het betreft voornamelijk kantoren en kleine bedrijfslocaties met opslagruimten. Grote, zwaardere bedrijfstvormen liggen op grotere afstand van het voormalig kantoorpand.

Het gebouw bestaat momenteel uit twee afzonderlijk ontsloten gebouwdelen. Het betreft de locaties Flevolaan 4 en Amstellandlaan 84. Beide gebouwdelen hebben een eigen centrale hal met toegangen tot het parkeerterrein aan de noordzijde van het gebouw en een publieksingang aan respectievelijk de Amstellandlaan en Flevolaan.

Het plangebied betreft percelen, kadastraal bekend: kadastrale gemeente Weesp O, sectie C, nummer 1467 en 1468. De totale oppervlakte van het plangebied is 8.153 m². Zie figuur 4.



Figuur 4 Uitsnede kadastrale kaart met ingekleurd plangebied.

1.3 Geldende Bestemmingsplan

1.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' 2013 van de gemeente Weesp. Dit plan is vastgesteld op 4 oktober 2013 in werking getreden.

In het bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Bedrijventerrein – 1'. Op een smalle strook aan de zuidzijde van de percelen ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Het betreft een smalle strook welke gedeeltelijk is gelegen ter plaatse van de bebouwing. Zie figuur 5.

Voor het plangebied gelden de functieaanduidingen 'kantoor' en 'bedrijf tot en met categorie 2'. De bedrijven die zich mogen vestigen op deze locatie staan beschreven in bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten, behorende bij het bestemmingsplan.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn de maximale goot- en nokhoogte vastgesteld in de regels. Bij een rechte gevel is de hoogte maximaal 10 meter. Hiervan kan worden afgeweken tot een maximale hoogte van 20 meter. De onderhavige locatie heeft een nokhoogte van 15,8 meter, op basis van de huidige bebouwing.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om het gebouw te verbouwen tot woongebouw.



Figuur 5 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Het inleidende hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding en de bestaande situatie. Hoofdstuk 2 geeft de huidige situatie en de planbeschrijving weer, waarna in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde komt. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft diverse (milieu-)aspecten, waaronder water, archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de te volgen procedure en te voeren overleg. Hoofdstuk 6 geeft een uitgebreide motivatie van het voornemen. De hoofdstukken 7 en 8 gaan in op de economische uitvoerbaarheid en de regels omtrent projectprocedure, overleg en inspraak.

- In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in de diverse hoofdstukken en paragrafen het planvoornemen getoetst aan het relevante beleid en de milieuhygiënische aspecten. Deze 'toetsstukjes' beginnen steeds met een ●.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Het voornemen

2.1.1 Algemeen

De gebouwen op de hoek van de Amstellandlaan en de Flevolaan zijn momenteel in gebruik als kantoorgebouw. De gebouwen huisvesten meerdere bedrijven, van groot tot klein. Onder andere als gevolg van de veranderende economie van de afgelopen jaren is het steeds lastiger geworden om voldoende huurders voor de gebouwen te vinden.

Die initiatiefnemer heeft het voornemen de gebouwen grondig te verbouwen. Over alle bouwlagen worden in totaal 61 appartementen toegevoegd in het midden en goedkope segment.

Om alle appartementen te kunnen realiseren zal er een extra bouwlaag aan het gebouw worden toegevoegd. De hoogte van het gebouw zal hierdoor wijzigen. Momenteel vormen de liftschacht en het trappenhuis het hoogste punt van het gebouw. De nieuwe verdieping zal deze hoogte niet overschrijden. Echter doordat dit ondergeschikte bouwdelen zijn, zal het gebouw theoretisch hoger worden.



Figuur 6 Impressie aanzicht hoek Amstellandlaan – Flevolaan

In het pand worden 16 verschillende typen appartementen gerealiseerd, variërend in grote tussen de 52 m² en 126 m². Alle appartementen worden inpandig ontsloten. De inpandige ontsluiting zal aansluiten op de huidige centrale hallen van Amstellandlaan 84 en Flevolaan 4. Deze zullen opnieuw worden vormgegeven en onder andere plaats bieden aan bergingen. Alle appartementen krijgen een buitenruimte. Voor de appartementen op de verdiepingen in de vorm van een balkon. Voor de appartementen op de begane grond in de vorm van een tuin.

Als gevolg van het voornemen zal het gebouw een totaal andere uitstraling krijgen. Van een saai kantoorpand zal het gebouw veranderen in een modern appartementencomplex.



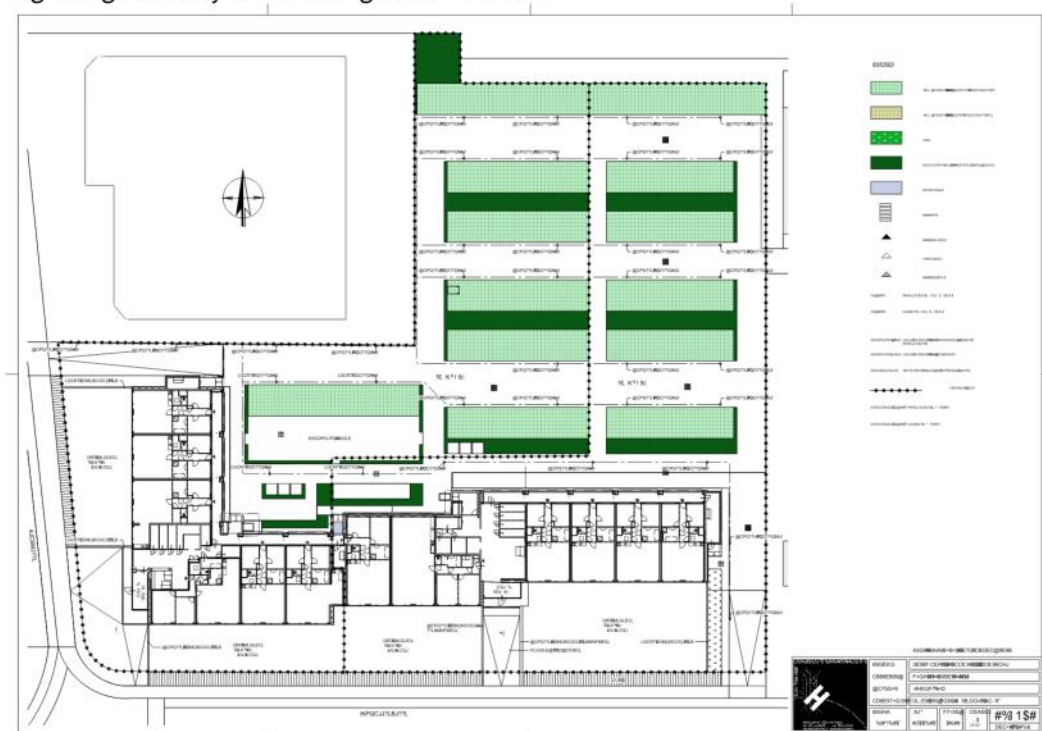
Figuur 7 Impressies voor en achterzijde

2.2 Openbare ruimte

2.2.1 Algemeen

Het planvoornemen voorziet naast een wijziging van het gebouw ook in een wijziging van de openbare ruimte rondom het gebouw. Momenteel kenmerkt de openbare ruimte zich als functioneel met beperkte groenelementen (zie figuur 8). De uitstraling van de openbare ruimte past niet bij een modern appartementencomplex. Ook functioneel past de huidige uitstraling niet bij het nieuwe gebruik. In de huidige situatie is slechts beperkt ruimte aanwezig voor het stallen van fietsen, scooters en scootmobielen. Ook is voor de voetganger beperkt ruimte ingepland.

De openbare ruimte aan de achterzijde van het pand zal zijn parkeerfunctie behouden. Hier zal echter ruimte worden gereserveerd voor de aanleg van voetpaden en de aanleg van ruime, af te sluiten fietsenstallingen. De parkeerplaatsen krijgen tevens een groene uitstraling door het verwijderen van de huidige bestrating en deze te vervangen door open bestrating waar gras tussen kan groeien. Hiervoor moet in overleg met het bevoegd gezag nog een geschikt systeem voor gekozen worden.



Figuur 8 Huidige situatie openbare ruimte

Aan de zijde van de Amstellandlaan zal een deel van de groenelementen worden vervangen voor tuinen behorende bij de appartementen op de begane grond. Deze worden rondom ingepland met nieuwe hagen. Aan de zijde van de Flevolaan zal het groen worden opgewaardeerd.

Als gevolg van de gewijzigde inrichting van de openbare ruimte zal het pand een vriendelijke en groene uitstraling krijgen (zie figuur 6 en 7).

