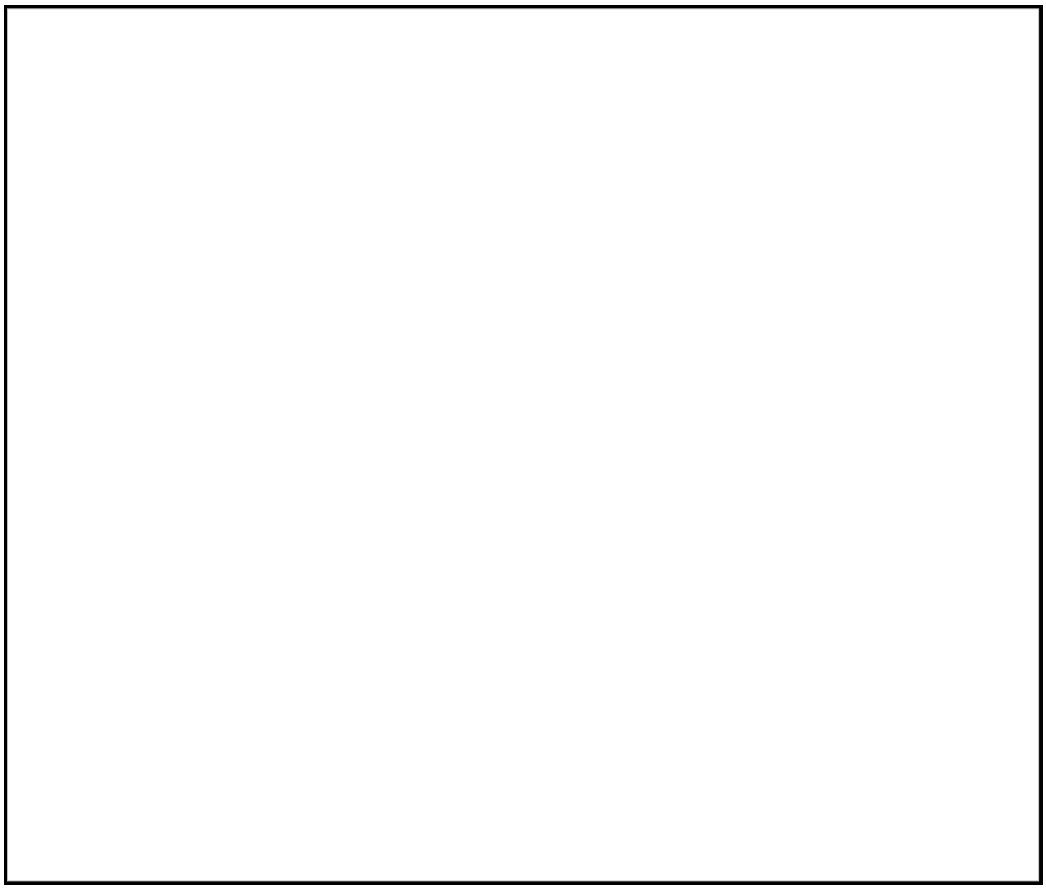
Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan Pampuslaan 1 Weesp



Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

Pampuslaan 1 Weesp

Colofon

Opdrachtgever	
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.GW2302BP01-VG01
Datum print	29 April 2024
Planstatus	vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel bestemmingsplan	7
1.3	Plangebied en bestaande situatie	7
1.4	Geldende bestemmingsplannen	8
1.5	Leeswijzer	10
Hoofdstuk2	**Planbeschrijving**	**11**
Hoofdstuk3	**Beleidskader**	**15**
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk4	**Omgevingsaspecten**	**33**
4.1	Archeologie	33
4.2	Cultuurhistorie	33
4.3	Bedrijven en milieuzonering	34
4.4	Luchtkwaliteit	37
4.5	Bodemkwaliteit	39
4.6	Geluidhinder	40
4.7	Ecologie	44
4.8	Luchthavenindelingsbesluit	48
4.9	Bezonning	49
4.10	Windhinder	50
4.11	Verkeerskundige aspecten	50
4.12	Water	55
4.13	Externe veiligheid	58
4.14	Kabels en leidingen	59
4.15	MER	59
Hoofdstuk5	**Juridische toelichting**	**61**
5.1	Algemeen	61
5.2	De bestemmingen	61
Hoofdstuk6	**Economische uitvoerbaarheid**	**63**
6.1	Inleiding	63
6.2	Plangebied	63
Hoofdstuk7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**65**
7.1	Vooroverleg	65
7.2	Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	65
7.3	Participatie	65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Amstellandlaan en de Pampuslaan in Weesp staat op dit moment een verouderd kantoorpand. Initiatiefnemer heeft het voornemen om het kantoorgebouw te slopen en de gronden geschikt te maken voor een bouwwerk met een gemengde bestemming, waarbij onder meer een woonfunctie mogelijk wordt gemaakt met een programma van circa 55 tot maximaal 70 appartementen.

