

Notitie Vooroverlegreacties

Ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Concept Ontwerp Bestemmingsplan Woningbouw Nijverheidslaan

NL.IMRO.0457.BPBT01Weesperwerf-on01
d.d. 7 februari 2020

Versie: Definitief
Datum: 13 oktober 2020

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Vooroverleg	1
2.	Overlegreactie en beantwoording.....	2
2.1.	Provincie Noord-Holland	2
2.1.1.	Stelling van Amsterdam	2
2.1.2.	Ruimtelijke kwaliteit	2
2.2.	Brandweer & Gooi en Vechtstreek	4
2.3.	Waternet, namens Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.....	5
2.4.	Prorail.....	6
2.5.	Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek	6
3.	Conclusie.....	8
3.1.	Toelichting	8
3.2.	Regels/Verbeelding.....	8

1. Vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot vooroverleg geboden met betrekking tot het concept ontwerp bestemmingsplan “Woningbouw Nijverheidslaam”. Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail van 11 februari 2020 uitgenodigd om binnen een termijn van 4 weken te reageren:

- Rijkswaterstaat
- Provincie Noord-Holland
- Brandweer & Gooi en Vechtstreek
- Waternet, namens Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
- ProRail
- Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

Van deze 6 instanties hebben er 5 tijdig gereageerd. Rijkswaterstaat heeft niet gereageerd. Wij gaan ervan uit dat zij geen opmerkingen hebben op het concept ontwerp bestemmingsplan.

De overige reacties zijn in het vervolg samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en conclusie.

2. Overlegreactie en beantwoording

2.1. Provincie Noord-Holland

2.1.1. Stelling van Amsterdam

Samenvatting

Met betrekking tot de Stelling van Amsterdam is het advies van de provincie over het concept ontwerp bestemmingsplan positief. Men wijst erop dat de projectlocatie gelegen is aan de binnenzijde ofwel de veilige zijde van de hoofdverdelingslijn. Bij inpassing van de nieuwe wijk moet deze lijn herkenbaar blijven.

Beoordeling

Er wordt kennis genomen van het positieve advies en er zal rekening worden gehouden met de hoofdverdelingslijn.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.2. Ruimtelijke kwaliteit

Samenvatting

De provincie geeft aan, ondanks het feit dat dit plan binnen BSG ligt (waar de provincie niet over gaat), een ambtelijk advies te willen geven over de ruimtelijke kwaliteit van dit plan. Men vindt dat een dergelijke ontwikkeling op deze locatie goed denkbaar is en dat de opzet en woningtypologie van het buurtje een relatie met de reeds bestaande bebouwing aan de overzijde van de Korte Muiderweg vertoont. Het advies is dan ook positief. De provincie wijst wel op een paar aandachtspunten:

1. In de toelichting op het plan wordt al snel overgegaan tot een bepaalde verkavelingsopzet. Men vraagt zich af welke ruimtelijke analyse aan het ontwerp ten grondslag heeft gelegen en of er ook verschillende modellen zijn onderzocht? Hoe verhoudt deze buurt zich tot de andere ontwikkelingen en de nabijgelegen historische vestingstad?
2. Volgens de provincie komt het buurtje als geïsoleerde cluster tegen het bedrijventerrein aan te liggen. Men vraagt zich af of er al een visie is op de verdere herontwikkeling van dit terrein? Zo ja, hoe verhoudt het buurtje zich tot de rest van de ontwikkeling?
3. Het buurtje ligt, in tegenstelling tot eerdere uitbreidingen en de ontwikkelingen in de Bloemendalerpolder, vrijwel direct aan de Vecht. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (die in de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangehaald) staat bijvoorbeeld ook het ontwikkelprincipe *‘Bouw op maaiveldhoogte van het achterliggende land en laat het dijkprofiel intact. Oriënteer de bebouwing op de Vecht en geef de bebouwing een ‘groene voet’*. Men wil weten wat de relatie met de Vecht is? In hoeverre is er bijvoorbeeld rekening gehouden met

zichtlijnen vanuit de openbare ruimte op het water en de overzijde? Het is voor de provincie wenselijk dat de oevers van de Vecht groen blijven (of worden).