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Verkeer

Een voorziening genereert een verkeersstroom. Deze kan bestaan uit zowel gemotoriseerd verkeer (auto's e.d.) als ongemotoriseerd verkeer (fietsers, voetgangers). Het planvoornemen, de verbouwing van een kantoorpand naar een woongebouw heeft gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking van het gebouw en daarmee samenhangend, gevolgen voor de verkeerssituatie ter plaatse. Voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking wordt uitgegaan van CROW publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Voor stedelijkheidsgraad wordt uitgegaan van 'matig stedelijk'. De gehanteerde stedelijke zone is 'Rest bebouwde kom' (zie tabel 1).

Basis gegevens:

Stedelijkheidsgraad	Matig stedelijk
Stedelijke zone	Rest bebouwde kom
Gehanteerde norm	Gemiddeld

Tabel 1 Basis gegevens berekening verkeersaantrekkende werking

Huidige situatie

In de huidige situatie ontstaat de verkeersaantrekkende werking door het gebruik van het gebouw als kantoorpand. De 4 verdiepingen (begane grond plus 3 lagen) hebben een gezamenlijk bruto vloeroppervlak (BVO) van 6838,8 m². Hierdoor ontstaat een verkeersaantrekking van circa 492,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm). Zie tabel 2.

Huidige situatie			
Functie	Verdieping	m ²	
Kantoor	Begane grond	1709.7	
Kantoor	Eerste etage	1709.7	
Kantoor	Tweede etage	1709.7	
Kantoor	Derde etage	1709.7	
Totaal oppervlak (BVO)		6838,8	
Verkeersaantrekking			
CROW-functie	Norm per	Norm	Mvt/etm
Kantoor zonder baliefunctie	100 m ² BVO	7,2	492,4
Totaal			492,4

Tabel 2 Berekening verkeersaantrekkende werking huidige situatie

Toekomstige situatie

Na de gewenste verbouwing zal de functie niet meer bestaan uit de kantoorfunctie, maar worden 61 appartementen toegevoegd in het midden en goedkope segment (49 resp. 12). Op basis van de gewijzigde situatie zal de verkeersaantrekkende werking van het gebouw afnemen. In de nieuwe situatie zal de verkeersaantrekkende werking bestaan uit circa 333,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm) (zie tabel 3).

Toekomstige situatie

Functie	Verdieping	M ² /aantal
Woningen/appartementen	Begane grond	12
Woningen/appartementen	Eerste etage	13
Woningen/appartementen	Tweede etage	13
Woningen/appartementen	Derde etage	13
Woningen/appartementen	Vierde etage	10

Verkeersaantrekkende werking

CROW-functie	Etage	Norm per	Norm	Mvt/etm
Woning koop, etage, goedkoop	BG	Per woning	4,9	58,8
Woning koop, etage, midden	1e	Per woning	5,6	72,8
Woning koop, etage, midden	2e	Per woning	5,6	72,8
Woning koop, etage, midden	3e	Per woning	5,6	72,8
Woning koop, etage, midden	4e	Per woning	5,6	56
Totaal				333,2

Tabel 3 Berekening verkeersaantrekkende werking toekomstige situatie

Conclusie

In de huidige situatie is de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied 492,4 mvt/etm. Als gevolg van het planvoornemen zal dit afnemen tot 333,2 mvt/etm. Een afname van circa 159,2 mvt/etm. Dit betekent een verbetering ten opzichte van de huidige verkeerssituatie.

2.3.2 Parkeren

De verandering van de functie van het gebouw op de hoek Amstellandlaan – Flevolaan, zal gevolgen hebben voor de parkeersituatie. Het benodigd aantal parkeerplaatsen zal wijzigen. Tevens heeft de initiatiefnemer de wens het terrein achter de gebouwen herin te richten, waarbij de voetganger en groenelementen een belangrijkere rol gaan spelen. Op basis van de bekende gegevens is een parkeerbalans opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van de gemeentelijke parkeernormen afkomstig uit het document Parkeernota Weesp 2007. Voor de basisgegevens zie tabel 4.

Basis gegevens:

Stedelijke zone	Overige gebieden.	
Functie		Norm overige gebieden
Woningen*	– midden	1,8 pp/woning
	– goedkoop	1,5 pp/woning
	– duur	2,0 pp/woning
* gemiddeld genomen mag voor bezoekers bij woningen worden uitgegaan van een aandeel van 0,3 pp per woning		
Kantoor	Zonder baliefunctie	2,5 pp/100 m2 BVO

Tabel 4 Basis gegevens berekening parkeerbalans

Huidige situatie

In de huidige situatie wordt de parkeerdruk veroorzaakt door werknemers en bezoekers van de kantoren in het pand. Op basis van de huidige gegevens zouden in de huidige situatie voor de kantoren 171 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn (zie tabel 5). In werkelijkheid zijn er momenteel maar 134 parkeerplaatsen aanwezig. Voor de huidige situatie betekent dit een tekort van 37 parkeerplaatsen. Hierdoor is extra parkeerdruk ontstaan op de omgeving en omliggende parkeerterreinen.

Huidige situatie			
Functie	Verdieping	m²	
Kantoor	Begane grond	1709.7	
Kantoor	Eerste etage	1709.7	
Kantoor	Tweede etage	1709.7	
Kantoor	Derde etage	1709.7	
Totaal oppervlak (BVO)		6838,8	
Benodigd aantal parkeerplaatsen			
Functie Parkeernota Weesp 2007	Norm per	Norm	parkeerplaatsen
Kantoor zonder baliefunctie	100 m² BVO	2,5	171
Totaal			171

Tabel 5 Parkeerbilans huidige situatie

Toekomstige situatie (optie 1)

Zoals eerder beschreven heeft het planvoornemen gevolgen voor de functionele situatie ter plaatse. Het nieuwe programma bestaat uit 61 appartementen (middensegment 49 / goedkope segment 12). Het voorlopige ontwerp van de openbare ruimte voorziet in 130 parkeerplaatsen. Op basis van het nieuwe programma is een parkeerbilans opgesteld (zie tabel 6a). Uit de berekening blijkt dat in de nieuwe situatie moet worden voorzien in 107 parkeerplaatsen.

Toekomstige situatie				
Functie	Verdieping	Aantal		
Woningen/appartementen	Begane grond	12		
Woningen/appartementen	Eerste etage	13		
Woningen/appartementen	Tweede etage	13		
Woningen/appartementen	Derde etage	13		
Woningen/appartementen	Vierde etage	10		
Benodigd aantal parkeerplaatsen				
CROW-functie	Etage	Norm per	Norm	parkeerplaatsen
Woning koop, etage, goedkoop	BG	Per woning	1,5	18
Woning koop, etage, midden	1e	Per woning	1,8	23,4
Woning koop, etage, midden	2e	Per woning	1,8	23,4
Woning koop, etage, midden	3e	Per woning	1,8	23,4
Woning koop, etage, midden	4e	Per woning	1,8	18
Totaal				106,2

Tabel 6a Parkeerbilans toekomstige situatie

Toekomstige situatie (optie 2)

Als variatie op het programma is een situatie met een combinatie van appartementen uit het midden en dure segment doorgerekend (zie tabel 6b). Dit programma bestaat ook uit 61 appartementen (middensegment 55 / dure segment 6). Uit de berekening blijkt dat in deze situatie moet worden voorzien in 111 parkeerplaatsen.

Benodigd aantal parkeerplaatsen				
CROW-functie	Aantal	Norm per	Norm	Parkeerplaatsen
Woning koop, midden	55	Per woning	1,8	99
Woning koop, duur	6	Per woning	2,0	12
Totaal				111

Tabel 6a Parkeerbalans toekomstige situatie

Conclusie

In de huidige situatie voorziet de openbare ruimte behorende bij de panden niet in voldoende parkeergelegenheid. Waar er vraag is naar 171 parkeerplaatsen biedt het eigen terrein slechts ruimte aan 134 parkeerplaatsen. Een tekort van 37 parkeerplaatsen. Als gevolg van de planontwikkeling verandert de functie van het gebouw. In de toekomstige situatie moet voorzien worden in 107 parkeerplaatsen (111 bij de optionele verdeling). Het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte voorziet in de aanleg van 130 parkeerplaatsen. Hierdoor ontstaat een overschot van 23 parkeerplaatsen. Het planvoornemen voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Mogelijk wordt het ontwerp van de openbare ruimte nog aangepast om meer ruimte te genereren voor groen en de voetganger.

- Het planvoornemen voorziet in een verbetering met betrekking tot verkeer en parkeren. Door de lagere verkeersaantrekkende werking zal de ontwikkeling zal de verkeersdruk op de omgeving afnemen. Met betrekking tot het parkeren ontstaat ook een verbeterde situatie. Waar momenteel sprake is van een te kort aan parkeerplaatsen voorziet het planvoornemen in een overschot. De gewijzigde parkeerdruk zal een positieve uitstraling hebben op de omgeving van het plangebied.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

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

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

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Bijvoorbeeld door in de Randstad standaard snelwegen van 2x4 rijstroken aan te leggen. Uiterlijk in 2020 moeten op de drukste trajecten 6 intercity's en 6 sprinters per uur rijden. Reizigers kunnen zo de trein nemen zonder hun reis vooraf te plannen. Dit heet spoorboekloos reizen. Verder wordt veel geld uitgetrokken voor het verbeteren van het wegenonderhoud. Bestaande wegen worden beter benut. Bijvoorbeeld door spitsstroken ruimer open te stellen en reizen buiten de spits te stimuleren.