De projectlocatie is gelegen aan de rand van het Industrieterrein Noord. De beoogde ontwikkeling maakt deel uit van de transformatie van het gebied Amstellandlaan/Rijnkade, waarbij leegstaande kantoren plaatsmaken voor woningbouw. In maart 2022 is het Ruimtelijk Kader “Weesp Amstellandlaan” en het bijbehorende amendement vastgesteld, waarin de ruimtelijke uitgangspunten voor ontwikkelingen in dit gebied zijn vastgelegd. Het beoogde initiatief vormt een uitwerking van dit kader.

De locatie maakt onderdeel uit van het vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" en heeft de enkelbestemming 'Bedrijventerrein – 1'. De beoogde realisatie van een woonfunctie is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan vormt een actueel planologisch kader om het beoogde initiatief te kunnen realiseren.

1.2 Doel bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het plangebied en maakt juridisch - planologisch de transformatie naar een woongebouw met werk functies in de plint mogelijk.

1.3 Plangebied en bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Pampuslaan 1, op de hoek van de Amstellandlaan en de Pampuslaan in Weesp van de gemeente Amsterdam. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als nummer 1443, 2158 en 2160 van de sectie C van de gemeente Weesp. De totale oppervlakte van het plangebied is 3.861 m^2. In het plangebied is een leegstaand kantoorgebouw aanwezig met een footprint van ca. 1.022 m^2 en een gebruiksoppervlakte van ca. 3.677 m^2 BVO. In figuur 1 is een afbeelding opgenomen van de bestaande bebouwing in de omgeving. De bebouwing in het plangebied is hierin opgelicht ten opzichte van de omgeving.

Het plangebied maakt deel uit van 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, bestaande uit een gebouw en bijbehorende openbare ruimte is gelegen aan de zuidrand van het industrieterrein. Het kantoorpand is gelegen aan de zuidelijke rand van het bedrijvencluster dat wordt gevormd door de Amstellandlaan, Flevolaan, Gemeenschapspolderweg en de Pampuslaan.