4. Bij de entree van het buurtje komt een grote parkeervoorziening. Men wil weten wat gedaan wordt om de geparkeerde auto's aan het zicht te onttrekken? Hoe groen is de parkeervoorziening? In hoeverre worden hier klimaat-adaptieve maatregelen genomen (bijv. grasbetontegels voor een groene uitstraling en betere waterafvoer)?
5. Verder wordt aanbevolen om naast een plattegrond en vogelvlucht ook aan te geven wat het beeld wordt vanaf maaiveld op diverse plekken in de buurt en vanuit de omgeving. Dit helpt om inzicht te krijgen/geven in de ruimtelijke uitstraling. Zo kan bijvoorbeeld een beeld geschetst worden van de parkeervoorziening of het geluidscherm met een staalconstructie en het woord 'Weesperwerf' bij de entree. Nu is het volgens de provincie niet duidelijk hoe die eruit komen te zien.

Beoordeling

1. De analyse is eerder in het traject uitvoerig besproken met de stedenbouwkundige adviseur Fred Kraaij, in opdracht van de gemeente Weesp. Het wordt dan ook niet nodig geacht om dat nogmaals uitgebreid te behandelen. In het kort is het uitgangspunt voor Weesperwerf dat het een typisch 'buurtje achter het spoor' wordt. Kleinschalig, een smalle straat en steeds korte stukken van maximaal zes huizen in te onderscheiden, maar ook met elkaar verbonden architectonische verschijningsvormen.
2. De toekomst van dat terrein is op dit moment niet concreet bepaald. In februari 2016 heeft de raad besloten (Ontwikkeling bedrijventerreinen Nijverheidslaan) niet langer in te zetten op (gedeeltelijke) transformatie van het bedrijventerrein naar woningbouw. Zoals dat was opgenomen in o.a. de structuurvisie bedrijventerreinen 2010 en de structuurvisie 2013 en is toen besloten de openbare ruimte gefaseerd op te knappen. Het eerste gedeelte is al gerealiseerd, het tweede gedeelte is in planvorming gestart. Vervolgens is in december 2018 ook een besluit genomen voor een visie op de zogeheten bufferzone (gebied tussen de bedrijven en het nieuwe project Weesperwerf). Daarbij is besloten dat er initiatieven voor bedrijfsmatigheid met nautisch karakter, een hotelvoorziening kunnen komen, maar geen woningen.
3. Wel is het plan in een eerdere fase als deel van een theoretische toekomstige ontwikkeling geschetst en besproken met de supervisor. Om die reden ligt het straatje tussen Nijverheidslaan en spoorlijn in het verlengde van een bestaande straat aan de overkant van de Nijverheidslaan.
4. De oever van de Vecht grenst alleen ter plaatse van de hoek van het buurtje bij de spoorbrug aan de Vecht. De oever blijft daar intact en groen. De dijk blijft intact, en aan de zijde van de Vecht wordt op maaiveldhoogte gebouwd. Het terrein wordt meer richting de Korte Muiderweg opgehoogd.
5. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven wordt het parkeerterrein langs de Nijverheidslaan licht verdiept aangelegd zodat er vanuit de woningen minder zicht is op geparkeerde auto's. Verder staat in de toelichting dat dit parkeerterrein en de parkzone in het plangebied water kunnen bergen in geval van piekbelasting door zware regenval. Voor meer details verwijzen wij hier naar het inrichtingsplan van Bureau Beuk.

6. Ter verduidelijking van de toekomstige situatie, zullen in de toelichting een aantal extra plaatjes worden opgenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Conform de wens van de provincie, zal de toelichting worden aangevuld met plaatjes, die een duidelijker beeld geven van de toekomstige situatie van de nieuwe buurt.

2.2. Brandweer & Gooi en Vechtstreek

Samenvatting

Men geeft aan dat de brandweer vanaf het begin betrokken was bij de planvorming en dat alles in afstemming met de brandweer is gedaan. Echter hebben zij een aantal opmerkingen op het plan.