- De SVIR is geen direct relevant beoordelingskader. Wél zijn in de SVIR regels opgenomen om te zorgen voor een generieke basiskwaliteit (o.a. luchtkwaliteit, externe veiligheid). Het planvoornemen betreft aanpassing van de bestaande planologische situatie. Het toevoegen van een woonbestemming op deze locatie heeft geen invloed op de doelstellingen en hoofddoelen van de SVIR.

3.1.1.1 Mainport Schiphol

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke regio Mainport Schiphol. Deze internationaal bereikbare stedelijke regio kenmerkt zich door een concentratie aan topsectoren. Voor de mainport Schiphol betreft het de topsectoren: Agro & Food, Tuinbouw en uitgangsmaterialen, Creatieve industrie, Life sciences & Health, Hoofdkantoren en Logistiek (enkel internationaal weergegeven). De stedelijke regio geldt als een nationaal belang, een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.

- Het plangebied aan de Amstellandlaan te Weesp is gelegen binnen de stedelijke regio Mainport Schiphol. Het voornemen sluit aan bij de versterking van de regio middels het verbeteren van de vestigingsmogelijkheden binnen het gebied van de Mainport.

3.1.2 Besluit (algemene regels) ruimtelijke ordening

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (B(ar)ro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Dit kabinet kiest ervoor de normering uit het B(ar)ro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming

- Het B(ar)ro geeft kaders voor toetsing van de inhoud en opbouw van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. In al deze stukken wordt extra aandacht gevraagd voor de cultuurhistorische waarden, zowel onder als boven de grond. Onderstaand volgt hiervan de (juridische) achtergrond uit het Bro.

Wijziging Bro ten aanzien van borging erfgoedwaarden

Per 1 januari 2012 treedt wijziging in Besluit ruimtelijke ordening in werking ten aanzien van de borging van erfgoedwaarden in het bestemmingsplan. Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

- Het planvoornemen betreft de verbouwing van een bestaand pand. Hiervoor vinden geen werkzaamheden in de grond plaats. Eventuele cultuurhistorische aspecten worden door het planvoornemen niet aangetast. Het voornemen heeft geen invloed op de doelstellingen en hoofddoelen van het B(ar)ro.

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Overheden dienen op grond van het

Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

In trede 1 wordt bepaalt of de ontwikkeling past in de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnen stedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

- Het planvoornemen is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeente en belanghebbenden. In de regio is voldoende vraag naar nieuwe woningbouwlocaties. Het betreft hier een verbouwing van een bestaand pand. Hierdoor zal geen inbreuk worden gedaan op schaarse gronden in de regio. Het betreft derhalve een inbreidingslocatie.

Trede 2 betreft de locatie van het voornemen. Kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden? De ladder spitst zich hier toe op twee aspecten:

- De beschikbare ruimte (kwantiteit);
- De (financiële) haalbaarheid van de intensivering (kwalitatief).

Vervolgens moet de ruimtevraag aansluiten bij het ruimteaanbod. Is er ruimte in bestaand stedelijk gebied en sluit dit aan bij de regionale vraag. Daarna moet de resterende regionale vraag worden bepaald.

- Het planvoornemen is gesitueerd in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling sluit aan bij de regionale vraag naar woningbouwlocaties. Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst worden afgesloten. Het plan is financieel haalbaar.

Trede 3 betreft bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Indien bij trede 2 ontkennend beantwoord wordt betreffende een mogelijke locatie binnen bestaand stedelijk gebied, moet worden bepaald of een nieuwe locatie kan worden gevonden buiten bestaand stedelijk gebied. Belangrijkste aandachtspunt betreft de ontsluiting van het plangebied. Is de locatie multimodaal ontsloten of kan de ontsluiting worden aangepast om te voldoen aan de regionale behoefte. Hierbij staan twee vragen centraal:

- Welke plekken zijn of worden op korte termijn multimodaal ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?
- Wat is een optimale afstemming tussen de resterende regionale vraag en het aanbod aan passende (in potentie) multimodaal ontsloten of op korte termijn te ontsluiten locaties?

Het antwoord op deze vragen is het eindresultaat van de toepassing van de ladder: zicht op (in potentie) multimodale locaties die passen bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling.

- Bij trede 2 is positief geantwoord. Voor het planvoornemen zal gebruik gemaakt worden van de aanwezige ontsluitingsmogelijkheden. Het plan zal geen gevolgen hebben voor de verkeerssituatie ter plaatse.

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2040, Provincie Noord Holland

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) vastgesteld.

In de structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw.

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

In het zuiden van de provincie is veel aandacht voor de extra woningbouwopgave, de internationale concurrentiepositie en de leefbaarheid en bereikbaarheid van de metropoolregio Amsterdam.

- Gezien de aard en omvang van deze ontwikkelingen, de verbouwing van een bestaand kantoorpand tot woongebouw, sluit aan bij de toekomstvisie van de structuurvisie 2040. Het plan voorziet in de gewenste extra woningen, welke gewenst zijn in het zuiden van de provincie. Er is geen strijd met de structuurvisie 2040. De beoordelingsbevoegdheid voor onderhavig plan ligt dan ook op lokaalniveau.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Een van de nieuwe instrumenten waar de provincie binnen de Wro over kan beschikken is de provinciale ruimtelijke verordening. Met deze verordening kan de provincie gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer

invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De regels van de PRVS vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

- Het planvoornemen is passend binnen de Ruimtelijke verordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Weesp 2011

In de gemeenteraadsvergadering van 8 december 2011 heeft de raad de Woonvisie Weesp 2011 vastgesteld. In dit beleidsstuk wordt de gemeentelijke visie geschetst over de toekomstige invulling van de woningmarkt van Weesp. Uit bevolkings- en woningmarktonderzoek blijkt dat veel dertigers (veelal met jonge kinderen) in de afgelopen 10 jaar wegtrokken uit Weesp. Dit is een probleem, want het is belangrijk om Weesp economisch en sociaal vitaal te houden. Jonge gezinnen zijn daarvoor hard nodig.

Weesp heeft, vergeleken met andere gemeenten, een hoog percentage gestapelde woningen, terwijl de meeste Weespers graag in een rijtjeswoning of tweekapper willen wonen. Voornamelijk de wijk Hogewey heeft een hoog percentage gestapelde woningen.

Vergeleken met andere gemeenten heeft Weesp een laag percentage koopwoningen en relatief veel sociale huur. Weesp heeft ook relatief veel woningen die in de prijsklasse betaalbaar (koop: < €200.000, huur: < €653) zitten. Hierdoor zijn er weinig doorstroommogelijkheden naar het middeldure segment.

Aanbevelingen uit de woonvisie

- In deze woonvisie wordt aanbevolen om te bouwen op nieuwbouwlocaties in de middeldure (koop: € 200.000 - € 350.000, huur: € 653 - € 850) of dure (koop: > € 350.000, huur: > € 850) prijsklasse om doorstroming te bevorderen en te voorkomen dat jonge gezinnen vertrekken uit Weesp.
 - Om variatie binnen wijken te behouden en segregatie tegen te gaan, mag er na sloop van betaalbare flats in eenzijdig samengestelde wijken (zoals bijv. Hogewey) op de betreffende locatie in het duurdere segment worden gebouwd en moet er ook op grote nieuwbouwlocaties voor een percentage in het betaalbare segment worden gebouwd.
 - Verder wordt in de Woonvisie Weesp 2011 aanbevolen om het combineren van wonen en werken op nieuwbouwlocaties te stimuleren.
 - Een vierde aanbeveling is om in wijken waar veel gestapelde woningen zijn (zoals de wijken Hogewey en Noord-West), geen nieuwe flats of appartementencomplexen te ontwikkelen. Uitzondering in deze is het bouwen van appartementen voor senioren met 2 of meer sterren.
 - Aanbeveling vijf gaat over het opnieuw instellen van de Starterslening voor jonge Weespers die een eerste stap willen zetten op de koopwoningmarkt. Aanbevolen wordt om hiervoor een budget vrij te maken.
 - Daarnaast is het van belang zorgwoningen (met 2 of meer sterren) te realiseren rond het centrum en/of in de buurt van zorg-/ welzijnsinstellingen en openbaar vervoer.
 - Tenslotte wordt aanbevolen om duurzaam en levensloopbestendig bouwen en renoveren te blijven stimuleren.
- Het planvoornemen is passend binnen de Woonvisie Weesp en sluit aan bij de gewenste ontwikkelingen. Door op een duurzame wijze om te gaan met bestaand

vastgoed en (zorg)woningen te realiseren in verschillende prijsklassen, wordt aangesloten bij de aanbevelingen en actiepunten van de woonvisie. De woningen worden ontworpen, zodat deze ook zorggeschikt zijn en krijgen 2 sterren op basis van het sterrenclassificatiesysteem. Op basis van 2 sterren worden de appartementen allemaal rolstoelvriendelijk.