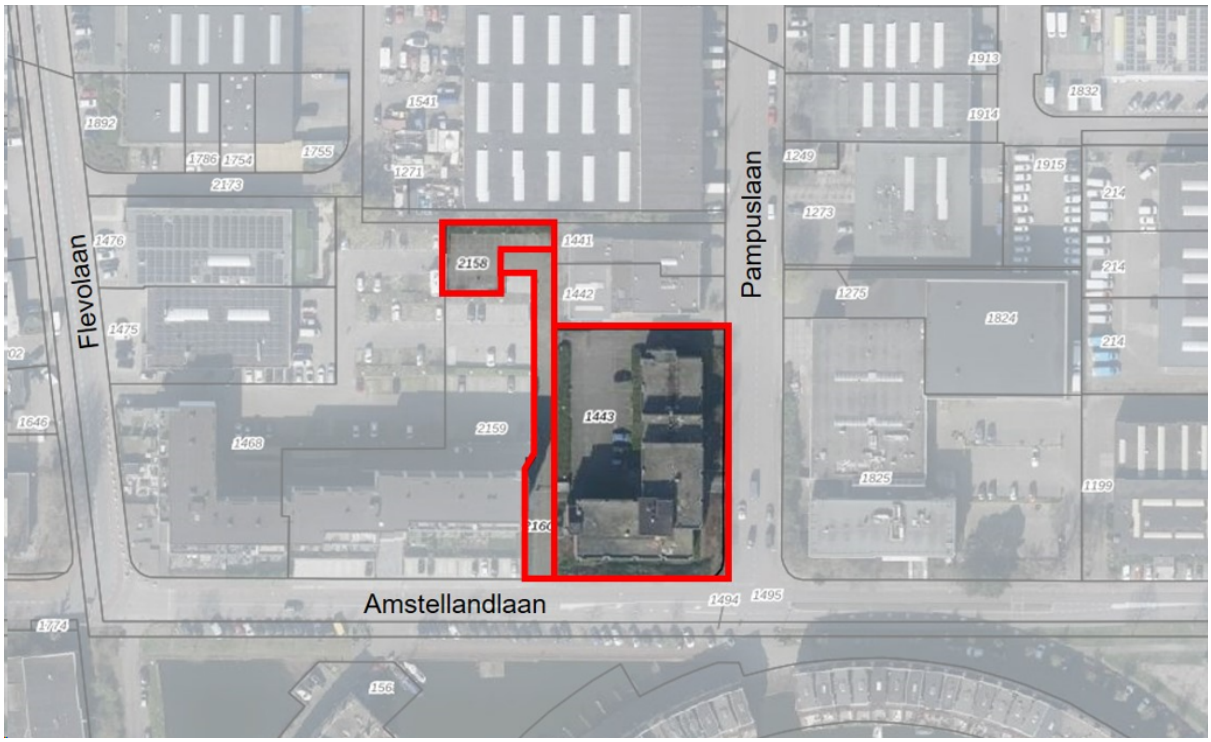


Figuur 1. Ligging bestaande bebouwing (opgelicht) in de omgeving

Ten zuiden van het pand ligt de Amstellandlaan. 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. De gemeente is voornemens de Amstellandlaan verkeersluw te maken, bestemd voor bestemmingsverkeer.

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 oostzijde van het gebouw ligt de Pampuslaan, een van de ontsluitingswegen van het industrieterrein. Langs deze weg in noordelijke richting liggen meer bedrijfspanden, waarbij de kantoorfuncties van ondergeschikt belang zijn.

Aan de noordwestelijke zijde van het kantoorpand ligt een parkeerterrein dat is ontsloten aan de Pampuslaan. Het gebouw en het bijbehorende terrein wordt aan de westkant begrensd door een appartementengebouw en aan de noordzijde door bedrijfsbebouwing.



Figuur 2. Ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied valt onder het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" van de voormalige gemeente Weesp. Dit plan is op 24 februari 2016 vastgesteld. In het bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' geldt er een bouwvlak en de volgende functieaanduidingen:

- "bedrijf tot en met categorie 2';
- (gedeeltelijk) 'kantoor".