1. Op pagina 21 staat een stuk tekst waar men zich vanuit het oogpunt van de nood- en hulpdiensten afvraagt, op welke manier geborgd wordt dat de nood- en hulpdiensten voldoende dicht bij elke voordeur van alle woningen kunnen komen. Men neemt aan dat dit niet in eigendom uitgegeven wordt en dat het beheer bij de gemeente blijft liggen? Het gaat om de volgende tekst:
“Het profiel van de straten en stoepen is informeel, en nodigt door de introductie van een voorzone (overgangszone tussen privé en openbaar) uit tot toe-eigening door bewoners. In de autovrije straten liggen de voorzone voor de huizen en de straat op één niveau, waardoor ook de straat zelf verblijfs- en speelruimte wordt.”
2. Bij de Parkeervraag fiets en scooter op pagina 28 wil men vanuit de brandweer extra aandacht schenken aan de eventuele veiligheidsmaatregelen om elektrische fietsen en scooters veilig inpandig te kunnen stallen. De extra aandacht gaat hierbij uit naar de stalling onder of dichtbij gestapelde bouw zoals appartementen, studio's en portiekwoningen. Hierbij kan niet alleen gedacht worden aan brandwerendheid en zelfsluitende deuren, maar ook de richting van de ventilatie ten opzichte van de 'bovenburen'.
3. Voor wat betreft de externe veiligheid vindt men dat deze voldoende verwoord is in dit bestemmingsplan. De geplande ruimtelijke ontwikkelingen hebben geen negatief effect op de mogelijkheden tot het bestrijden of beperken van een ramp. De ontvluchting van de bewoners is in voldoende mate van het risico af mogelijk. Ook het bluswater en de bereikbaarheid van de risicobronnen is in voldoende mate afgestemd en de brandweer zal namens de nood- en hulpdiensten aangesloten blijven.
4. Voor wat betreft de waterveiligheid, mist men in dit plan op welke manier dit van toepassing is op deze ruimtelijke ontwikkeling. Het plangebied ligt namelijk in overstroombaar gebied van de Vecht. Hierbij kan gedacht worden aan zowel horizontale als verticale evacuatie. De waterberging in geval van een hevige regenbui is voldoende beschreven.

Beoordeling

1. Bedoelde gronden worden niet in eigendom uitgegeven, zodat het beheer bij de gemeente blijft. Hierdoor blijven alle woningen toegankelijk voor nood- en hulpdiensten.

2. Dit punt is geen onderdeel van het bestemmingsplan. In het ontwerp van de stallingen van elektrische fietsen en scooters zal uiteraard zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de mogelijkheden op het gebied van de toepassing van extra veiligheidsmaatregelen. Er zal voldaan worden aan de regels.
3. Er wordt kennis genomen van het positief advies m.b.t. tot het onderwerp externe veiligheid.
4. Er is geen evacuatieplan specifiek voor dit project opgesteld. De algemene maatregelen bij overstromingen van gemeente en hulpverleningsdiensten binnen de veiligheidsregio gooi- en vechtstreek zijn van kracht.

Conclusie

De opmerkingen van de Brandweer & Gooi en Vechtstreek leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3. Waternet, namens Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

Samenvatting

Waternet adviseert om het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen voordat het plan verder in procedure wordt gebracht. Het gaat hierbij om de volgende:

1. Ten aanzien van de watercompensatie wordt er in het bestemmingsplan een oplossing gepresenteerd die niet met Waternet is afgestemd. Onduidelijk is of het zo straks vergund kan worden. Uit de beschrijving en de tekening is niet goed op te maken hoe e.e.a. nu gedacht is. Waternet ontvangt dan ook graag de tekening die als figuur 5.16 in de waterparagraaf is opgenomen in een hogere resolutie, om de oplossing goed te kunnen beoordelen. Deze is nu grotendeels onleesbaar. Het laatste contact met de ontwikkelaar is in september 2019 geweest, toen lag er nog een andere oplossing voor.
2. Ten aanzien van de waterkering geeft Waternet aan, dat de kering en de beschermingszones niet zijn opgenomen als dubbelbestemming in de verbeelding en de planregels. Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening moet deze wel zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Waternet vraagt dan ook om deze alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.
3. Ten aanzien van de civieltechnische uitwerking voorziet Waternet nog een probleem met het getekende riool tracé langs deze kering. De onderdelen hiervan mogen niet in het dijklichaam lopen of steken. Vandaar wijzen zij op het belang dat dit goed in het bestemmingsplan geregeld is. Mogelijk kan voor het riool een ander tracé bepaald worden.