3.4.2 Welstandsnota 2010

In de vastgestelde welstandsnota Weesp (vastgesteld op 27 mei 2010) wordt invulling gegeven aan de esthetische aspecten van het ruimtelijk kwaliteitsbeeld. De welstandsnota gaat daarbij vooral in op de architectonische aspecten van bouwwerken, zoals massa, vorm, kleur- en materiaalgebruik en detaillering. In stedenbouwkundige zin spreekt de welstandsnota zich uit op de uitstraling en ligging van de bebouwing, in relatie tot de omgeving.

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

De kleine bouwactiviteiten, zoals het plaatsen van een dakkapel, het bouwen van aan- of uitbouw, of het plaatsen van een erfafscheiding, zijn ofwel vergunningvrij of vallen binnen de aan het loket af te handelen loketcriteria. Bij grotere bouwingrepen wordt teruggevalLEN op de gebiedsgerichte criteria.

- Het planvoornemen, de verbouwing van het bestaande pand met het toevoegen van een extra bouwlaag is getoetst door de welstandcommissie. Op 18 juni 2015 is in de definitieve welstandstoetsing het plan positief is beoordeeld.

3.4.3 Structuurvisie Weesp

Burgemeester en wethouders van de gemeente Weesp maken bekend dat de gemeenteraad op 6 maart 2014 de Structuurvisie Weesp 2013 – 2030 heeft vastgesteld.

In de Structuurvisie Weesp 2013 - 2030 zijn de ambities die de gemeente heeft op ruimtelijk vlak verwerkt. In de visie worden afwegingen en keuzes gemaakt met betrekking tot concrete ruimtelijke initiatieven. De Structuurvisie Weesp 2013 – 2030 heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente met uitzondering van de bedrijventerreinen Noord en Nijverheidslaan.

Hoewel het plangebied is gelegen buiten de invloedssfeer van de structuurvisie (het plangebied ligt aan de rand van het bedrijventerrein Noord), wordt de planlocatie wel expliciet genoemd. Het plangebied maakt deel uit van de woningbouwopgave voor de komende 15 jaar. (zie figuur 9).

- Het planvoornemen is passend binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Weesp 2013 – 2030. Het voornemen, de transformatie van kantoren naar wonen is dan ook onderdeel van de woningbouwopgave van de gemeente Weesp.

Locatie	Toename aantal woningen	Realisatie	Type woning	Segment
Meidoornlaan/Papelaan	Circa 40 (netto)	2012-2013	Appartementen en eengezinswoningen	Huur (Betaalbaar)
Kerk centrum	14	2012-2014	Eengezinswoningen	Duur
Papeveld	In totaal circa 134 woningen	2012-2015	Voornamelijk grondgebonden (verschillende typen woningen) Beperkt aantal appartementen	Betaalbaar/ middelduur/duur
Blomstraat	42	2013-2014	Appartementen en eengezinswoningen	Middelduur/ Duur
Hart van Hogewey	Geen sprake van een toename maar afname	2015-2017		Betaalbaar/ Middelduur
Leeuwenveld 3 en 4	Maximaal 220 woningen	2013-2015		Betaalbaar/ middelduur/duur
Rijnkade	Circa 400			
Nijverheidslaan	?	?		
Bloemendalerpolder	2750	2015-2025	Eengezinswoningen	Middelduur/duur, 10% betaalbare koop
Transformatie van Houtenterrein	?	?		
Pampuslaan/Amstellandlaan transformatie kantoren naar wonen	55	2014	55 appartementen en 625 m² commerciële ruimte	Middelduur en betaalbaar
Totaal	Circa 3700	2012-2025		

Figuur 9: Tabel woningbouw (bron: Structuurvisie Weesp)

3.4.4 Raadsbesluit

Het voornemen is voorgelegd aan de Raad van de gemeente Weesp. In de openbare vergadering van 14 maart 2013 is het raadsvoorstel geamendeerd vastgesteld. In het raadsvoorstel met registratienummer Z.24373/D,743 is het volgende vastgelegd:

Besluit

1. *Kaders vast te stellen voor de transformatie van een kantoorpand op de hoek Flevolaan/Amstellandlaan:*
 - a. *op het bestaand gebouw kan een vijfde woonlaag gerealiseerd worden voor de bouw van penthouses. De vijfde bouwlaag moet iets terugliggen ten opzicht van de voorgevel, zodat het visueel minder aanwezig is.*
 - b. *het te realiseren woonprogramma moet aansluiten op de vastgestelde Woonvisie Weesp 2011.*
 - c. *het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de normen die zijn gesteld in de Parkeernota.*
 - d. *de bestaande parkeerplaatsen op het achtergelegen gebied clusteren, waardoor er ruimte vrijkomt voor groengebiedjes op het binnenterrein. Het achtergelegen gebied moet een groene uitstraling krijgen.*
 - e. *een strook middelhoog groen tussen de tuinen van woningen langs de Amstellandlaan en het openbare gebied, zodat het zicht op erf/tuinafscheidingen langs de Amstellandlaan wordt voorkomen.*
 - f. *een vereveningsbijdrage op basis van de kaders in de Grondexploitatiewet te vragen.*
2. *Indien aan de kaders zoals genoemd in punt 1 wordt voldaan het plan aan te wijzen als een categorie van geval waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.*

Het voornemen zal worden gerealiseerd conform het Raadsbesluit (zie bijlage).

4 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 *Algemeen*

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), dat verantwoordelijk is voor waterkwantiteit- en waterkwaliteitbeheer. Het waterbeheer wordt in opdracht van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht uitgevoerd door Waternet.

Naast het aanvragen van een omgevingsvergunning (op grond van het vigerend bestemmingsplan) is een initiatiefnemer wettelijk verplicht om na te gaan of het noodzakelijk is om ook een vergunning aan te vragen op grond van de Keur of de Waterwet bij de waterbeheerder.

Het bestuur van het waterschap heeft de Keur vastgesteld. De Keur AGV 2011, het Keurbesluit Vrijstellingen en de Beleidsregels zijn op 1 december 2011 in werking getreden. In het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan zonder dat een keurvergunning nodig is. Wanneer de activiteit onder een verbod van de Keur valt en er geen vrijstelling op rust dan moet een vergunning worden aangevraagd. Het waterschap beoordeelt de vergunningsaanvraag en bepaalt de voorwaarden met behulp van de beleidsregels Keurvergunningen. Als regelgeving is ook de Waterschapswet van toepassing.

4.1.2 *Beleidskader water*

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.

De volgende aanpak voor regionale systemen wordt voorgestaan:

- watervisie opstellen met als onderdeel een waterkansenkaart die aangeeft waar ruimte voor water nodig is;
- watertoets toepassen op ruimtelijke besluiten, zodat gevolgen voor veiligheid en wateroverlast in samenhang met gevolgen voor waterkwaliteit en verdroging in beeld gebracht worden.

Bij ruimtelijke plannen is het verplicht de watertoets uit te voeren om de effecten van de plannen voor de waterhuishoudkundige situatie in beeld te krijgen en negatieve gevolgen zo veel mogelijk te vermijden. De watertoets is een procesinstrument. Het is op te vatten als een set van spelregels voor het zorgvuldig en vroegtijdig meenemen van water in de afweging en besluitvorming van ruimtelijke plannen en besluiten. Waternet is daartoe betrokken in het planproces van het vigerend bestemmingsplan. Toetsingscriteria in de watertoets zijn: veiligheid, regionale- en lokale wateroverlast, rioleringssysteem, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwateroverlast, oppervlaktewaterkwaliteit, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur (Handreiking watertoets², 2003).

Kaderrichtlijn water

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-stille principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Stroomgebiedsvisie Amstelland (2002)

De stroomgebiedsvisie is opgesteld in het kader van de beheerstrategie "Omgaan met hoogwater". Deze nota bevat de geselecteerde maatregelen voor boezem en polders die de gevolgen van wateroverlast nu en in de toekomst zullen verminderen.

De visie gaat over bijna het hele beheersgebied van AGV: de Venen, de Vechtstreek, het Gooi en Amsterdam ten zuiden van het IJ. De visie laat zien hoe het gebied ingericht kan worden om anders om te gaan met water. En ook wat daarvoor nodig is. Wateroverlast, watertekort en waterverontreiniging én veiligheid en bodemdaling zijn de onderwerpen die aan bod komen. Het is een lange termijnvisie tot 2050. Het geeft aan hoe nu ingespeeld kan worden op ontwikkelingen die in de toekomst urgent zijn.

Op 8 mei 2003 heeft het algemeen bestuur van AGV ingestemd met de stroomgebiedsvisie Amstelland als beeld en waterbeleid voor de toekomst. De visie is een gezamenlijke visie van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de provincies Utrecht en Noord-Holland, Rijkswaterstaat directie Utrecht en AGV.