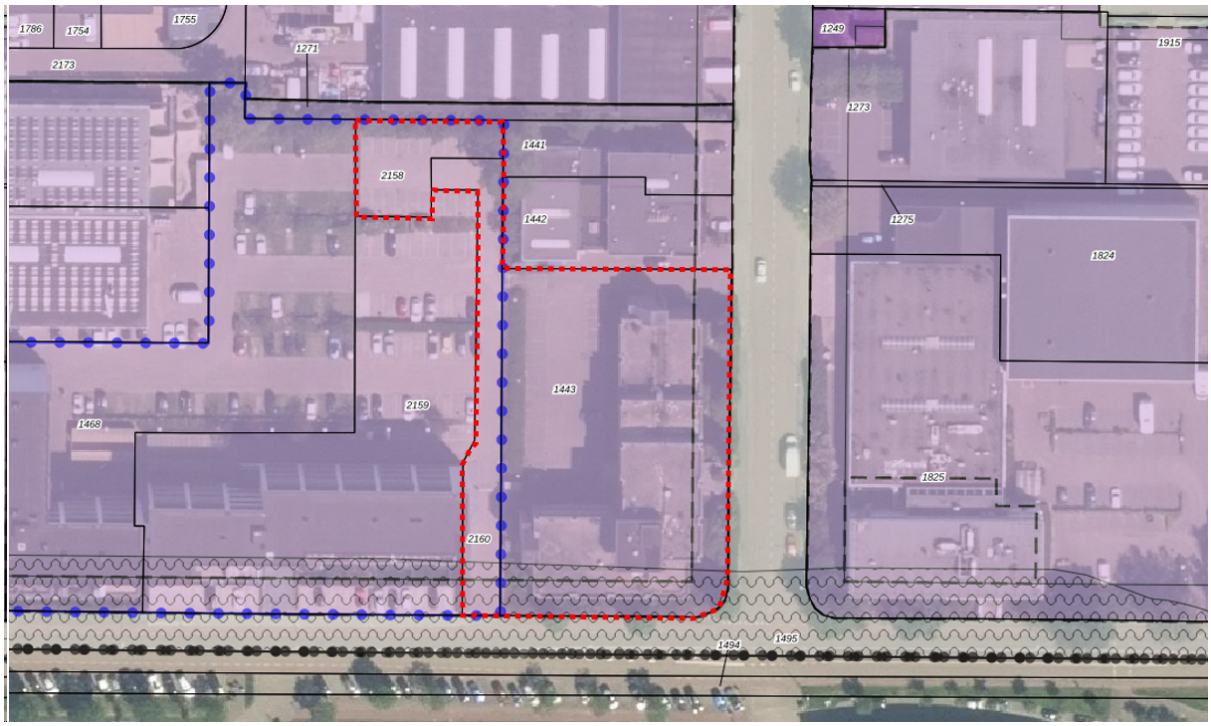
Op een smalle strook aan de zuidzijde van de percelen ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Het betreft een smalle strook welke gedeeltelijk is gelegen ter plaatse van de bebouwing.

Op basis van de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 als genoemd in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), met uitzondering van de categorieën logies-, maaltijden- en drankenverstrekking, onderwijs, gezondheid- en welzijnszorg, cultuur, sport en recreatie en overige dienstverlening;
- een zelfstandig functionerend kantoor;
- e-commerce
- facility point;
- horeca als ondergeschikt onderdeel bij de bedrijfsactiviteiten;
- inclusief de hierbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingswegen, paden, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, los- en laadwallen en voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie.

met dien verstande dat:

- bedrijfskantoren zijn toegestaan en de vloeroppervlakte ten hoogste 30% bedraagt van het bruto vloeroppervlak van het bedrijfspand;
- zelfstandige kantoren zijn toegestaan, met dien verstande dat het brutovloeroppervlak niet meer dan 500 m^2 mag zijn, tenzij de bestaande oppervlakte reeds groter is.



Figuur 3. Uitsnede geldend bestemmingsplan, plangebied rood omlijnd

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' gelden de volgende, voor zover relevante, bouwregels:

- gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak;
- het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- de oppervlakte van ieder bouwperceel niet minder dan 1.000 m^2 mag zijn;
- over het hele bouwvlak ondergronds mag worden gebouwd met een verticale diepte van niet meer dan 4 m;
- de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 m

mag zijn.

Tevens gelden ter plaatse van het plangebied de volgende bestemmingsplannen en voorbereidingsbesluiten:

- Woningsplitsing en kamergewijze verhuur (2022);
- Hyperscale en datacenters (2022);
- Darkstores (2023).

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de toelichting is een beschrijving van het plangebied opgenomen en zijn de aan het plan ten grondslag gelegen keuzes en beleidsuitgangspunten beschreven.

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan, de ligging van het plangebied, de bestaande situatie en de plangrens en de geldende bestemmingsplannen. Hoofdstuk 2 omvat de planbeschrijving van de beoogde ontwikkeling, het nieuwbouwprogramma en de stedenbouwkundige principes. De voor het plan relevante beleidskaders van Rijk, provincie en regio en het eigen gemeentelijke beleid en stadsdeelbeleid zijn in hoofdstuk 3 beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten (onder andere bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, bezonning, windhinder, water, mobiliteit, archeologie, duurzaamheid en flora en fauna). In dit hoofdstuk vindt een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten plaats.