Beoordeling

1. De laatste versie van Figuur 5.16 wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan voor een betere resolutie en tevens ook toegestuurd aan Waternet, zodat een goede beoordeling mogelijk is.
2. In het bestemmingsplan wordt, zoals door Waternet gevraagd, een dubbelbestemming opgenomen waarin de beschermingszone van de Waterkering wordt gewaarborgd in verbeelding en regels.

3. De riooltekening is aangepast n.a.v. de opmerking van Waternet hierover. Het tracé wordt nu onderbroken en gaat niet door de beschermzone van de dijk. Hier moet nog wel gekeken worden naar toepassen van kolken en huisaansluitingen alleen ligt het profiel van de dijk waarschijnlijk een stuk lager dan het toekomstig maaiveld.

Conclusie

Er wordt een duidelijkere tekening van Figuur 5.16 als pdf (in bijlage toelichting) opgenomen met voldoende resolutie zodat Waternet deze kan beoordelen. Verder wordt in regels en verbeelding een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Het riooltracé is zodanig aangepast dat het niet meer door het dijklichaam loopt.

2.4. Prorail

Prorail geeft aan geen opmerkingen te hebben op het concept ontwerp bestemmingsplan.

2.5. Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

De omgevingsdienst heeft een aantal opmerkingen op het bestemmingsplan.

1. Men adviseert om de adviezen van de omgevingsdienst uit 2017, 2018 en 2019 alsnog in het bestemmingsplan te verwerken voor zover daar geen invulling aan gegeven is.
Hierin is met betrekking tot de regels geadviseerd om toepassing van dove gevels dan wel toereikende gebouw gebonden afscherming bij de te openen geveldelen, waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, in de regels en de verbeelding te borgen. Dat geldt ook voor de toepassing van een geluidscherm langs de Nijverheidslaam zoals dat in het akoestisch onderzoek wegverkeer als uitgangspunt is gehanteerd. Dit is niet gebeurd.
2. Ten aanzien van het stedenbouwkundig plan is eerder geadviseerd om het plan akoestisch gunstiger in te richten. Het plan voldoet niet aan het hogere waardenbeleid. De eerstelijns bebouwing langs het spoor en langs de Vecht is zodanig laag en kent dusdanige onderbrekingen waardoor het spoorgeluid onnodig ver het plangebied indringt. Men constateert dat het plan hierop niet is aangepast. Omdat met het plan bewust wordt afgeweken van het gemeentelijke hogere waardenbeleid werd eerder geadviseerd om dit expliciet met een oplegnotitie aan het bestuur toe te lichten en te motiveren waarop het bestuur de besluitvorming kan inrichten. Of hier invulling aan gegeven is, is onbekend.
3. Ten aanzien van externe veiligheid werd geadviseerd om het rapport externe veiligheid aan te laten vullen c.q. aan te laten passen en de Veiligheidsregio in de planvorming te betrekken en in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen. Door de Veiligheidsregio in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken is het makkelijker om rekening te houden met eventuele maatregelen. Het externe veiligheidsrapport is niet aangevuld/aangepast. Het ontwerp bestemmingsplan bevat geen verantwoording van het groepsrisico en er is nog niet voorzien in een advies van de Veiligheidsregio.
4. De omgevingsdienst vraagt om de verbeelding in overeenstemming te brengen met het plan Weesperwerf dan wel het plan Weesperwerf en de akoestische onderzoeken in overeenstemming te brengen met de verbeelding. Volgens de omgevingsdienst is de zuidoostelijke en de noordoostelijke bebouwing overeenkomstig de toelichting 3 bouwlagen

hoog en zijn er enkele woningen in de 2^e en 3^e lijnbebouwing (vanaf het spoor) alsmede de zuidwestelijke bebouwing 4 bouwlagen hoog. Het akoestisch onderzoek spoorweglawaai is hierop ingericht. De verbeelding staat voor de 2^e en 3^e lijnbebouwing maximaal 3 bouwlagen toe en voor de zuidoostelijke en de noordoostelijke bebouwing juist 4 bouwlagen. Hier is het akoestisch onderzoek behorend bij de toelichting en het ontwerp hogere waardenbesluit niet op ingericht.