Op basis van de karakteristieken van de bodem en het watersysteem enerzijds en het huidige gebruik anderzijds is voor het deelstroomgebied een streefbeeld 2050 opgesteld. Amstelland is daarbij onderverdeeld in vier deelgebieden met een verschillend karakter en verschillende streefbeelden. Het plangebied valt in het deelgebied Laag & Zomp (veenweidegebied). Per deelgebied is in de stroomgebiedsvisie aangegeven wat het streefbeeld voor 2050 is en wat tot die tijd de belangrijkste ruimtelijke implicaties zijn als de streefbeelden consequent worden doorgeredeneerd.

In het streefbeeld 2050 Laag & Zomp staat centraal het zoveel mogelijk vertragen van de bodemdaling, het aanpakken van het versnipperd waterbeheer in het veenweidegebied, het beperken van de aanvoer van water van elders en het voorkomen van wateroverlast.

Uit het streefbeeld 2050 zijn specifieke watervoorwaarden af te leiden die relevant zijn voor eventuele ruimtelijke ontwikkelingen:

- het minimaliseren van emissies naar bodem, grond- en oppervlaktewater;
- geen besluiten nemen die leiden tot peilverlaging, met uitzondering van het volgen van de maximale maaivelddaling;
- het niet verlagen van de grondwaterstand door drainage of onderbemaling (stedelijk gebied, infrastructuur, landbouw);
- verstedelijking in het veenweidegebied bij voorkeur op hoger gelegen delen (oeverwallen en stroomruggen), in lagere delen mits voldoende met bodem en water kan worden meebewogen;
- het rekening houden met (tijdelijk) hogere oppervlakte- en grondwaterpeilen (stedelijk gebied, infrastructuur, recreatievoorzieningen) en/of tijdelijke inundatie met gebiedseigen water (landbouw, natuur);

- ruimtelijke besluiten leiden niet tot een extra bodemdaling;
- het benutten van kansen voor peilverhoging bij natuurontwikkeling;
- het garanderen van het functioneren van de boezemkaden.

Restauratieplan Vecht 1996-2015 (1996)

In algemene zin is het restauratieplan gericht op de verbetering van het ecologisch functioneren en daarmee op herstel van de multifunctionaliteit van de Vecht. Met het opnemen van ruimtelijk georiënteerde maatregelen ontwikkelt het RPV zich momenteel verder tot een integraal gebiedsgericht project. In 1996 is gestart met de gefaseerde uitvoering van het Restauratieplan Vecht. De uitvoering van het RPV loopt tot 2015.

In het plan is een streefbeeld voor 2015 opgesteld. Aangegeven is de dan wenselijk geachte status van de elementen van het watersysteem (water, waterbodem, oevers als ook flora en fauna) en van de geldende belangen. Tussen de actuele situatie en het streefbeeld bestaan verschillen. De verschillen worden aandachtspunten genoemd. Voor elk aandachtspunt zijn de ernst en omvang aangegeven. De aandachtspunten zijn met gerichte maatregelen op te lossen binnen de uitvoeringsperiode 1996-2015. Er zijn aandachtspunten voor wat betreft waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterbodem, oevers, flora en fauna, belangen en de bestuurlijke organisatie.

Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Het Algemeen Bestuur keurde het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 op 17 juni 2010 goed. Dit is het eerste waterbeheerplan van het waterschap in de nieuwe zesjarige waterplancycclus van rijk, provincie en waterschap. Het waterbeheerplan heeft als titel: 'Werken aan water, in en met de omgeving'.

Het waterbeheerplan gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

Voor elk van deze thema's is aangegeven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld zullen worden beoordeeld. In het plan zijn voor de gemeente Weesp geen specifieke actiepunten opgenomen.

Keur AGV 2011

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft regels en richtlijnen opgesteld voor het beheer en onderhoud van alle oppervlaktewateren. Ook wordt in de Keur beschreven hoe er omgegaan moet worden met grondwateronttrekkingen waarvoor AGV bevoegd gezag is. Er gelden diverse geboden en verboden bij werken aan of bij oppervlaktewateren, oevers en beschoeiingen.

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.

4.1.3 *Watertoets algemeen*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het overleg met de waterschappen / hoogheemraadschappen, de provincie en het rijk bij de voorbereiding van een bestemmingsplan voorgeschreven. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat niet om een toets achteraf.

Afstemming Hoogheemraadschap

In overleg met het Hoogheemraadschap wordt in het kader van de watertoets afgesproken welke normen van toepassing zijn. In principe dient voor alle uit- en inbreidingsprojecten (feitelijk alle Wet ruimtelijke ordening gerelateerde projecten) een natte paragraaf en een onderbouwend waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld, waarin (de aanpassingen van) het watersysteem en de riolering zijn uitgewerkt. In het reguliere watertoetsoverleg wordt per geval bekeken welke omvang het onderzoek en de natte paragraaf dient te krijgen. Kleinschalige projecten kunnen op die wijze op efficiënte wijze het watertoetstraject doorlopen.

- Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Het planvoornemen voorziet in de verbouwing van het kantoorpand tot een woongebouw. Hierdoor zal er aan de hydrologische situatie niets veranderen.

4.1.4 *Watertoets*

Geohydrologie (bron: bodemonderzoek)

Ten behoeve van de geohydrologische situatie is de Grondwaterkaart van Nederland geraadpleegd (GWK 24, 25 Oost en 25 West). Regionaal bestaat de bodem tot 10 m-mv uit matig grof zand en klei. De grondwaterstroming is westelijk gericht. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Verhard oppervlak bestaande en nieuwe situatie

Voor de omgang met hemelwater zijn vooral wijzigingen in de hoeveelheid bebouwing/verharding binnen het plangebied van belang. In de huidige situatie bestaat de verharding uit het gebouw en de inrichting van de openbare ruimte, het parkeerterrein en de toegangen tot het plangebied.

Het planvoornemen voorziet niet in de bouw van opstallen, nog in de sloop van opstallen. Wel voorziet het plan in verandering van de openbare ruimte. De wijziging van de openbare ruimte kenmerkt zich door het toevoegen van groen elementen en het aanpassen van de bestrating van de parkeerplaatsen. De open bestrating, waar gras doorheen kan groeien zorgt voor een vermindering van het verharde oppervlak.

- Het verhard oppervlak zal afnemen als gevolg van de nieuwe terreininrichting. Dit betekent een verbetering voor het plangebied.

Vuilwater

De afvoer van water zal op dezelfde wijze plaatsvinden als momenteel reeds gebeurt. Hier vinden geen wijzigingen in plaats. De huidige afvoeren voldoen en worden niet aangepast.

- Hemelwater en vuilwater zal op dezelfde wijze worden afgevoerd als nu reeds gebeurt.

4.2 Geluid

4.2.1 Wet Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Onderstaand worden kort de diverse aandachtspunten en toetsingsvoorwaarden vanuit deze wet benoemd.

Geluidsbronnen

De Wgh noemt drie geluidsbronnen waarbij 'geluidsgevoelige bestemmingen' in 'nieuwe situaties' getoetst moeten worden op mogelijke overlast. Deze drie bronnen zijn wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Bij het berekenen van de geluidsbelasting op een 'gevoelige bestemming' zijn afstand (tot de infrastructuur) en intensiteit (potentiële bron) bepalende factoren.

Nieuwe situatie

In het kader van de Wet geluidhinder is sprake van een 'nieuwe situatie' indien een nieuwe weg wordt aangelegd en/of sprake is van nog niet geprojecteerde gebouwen. Nog niet geprojecteerd betekent in dit kader dat het vigerende bestemmingsplan niet in de geplande bestemming voorziet.

Geluidsgevoelige bestemming

Een woning wordt door de Wgh gezien als een 'geluidsgevoelige bestemming'. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder (volgens artikel 77) de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting op de gevel van de woning.

- Het plan voorziet in de toevoeging van een geluidgevoelige bestemming.

Akoestisch onderzoek

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is door Het Geluidburo akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft zich gericht op twee akoestische onderdelen. Deel één richt zich op de geluidbelasting op de gevels van en het geluidniveau binnen in de nieuw te realiseren woningen binnen het te wijzigen pand (rapportnr V3.1). Hierbij wordt onder andere gekeken naar het wegverkeerslawaaï. Het tweede onderzoek richt zich op industrielawaai (rapportnr V1.1). Hierbij is onderzocht wat de gevolgen zijn van het industriegekluid op het gebouw en omgekeerd wat de gevolgen zijn van de bestemming als 'woongebouw' op de omliggende bedrijven. Beide onderzoeken zijn als losse bijlage bijgevoegd. Hieronder volgen van beide onderzoeken de conclusies.