Een toelichting op de juridische systematiek oftewel een omschrijving van de afzonderlijke bestemmingen is beschreven in hoofdstuk 5. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid beschreven en in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedures.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het gebouw op de hoek van de Amstellandlaan en de Pampuslaan was voorheen in gebruik als kantoorgebouw. Het gebouw staat inmiddels leeg en is aan vervanging toe. In figuur 4 zijn twee afbeeldingen van de bestaande situatie opgenomen, waarin de vervallen staat van het leegstaande kantoor goed zichtbaar wordt.



Figuur 4. Weergave bestaand kantoorpand

In de beoogde ontwikkeling wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij het buurpand en de ter plaatse gehanteerde uitgangspunten qua architectuur en uitstraling. De frisse, moderne architectuur met de afwisseling van wit gekeimde baksteen, glazen balkons en houten geveldelen is als basis gebruikt voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het plangebied.

De rooilijnen van de nieuwbouw zijn aan de zijde van het openbaar gebied grotendeels hetzelfde als die van het bestaande kantoorpand. De keuze voor nieuwbouw biedt echter veel meer mogelijkheden, met name betreffende de beukmaten en optimale plaatsing van het gebouw. Een ander belangrijk verschil met het buurpand is dat er niet aan de Amstellandlaan wordt geparkeerd.



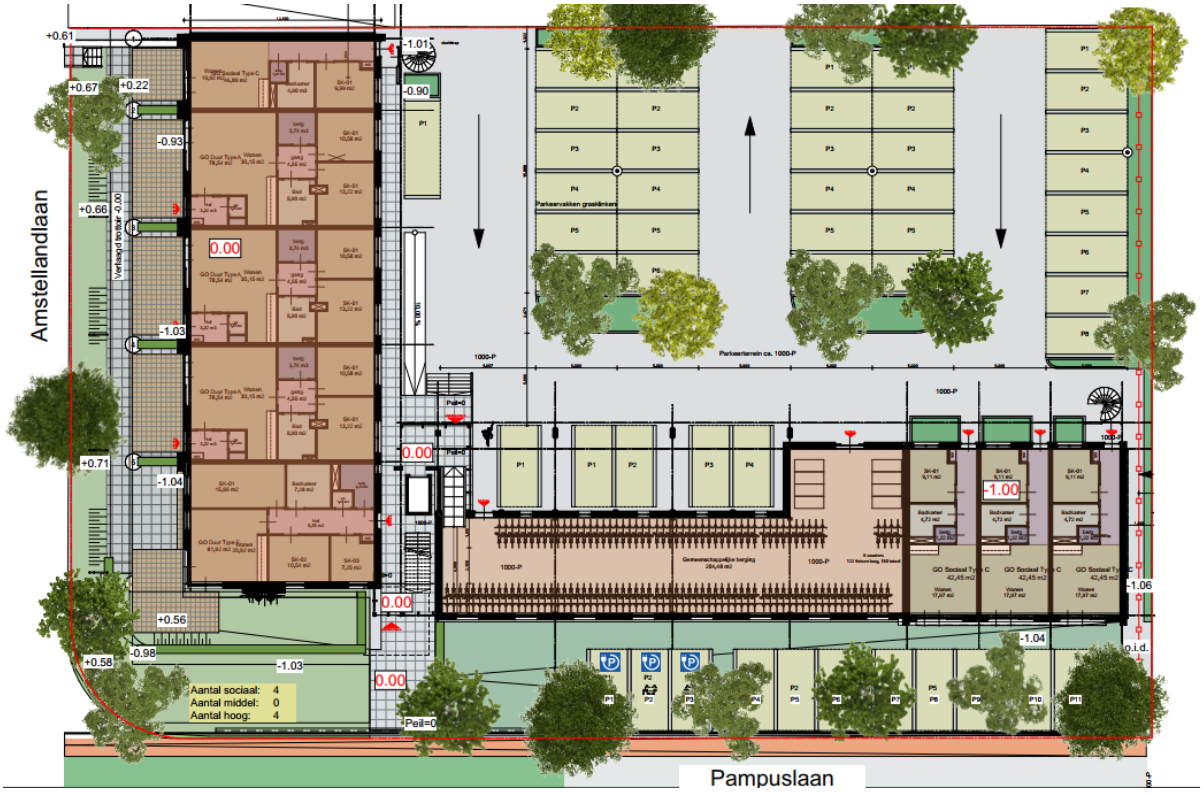
Figuur 5. Visualisatie toekomstige situatie met zicht op de noordgevel vanaf het parkeerterrein (links) en impressie oostgevel (rechts)