Beoordeling

1. Het advies met betrekking tot dove gevels en gebouw gebonden afschermingen en te openen delen wordt in de regels opgenomen. Dat geldt ook voor de toepassing van een geluidscherm langs de Nijverheidslaan en tussen de gebouwen en het spoor.
2. Er is afgezien van een aanpassing van de inrichting van het stedenbouwkundig plan, omdat dit op verschillende onderdelen niet het gewenste positieve effect heeft. Het effect van het toevoegen van één bouwlaag aan de woningen aan de spoorzijde (in de 1^e lijns bebouwing) op de geluidbelasting van de achterliggende woningen is volgens de geluidadviseurs zeer gering. Met de omgevingsdienst is op 17 april 2018 reeds besproken dat in de 2^e lijns bebouwing waarschijnlijk geen geluidluwe gevels aanwezig zullen zijn. Bovendien zal de extra 4^e laag van deze woningen aan het spoor ook een geluidbelasting hebben boven de voorkeursgrenswaarde, zodat daar ook voorzieningen getroffen moeten worden. Per saldo zullen er daardoor niet voor minder woningen voorzieningen getroffen moeten worden dan wanneer het plan niet zal worden aangepast. De gemeentelijke kaders laten op de plek langs het spoor maximaal 12 meter hoogte toe. Hierdoor kunnen niet meerdere bouwlagen toegevoegd worden. Het omzetten van grondgebonden woningen in appartementen is niet mogelijk omdat door het toevoegen van extra wooneenheden (appartementen) niet meer kan worden voldaan aan de parkeernorm. Bovendien geeft onze verkenning aan dat het toevoegen van een extra 4^e laag aan de woningen met een dove gevel resulteren in een ongebruikelijke plattegrond en daardoor in onwenselijke en minder aantrekkelijke woning hetgeen effect heeft op de verkoopbaarheid en haalbaarheid van het plan. Bovendien is het niet wenselijk om woningen om te zetten naar (deels) kantoor of commerciële functie. Tot slot is het dichtzetten van de “opening” ter plaatse van de groenstrook vanuit stedenbouwkundige en woonkwaliteit zeer onwenselijk.
3. Zoals de brandweer zelf aangeeft (zie reactie in paragraaf 2.2) is de brandweer vanaf het begin betrokken geweest bij het plan. Voor wat betreft de externe veiligheid vindt de brandweer dat deze voldoende verwoord is in dit bestemmingsplan. De gemeente zal als bevoegd gezag een verantwoording af leggen van het groepsrisico, waarbij de door onderzoeksbureau Aviv benoemde aandachtspunten meegenomen zullen worden in de afweging. De gemeente volgt het standpunt van de brandweer dat de externe veiligheid voldoende weerlegd is. De veiligheidsregio wordt gevraagd te reageren tijdens de inzageperiode op het standpunt van de brandweer. Over het voorafgaande is het bestuur via een oplegnotie bij de Anterieuere Overeenkomst geïnformeerd.
4. De verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met het stedenbouwkundig plan, zoals voorgesteld door de omgevingsdienst.

Conclusie

De regels en de verbeelding worden conform het advies van de omgevingsdienst aangepast (punten 1 en 4).

3. Conclusie

Over het algemeen waren de in het kader van het wettelijke vooroverleg ontvangen reacties positief over de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt. De reacties hebben wél tot een aantal aanpassingen en aanvullingen van het bestemmingsplan gevoerd. Het gaat hierbij om de volgende aanpassingen:

3.1. Toelichting

1. De toelichting worden aangevuld met plaatjes, die een duidelijker beeld geven van de toekomstige situatie van de nieuwe buurt.
2. T.b.v. de waterparagraaf wordt een duidelijkere tekening van figuur 5.16 als pdf met een hogere resolutie opgenomen in de bijlage van de toelichting.

3.2. Regels/Verbeelding

3. In regels en verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.
4. In de regels en verbeelding worden dove gevels en gebouw gebonden afschermingen opgenomen. Dat geldt ook voor de toepassing van een geluidscherm langs de Nijverheidslaan en tussen de gebouwen en het spoor.
5. De verbeelding wordt zodanig aangepast dat deze in overeenstemming is met het stedenbouwkundig plan en het geluidsrapport.