Wegverkeerslawaai: Akoestisch Onderzoek V3.1 (Het Geluidburo)

Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen wij de volgende conclusies trekken:

De geluidbelasting vanwege het verkeer op zowel de Rijnkade als de Amstellandlaan en de Flevolaan overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

De geluidbelasting vanwege de activiteiten van de nabijgelegen bedrijven is ter plaatse van de gevels van de nieuw te realiseren woonstudio's overal lager dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Voor de nieuw te realiseren woningen dient met betrekking tot zowel de Rijnkade als de Amstellandlaan en de Flevolaan een verzoek om een hogere grenswaarde te worden ingediend.

Voor de nieuw te realiseren woningen dient ook voldaan te worden aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de geluidwering van de gevels.

Omdat het hier een transformatie van bestaande panden betreft, gelden niet de eisen zoals gesteld ten aanzien van nieuwbouw, maar de eisen zoals gesteld ten aanzien van bestaande bouw.

Voor wat betreft de geluidwering van de gevel worden ten aanzien van bestaande bouw geen wettelijke eisen gesteld, maar dient voldaan te worden aan het 'rechtens verkregen niveau'.

Uitgangspunt daarbij is dat de transformatie van de panden niet tot achteruitgang van het kwaliteitsniveau mag leiden. Met andere woorden, de situatie mag niet slechter worden dan het geval is in de huidige situatie.

Om in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een afweging te kunnen maken of er voor de nieuw te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, dient wel het geluidniveau binnen in de nieuw te realiseren woningen te worden bepaald.

Voor de nieuw te realiseren woningen is daarom het geluidniveau binnen in de woningen in de huidige situatie bepaald. In eerste instantie wordt beoordeeld in hoeverre een eis van 33 dB zoals gesteld door het Bouwbesluit 2012 voor nieuwbouw situaties realiseerbaar is.

Voor een aantal verblijfsruimten is de geluidwering van de gevel in de bestaande situatie onvoldoende om een binnenniveau van 33 dB te kunnen waarborgen. Voor deze verblijfsruimten is ook beoordeeld met welke geluidwerende voorzieningen het van rechtens verkregen binnenniveau gewaarborgd kan worden.

De geluidwerende voorzieningen zijn omschreven in hoofdstuk 6 van dit rapport (akoestisch onderzoek V3.1)

.

Industrielawaai: Akoestisch Onderzoek V1.1 (Het Geluidburo)

Conclusies

De meeste bedrijven in de directe omgeving van het woningbouwplan, die zijn gelegen op bedrijventerrein Noord, voldoen aan de richtafstanden op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

Op Flevolaan 6 is een bedrijfslocatie waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt en waaraan niet wordt voldaan. De afstand tot de dichtstbij gelegen (nieuwe) woningen bedraagt amper 10 meter.

Op grond hiervan is een fictief rekenmodel opgezet waarmee de (mogelijke) geluidemissie van deze bedrijfslocatie (milieucategorie 3.1) is berekend ter plaatse van de nieuwe woningen.

Vooralsnog wordt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voldaan aan de gestelde grenswaarden. De maximale geluidsniveaus als gevolg van het dichtslaan van autoportieren of laad- en losactiviteiten kunnen, als deze plaatsvinden in de avond- en nachtperiode, een zekere kans op hinder geven.

Deze kans is overigens zeer theoretisch. De werkelijke bedrijfssituatie van Flevolaan 6 is hierin uiteraard bepalend, terwijl de verwachting is dat optrekkend en afremmend verkeer op de Amstellandlaan / Flevolaan de eventuele piekgeluiden vanwege de bedrijvigheid op Flevolaan 6 grotendeels maskeren.

Overigens wordt opgemerkt dat de invloed van de totale bedrijvigheid in de omgeving, op het gehele plan, zeer beperkt is. Alleen Flevolaan 6 kan een zekere invloed hebben op een (klein) deel van het plan (noordzijde Flevolaan 4).

Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabele ruimtelijke ordening.

- Ten behoeve van het wegverkeer dient een verzoek om een hogere grenswaarde te worden ingediend. Ook dienen de gevels op de voorgeschreven wijze te voldoen aan het bouwbesluit. Op basis van bovenstaand en bijgevoegd onderzoek kan worden gesteld dat sprake is van een acceptabele ruimtelijke ordening.

4.3 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) van 3 juli 1986 vormt de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Daarnaast regelt de wet wie verantwoordelijk is voor de verontreiniging en de financiële gevolgen ervan. De Woningwet bepaalt dat de gemeente alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet uitvoeren. Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen.

PJ Milieu BV heeft voor het projectgebied een bodemonderzoek uitgevoerd in verband met zowel de WABO-procedure als de bouwvergunning procedure. Het onderzoek is als losse bijlage opgenomen (rapportnr. 1403701A). De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn opgenomen onder 4.3.1.

4.3.1 Conclusies en aanbevelingen Verkennend bodemonderzoek, door PJ Milieu BV (1403701A)

Conclusies

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In de grond afkomstig van boring 3 zijn matig verhoogde gehalten koper en zink aangetoond. Door middel van aanvullend onderzoek (ter plaatse/nabij boring 3) is gebleken dat er geen bodemverontreiniging boven de interventiewaarde aanwezig is. Ingeschat wordt dat circa 5 m³ (traject 0,5 – 1,0 m-mv) grond verhoogde gehalten koper en zink boven de tussenwaarde bevat.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij worden verlangd.

- Het bodemonderzoek is positief beoordeeld door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFVG). Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Lucht

4.4.1 Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Deze wijziging heeft er voor gezorgd dat er een betere afstemming is ontstaan tussen ruimtelijke activiteiten en luchtkwaliteit. Als namelijk aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het ontwikkelen van de beoogde ruimtelijke activiteit:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het bestemmingsplan is één van de bevoegdheden waarbij aan de bovengenoemde criteria moet worden getoetst (genoemd in artikel 5.16, tweede lid onder c Wet milieubeheer). Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Op basis van bijlage 3A van de 'Regeling niet

in betekenende mate bijdragen (NIBM)' dragen na de vaststelling van het NSL, de volgende ontwikkelingen "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor geen luchtonderzoek te worden uitgevoerd.

Met andere woorden een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. Wordt deze grens niet overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden en zijn aanvullende maatregelen niet nodig.

Concreet betekent dit bij:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2);
- < 100.000 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) bij kantoorlocaties bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 200.000 m² b.v.o. bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1).
- Onderhavig plan betreft de verbouwing van een bestaand kantoorgebouw tot een woongebouw. Zoals is aangetoond in hoofdstuk 2, zorgt de ontwikkeling voor een afname van het aantal verkeersbewegingen. Een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Meer concreet betekent dit dat voor dit plan geen luchtkwaliteitsonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Omgekeerde werking

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie.

Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Voor de planlocatie gelden op basis van de NSL monitoringstool de volgende luchtkwaliteitswaarden (monitoring NSL 2014):

NO ₂ -concentratie	< 35 µg/m ³
PM ₁₀ -concentratie	< 35 µg/m ³
PM ₁₀ overschrijdingsdagen	< 35 dagen
PM _{2.5} -concentratie	< 20 µg/m ³
EC-concentratie	Geen meting voorhanden.

- Het plangebied ligt aan de rand van een bedrijventerrein. Aan de overzijde van de Amstellandlaan is reeds een woongebied gelegen. In de omgeving van het plangebied liggen verder geen wegen of bedrijven die van negatieve invloed zijn op de luchtkwaliteit. Overeenkomstig de NSL monitoringstool wordt de grenswaarden met betrekking tot de luchtkwaliteit op deze locatie niet overschreden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Zonering omliggende bedrijven

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

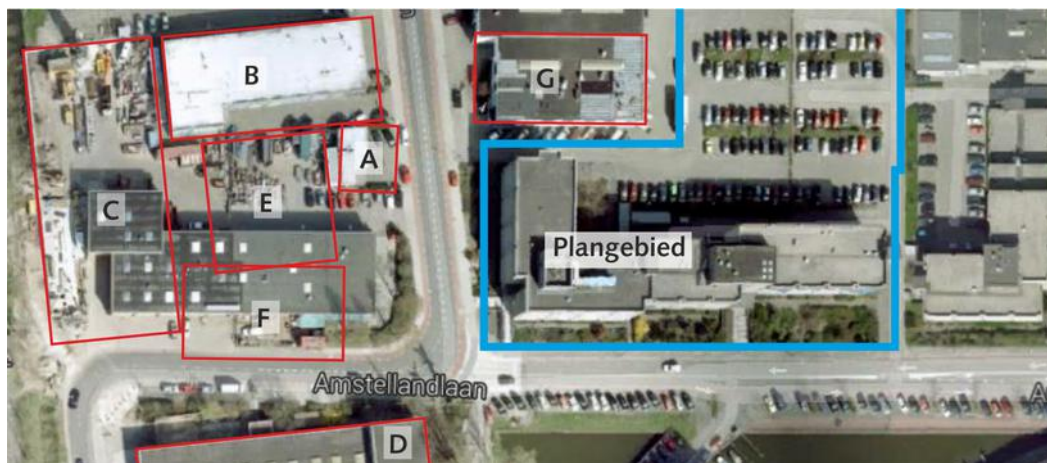
Milieuzonering

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid.