Het voorlopige programma bestaat uit circa 55 tot maximaal 70 appartementen. In het bouwwerk worden verschillende typen appartementen gerealiseerd. Aan de zijde van de Amstellandlaan verkrijgt het bouwwerk vier bouwlagen en een vijfde bouwlaag als setback en aan de zijde van de Pampuslaan zes bouwlagen.



Figuur 6. 3D-Visualisatie toekomstige situatie vanuit vogelvluchtperspectief

Op de begane grond wordt planologisch ruimte gemaakt voor een commerciële functie. In totaal mag het aandeel commerciële ruimte in de plint maximaal 40% van de begane grond beslaan. Het parkeren geschiedt grotendeels op het parkeerterrein en het naastgelegen terrein aan de achterzijde. Het parkeren voor zowel de woon- als werkfunctie wordt op eigen terrein opgelost volgens het vigerend beleid.



Figuur 7. Mogelijke plattegrond begane grond in de toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling maakt deel uit van een grotere ontwikkeling zoals beschreven in het Ruimtelijk Kader Weesp Amstellandlaan. Het plan voldoet, zoals nader toegelicht in paragraaf 3.4.4 aan de hierin gestelde kaders.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, regionaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven kunnen niet los van elkaar worden opgelost maar moeten in samenhang bekeken worden. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

- ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
- sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
- toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

Relatie tot het plangebied

De Nationale Omgevingsvisie heeft een hoog abstractieniveau en bevat zodoende alleen concreet beleid Voor een achttal, middels een zorgvuldig selectieproces aangewezen, NOVI-gebieden (zoals de havengebieden van Rotterdam en Amsterdam). Passend bij de NOVI-prioriteiten is het Rijk van plan in deze specifieke gebieden een extra impuls te geven aan grote transities en extra steun te geven aan de aanpak van grote, integrale fysieke opgaven die belangrijk zijn voor Nederland.

Het gebied waar dit bestemmingsplan op toeziet, betreft niet één van de door het Rijk aangewezen gebieden en kent vanuit de NOVI derhalve geen concreet beleid. Dit bestemmingsplan biedt wel de ruimte voor een ontwikkeling waarbij een bijdrage kan worden geleverd aan onder meer de woningbehoefte binnen de gemeente.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI, die gekenmerkt wordt door een hoog abstractie en schaalniveau. De kenmerken van het bouwplan zijn in lijn met de beleidskeuzen en de bijbehorende prioritering. Het beoogde plan levert bovendien een bijdrage aan enkele relevante nationale belangen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), vastgesteld op 22 augustus 2011, geconsolideerde versie 1 december 2020, voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die doorwerken op gemeentelijk niveau, en dus relevant zijn voor bestemmingsplannen. Voorbeelden van zaken die geregeld zijn in het Barro zijn rijksvaarwegen, hoofdwegen, kustfundament en buisleidingen van nationaal belang.

Relatie tot het plangebied

Net als de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte kenmerkt het Barro zich tot een hoog abstractieniveau en is het beleid alleen aan de orde op specifieke locaties (bijvoorbeeld in de mainports of nabij de kust) of bij specifieke projecten (zoals het project 'Randstad 380 kV'). Het plangebied ligt niet in een dergelijk gebied en bevat ook geen grootschalige ontwikkelingen die opgenomen zijn in het Barro. Om die reden

bevat het Barro geen concreet beleid voor het plangebied.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is per 1 juli 2017 gewijzigd, waarbij een aanpassing heeft plaatsgevonden van lid 2, 3 en 4. Meest relevant in dezen is de wijziging van lid 2 en 3, waarvan de tekst als volgt is komen te luiden:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- lid 3: Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Wanneer deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, moet gemotiveerd worden waarom er niet binnen het stedelijk gebied voorzien kan worden in de behoefte.