Bedrijvigheid omgeving

In de directe omgeving van Amstellandlaan 84 bevindt zich een bedrijventerrein (Industrieterrein Noord) waarop diverse bedrijven zijn gevestigd. De meeste bedrijven vallen qua milieuwetgeving onder het Activiteitenbesluit. Het gaat om de volgende bedrijven (Zie figuur 10):

Nr.	Bedrijf	Locatie
A	Snackbar De Haven	Amstellandlaan 106a
B	Elektrowerken Nederland B.V.	Flevolaan 1
C	Gemeentewerf	Amstellandlaan 120
D	Bedrijfsverzamelgebouw	Rijndijk
E	Aannemersbedrijf Van Vliet	Amstellandlaan 106
F	Schenkel Laswinkel	Amstellandlaan 116
G	Bedrijfsgebouw (voorheen Railsupport B.V.)	Flevolaan 6



Figuur 10 bedrijven nabij plangebied

De kortste afstand van de rand van het bedrijventerrein van de bedrijven tot de eerstelijns bebouwing van het bouwplan bedraagt ca. 30 meter. Het bedrijf aan de Flevolaan 6 ligt op ca. 10 meter afstand van het bouwplan. Hiervoor is in de bijlage Industrielawaai: Akoestisch Onderzoek V1.1 (Het Geluidburo) een nader onderzoek uitgevoerd. Het gebouw Pampuslaan 1 valt niet onder het activiteitenbesluit en wordt daaromtrent niet meegenomen.

Vigerend bestemmingsplan

Op basis van de milieucategorie aanduiding van de bedrijven in het nieuwbouwplan, wordt de 'goede ruimtelijke ordening' beoordeeld. De VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' is hierin de leidraad. In het bestemmingsplan zijn de toegestane milieucategorieën aangegeven op delen van het bedrijventerrein. Figuur 11 geeft deze vorm van milieuzonering weer.



Figuur 11 zonering bedrijventerrein

Uit figuur 11 volgt dat de bedrijven A, C, D, E en F in milieucategorie 2 vallen. Bedrijf G valt in milieucategorie 2.1 en bedrijf B in milieucategorie 3.1.

Op grond van de uitgave 'bedrijven en milieuzonering' geldt voor categorie 2 een richtafstand van 30 meter tot gevoelige bebouwing en voor categorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied, mag één afstandstap worden teruggegaan.

Dit impliceert dat voor milieucategorie 2 voldaan moet worden aan een richtafstand van 10 meter en voor categorie 3.1 aan een richtafstand van 30 meter.

- Het plangebied ligt aan de rand van een bedrijventerrein met een zonering. Op basis van de afstanden van de omliggende bedrijven ten opzichte van het plangebied kan de worden gesteld dat het planvoornemen geen hinder ondervindt van de omliggende bedrijvigheid. Dit geldt ook voor bedrijf G, een bedrijfsgebouw (voorheen Railsupport B.V.). Op basis van nader onderzoek (bijlage Industrielawaai: Akoestisch Onderzoek V1.1 (Het Geluidburo)) levert dit bedrijf geen hinder op voor de woonstemming. Ook worden de omliggende bedrijven niet beperkt door het planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Per 1 april 2015 is de regelgeving van het Basisnet: vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden. Gevaarlijke stoffen vervoeren is risicovol. Om gevaarlijke stoffen te vervoeren moeten vervoerders zich houden aan veiligheidseisen. Aan transportroutes en de omgeving nabij deze transportroutes zijn eisen gesteld. Het Basisnet maakt het mogelijk dat het vervoer van gevaarlijke stoffen blijft plaatsvinden op een zo veilig mogelijke manier.

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ontstaan. Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer.

Beoordeling risicobronnen

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet (weg, water en spoor) en actuele informatie over relevante risicobronnen blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van vuurwerkverkooppunten;
- het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de weg (provinciaal);

- het invloedsgebied van basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- de 200 meter zone, (toekomstig) plasbrandaandachtsgebied (PAG) van relevante spoorwegen;
- het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding.

Het plangebied ligt wel binnen:

- de 200 meter zone, (toekomstig) PAG en vrijwaringszone van relevante vaarwegen;
- het invloedsgebied van de basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water (Amsterdam-Rijnkanaal);

Plaatsgebonden risico

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de risicobronnen wordt voldaan aan de grenswaarden en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) ter plaatse van kwetsbare respectievelijk beperkt kwetsbare objecten in het plangebied.

Verantwoording groepsrisico basisnetroutes

Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden en binnen de 200 meter zone van het Amsterdam-Rijnkanaal. De afstand van het plangebied tot de rand van de waterweg bedraagt circa 135 meter. Het plangebied en het Amsterdam-Rijnkanaal wordt gescheiden door het bedrijventerrein. Een directe verbinding is niet aanwezig. Momenteel is het plangebied in gebruik als kantoorgebouw. Hierdoor geldt voor deze locatie reeds een bestaand groepsrisico dat wordt geaccepteerd door het bevoegd gezag. Tevens wordt in deze gewezen op de nabije omgeving van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied is een woongebied gelegen. De afstand van dit gebied ten opzichte van het Amsterdam-Rijnkanaal is minder dan 135 meter.

Als gevolg van deze functieverandering zal de personendichtheid binnen het plangebied afnemen. Het plan voorziet in de bouw van 61 extra woningen. Voor een dergelijk gebied geldt een gebiedstypering van 'Stadsbebouwing met hoogbouw' met een gemiddelde bevolkingsdichtheid van 120 personen/ha. De vigerende situatie wordt getypeerd als 'Industriegebied – Kantoren – hoogbouw' met een gemiddelde bevolkingsdichtheid van 200 personen/ha. Een afname van de bevolkingsdichtheid met gemiddeld 80 personen per hectare. Op basis van een gedetailleerdere berekening (zie tabel 7) volgt een te verwachten afname van de bevolkingsdichtheid van 81 personen voor het plangebied. De afname betreft met name de dagperiode. Gedurende de nachtperiode zal er een kleine toename zijn in de personendichtheid.

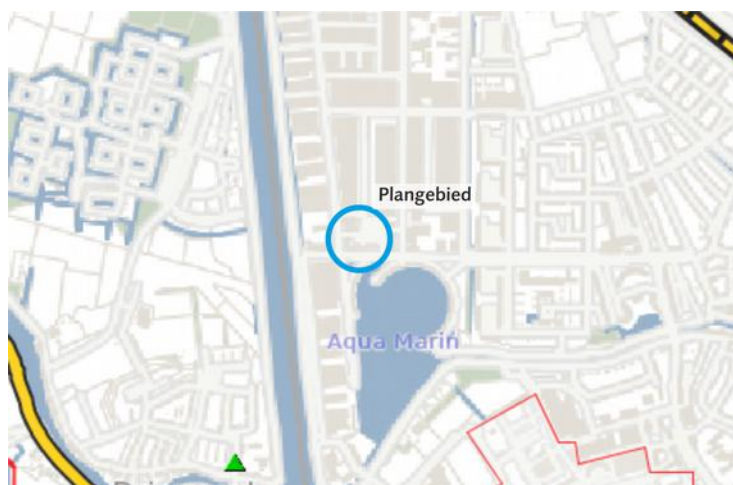
Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal er dus geen (significante) toename van de personendichtheid en het groepsrisico plaatsvinden. Een verdere berekening en verantwoording van het groepsrisico als gevolg van deze basisnetroute wordt derhalve als niet noodzakelijk geacht.

Gewezen wordt op het definitief ontwerp Basisnet Water. Het Amsterdam Rijn Kanaal is een zwarte waterweg. De plaatsgebonden risico 10-6 contour ligt binnen de oeverlijn. Het groepsrisico hoeft niet te worden berekend, zolang de personendichtheid kleiner is dan 2500 personen/hectare. Dit is in onderhavige situatie het geval.

Berekeningstabel personendichtheid groepsrisico

Huidige situatie		Toekomstige situatie	
Gebruik	Kantoorgebouw	Gebruik	Woongebouw
Norm personendichtheid kantoor	1 persoon per 30m ² bvo	Norm personendichtheid woning	2,4 bewoners per woning
M² bvo kantoor	6838 m ²	Aantal woningen	61 appartementen
Personendichtheid (totaal)	228 personen	Personendichtheid (totaal)	146,4
Aanwezigheid (berekenningsnorm)			
Functie	Kantoor	Functie	Wonen
Dag	Nacht	Dag	Nacht
1	0	0,5	1
Aanwezigheid (berekend)			
Dag	Nacht	Dag	Nacht
228	0	73,2	146,4

Tabel 7 berekening personendichtheid plangebied



Figuur 12 Uitsnede Risicokaart

Op figuur 12, een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied, is te zien dat in de directe nabijheid van het plangebied geen andere risicobronnen zijn gelegen. Met uitzondering van de ligging van het plangebied binnen de 200m zone van het Amsterdam-Rijnkanaal, zijn er voor het planvoornemen geen gevaren aanwezig met betrekking tot externe veiligheid.

- De relevante risicobron nabij het plangebied is het Amsterdam-Rijnkanaal. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water leidt niet tot overschrijdingen van een PR 10-6/jr contour ter plaatse van het plangebied, zodat aan de grens- en richtwaarde voor het PR wordt voldaan.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en omgeving. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. HSRO heeft een Quickscan natuurwaarden uitgevoerd op het plangebied. Het volledige rapport (d.d. april 2014) maakt als losse bijlage deel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen.

4.7.1 Soortenbescherming

De Flora- en Faunawet is een soortbeschermingswet. De wet draait niet om het beschermen van individuele organismen, maar om de duurzame instandhouding van soorten. Indien voldoende voorzorgsmaatregelen worden genomen lijkt het voornemen uitvoerbaar binnen de Flora- en Faunawet. In het plangebied komen alleen algemeen beschermde flora- en faunasoorten voor. Deze soorten genieten een algemene vrijstelling (soorten van tabel 1 van de AmvB art. 75 bij de Flora en Faunawet) van de verbodsbepalingen art. 8 tot en met 12 als gevolg van schade door ruimtelijke ontwikkelingen en projecten. Voor deze soorten is geen ontheffing vereist. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht en de aanbevelingen voor de uitvoering.

Voor vogels kan worden vastgesteld dat schade aan nesten, hollen, eieren en verontrusting van individuen door de nodige voorzorgsmaatregelen kan worden voorkomen. Voor vogels zal enkel een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet noodzakelijk zijn indien het voornemen schade toebrengt aan vaste broed-, rust- en verblijfplaatsen. Geadviseerd wordt, om het uitvoeren van de werkzaamheden uit te stellen tot het einde van de broedperiode. Omdat de broedperiode niet voor iedere soort gelijk is, is geen vaste tijdsperiode aan te geven. Op het moment dat beschermde inheemse broedvogels bezig zijn met hun broedproces, mogen er geen versturende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, dus ongeacht de periode van het jaar. Het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor de aanvang van de werkzaamheden, kan eveneens voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt. Tevens wordt aangeraden om eventuele kap- en bouwwerkzaamheden geleidelijk uit te voeren. Op deze wijze wordt dieren de gelegenheid geboden uit te wijken.

Met inachtneming van de algemene zorgplicht, is een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet niet nodig.

4.7.2 Gebiedsbescherming

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het voornemen heeft door zijn aard en omvang geen invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling is niet nodig.

Natuurbeschermingswet 1998

Met de inwerking treding van de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in oktober 2005 is de Europese wet- en regelgeving volledig in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Natuurbeschermingswet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen. Het plangebied ligt circa 2.600 meter ten zuiden van het door de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer' op circa 4.200 meter ten noordwesten van het Natura 2000-gebied

'Oostelijke Vechtplassen' en circa 4.300 meter ten westen van het Natura 2000-gebied 'Naardermeer'. Gezien de locatie van het plangebied en de aard van de ingreep, doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (ex. artikel 19d lid 1) is niet nodig.

4.7.3 Algemene aanbevelingen

De directe omgeving is potentieel geschikt als leefgebied voor huismus, gierzwaluw, huiszwaluw en verschillende vleermuissoorten. Deze soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Met geringe inspanningen kan de nieuwbouw mogelijkheden bieden voor de vestiging van verschillende soorten. Door het plaatsen van bijvoorbeeld nestkasten (mussenflat), speciale dakpannen, vogelvides, (inbouw) vleermuiskasten of maatwerk kan een positieve impuls worden gegeven aan de lokale populaties.

Vogelbescherming Nederland heeft een unieke checklist (zie bijlage 2) ontwikkeld, waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor stadsnatuur en in het speciaal voor vogels. De Zoogdiervereniging heeft de brochure 'Vleermuisvriendelijk Bouwen' (zie bijlage 3) ontwikkeld met daarin handvatten waarmee bij het ontwerp, bouw en renoveren van gebouwen eenvoudig rekening kan worden gehouden met verblijfplaatsen van vleermuizen.

4.8 Cultuur en Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Dit verdrag is uitgewerkt in een wijziging van de Monumentenwet. 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

- Het planvoornemen betreft de verbouwing van het bestaande pand. Er vinden kleine funderingsaanpassingen plaats bij de toegangen en vluchtwegen. Het betreffen beperkte ingrepen in de bodem. Archeologische waarden worden hierdoor niet verstoord. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet aan de orde.

4.8.1 Cultuurhistorische toetsing

Wijziging Bro ten aanzien van borging erfgoedwaarden. Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen sinds 1 januari 2012 cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkeling een analyse moet worden verricht van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en op welke wijze deze waarden geborgd worden in het bestemmingsplan.

- Het planvoornemen betreft de verbouwing van het bestaande pand. Er vinden kleine funderingsaanpassingen plaats bij de toegangen en vluchtwegen. Het plan vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Als gevolg van de geplande werkzaamheden zullen de cultuurhistorische waarden van het plangebied niet worden aangetast.

5 MOTIVATIE

Het plangebied op de hoek Amstellandlaan – Flevolaan, ligt aan de rand van Industrierterrein Noord. Het gebouw is momenteel in gebruik als kantorenpand. Door de gewijzigde economische situatie wordt het pand echter steeds slechter verhuurd. Vele meters verhuuroppervlak staan leeg wat hoge kosten voor de eigenaar van het pand met zich meebrengt.

De initiatiefnemer heeft het voornemen opgepakt om het pand te verbouwen tot een woongebouw. Hierdoor kan door een beperkte investering in het vastgoed een bijdrage worden geleverd aan het woningaanbod van de gemeente Weesp.

Het planvoornemen sluit aan bij de provinciale, regionale en gemeentelijke visie met betrekking tot de gewenste groei van het woningaanbod. Het voornemen voorziet binnen het stedelijk gebied in een ruim aanbod aan nieuwe woningen. Onbebouwde ruimte wordt door het planvoornemen niet aangesproken.

De ligging van het plangebied, aan de rand van een bedrijventerrein, maar tevens ook aan de randen van bestaande woongebieden, zorgt ervoor dat het planvoornemen aansluiting zal vinden binnen de bestaande stedelijke structuur. Gelegen aan een verbindingsweg naar het hart van Weesp is de locatie tevens uitstekend bereikbaar.

Het voornemen past ruimtelijk ook goed in zijn omgeving. De verkeers- en parkeerdruk op het plangebied en zijn omgeving zal worden verlaagd. Parkeren wordt opgelost op het eigen terrein, waarbij door de lagere parkeerdruk meer ruimte aan groenelementen en inpassing van het gebouw kan worden gegeven. De stedige, harde uitstraling van het plangebied zal veranderen in een groen en zachte beleving.

Het planvoornemen is getoetst aan de diverse beleidskaders die gelden voor het wijzigen van de bestemming. Er zijn, zoals in de ruimtelijke onderbouwing te lezen is, geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren gekomen die belemmerend zijn. Het planvoornemen voorziet tevens in het saneren van de vervuilde bodem van het perceel. Een verbetering van de milieuhygiënische kwaliteit van het plangebied. De bedrijven en woningen in de omgeving worden niet beperkt in hun bedrijfsontwikkeling of woongenot.

Het voornemen past binnen het beleid van rijk, provincie en gemeente. De gemeente Weesp is voornemens medewerking te verlenen aan het uitvoeren van het planvoornemen en de hiervoor noodzakelijke procedures te doorlopen.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. Alle kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal door de gemeente geen financieel risico worden gelopen. De gemeente Weesp is niet betrokken bij de exploitatie of investeringen van het project. Exploitatiebijdragen of baatbelasting zijn niet aan de orde. Er is door de initiatiefnemer een realisatie-overeenkomst gesloten met de gemeente Weesp.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Wettelijk vooroverleg & inspraak

Het verzoek om een omgevingsvergunning (het ontwerpbesluit inclusief bijbehorende stukken) zal gedurende zes weken ter inzage gelegen worden zodat zienswijzen gegeven kunnen worden. Tevens zullen de overleginstanties in de gelegenheid gesteld worden om te reageren.

De ingekomen reacties zullen door het gemeentebestuur betrokken worden bij het definitieve besluit omtrent medewerking aan dit initiatief.

7.1 Zienswijzen

PM

BIJLAGEN

Bijlage 1: Wegverkeerslawaaï: Akoestisch Onderzoek V3.1 (Het Geluidburo)

Bijlage 2: Industrielawaai: Akoestisch Onderzoek V1.1 (Het Geluidburo)

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek, PJ Milieu BV (1403701A)

Bijlage 4: Quicksan Natuurwaarden, HSRO (April 2014)

Bijlage 5: Raadsbesluit Z.24373/D,749 (14 maart 2013)