Relatie tot het plangebied

De ontwikkeling die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De woningen voorzien zowel in een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte. In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op het regionaal beleid en de (regionale) behoefte aan woningbouw.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling van woningen bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied en gelet op de grote behoefte aan woningen en de ligging voldoet dit bestemmingsplan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Erfgoedwet

In de jaren 2012-2016 heeft de Rijksdienst in vijf programmalijnen uitvoering gegeven aan de beleidsnota Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter. In de beleidsnota schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Het programma Erfgoed en Ruimte wordt met een paar jaar verlengd, tot aan de invoering van de Omgevingswet op (naar verwachting) 1 januari 2024.

De komende jaren werkt de Rijksdienst aan drie programmalijnen:

- Water en erfgoed
- Landschap: transformatie van het landelijk gebied
- Transformatie in de stad en in krimpgebieden

Relatie tot het plangebied

Bij voorbereiding van een bestemmingsplan zullen gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een plangebied en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Voor het grondgebied van de gemeente is de archeologische verwachtingswaarde bekend. Hierop wordt in paragraaf 4.1 nader ingegaan. Op de nu voorliggende ontwikkellocaties zijn er geen cultuurhistorische of archeologische waarden in het geding. Een nadere beschouwing is opgenomen in paragraaf 4.2.

Conclusie

De ontwikkeling die met behulp van dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is niet in strijd met de Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich uit over het Waarom en deels over het Wat. Onder de hoofdambitie “Balans tussen economische groei en leefbaarheid” zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De bijbehorende deelambities zijn:

1. Leefomgeving: een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving, met als doel:
   a. een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
   b. het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
   c. het vergroten van de biodiversiteit in Noord-Holland.
2. Gebruik van de leefomgeving: ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren, met als doel:
   a. een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor;
   b. vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming brengen;
   c. dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt

kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
   d. het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.
3. Energietransitie: Noord-Holland als samenleving in 2050 klimaatneutraal en gebaseerd op hernieuwbare energie.

Relatie tot het plangebied

Onder de deelambitie 'leefomgeving' is het onderwerp 'gezondheid en veiligheid' opgenomen, waaronder een verbetering van de kwaliteit van bodem, water, lucht, externe veiligheid en geluidsbelasting worden nagestreefd. Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie enkel een bedrijfs- c.q. kantoorfunctie toegestaan. Het betreft een leegstaand gebouw dat aan verpaupering onderhevig is. Het bestemmingsplan geeft ruimte voor een woningbouwontwikkeling, wat bijdraagt aan een gezonde en veilige omgeving. Daarnaast wordt ruimte geboden aan de realisatie van groene daken en worden zonnepanelen geplaatst daar waar mogelijk. Zodoende wordt tevens een bijdrage geleverd aan de ambitie 'energietransitie' van de provincie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan in lijn is met de ambities uit de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord - Holland

Op 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020. In deze verordening zijn regels opgenomen die de provinciale belangen beschermen. De verordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

In hoofdstuk 6 van de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen. Dit zijn regels die door decentrale overheden in acht moeten worden genomen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De instructieregels zien onder meer op nieuwe stedelijke ontwikkelingen, bijzonder landschap, verblijfsrecreatie en detailhandel.

Relatie tot het plangebied

In de Omgevingsverordening NH2050 zijn regels opgenomen die gelden binnen het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland en regels die gebiedsspecifiek zijn. Hieronder zijn de van toepassing zijnde artikelen opgenomen.

<u>Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen</u>

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken;
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Dit artikel regelt dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De voor onderhavig bestemmingsplan relevante afspraken worden in paragraaf 3.3 toegelicht.

<u>Artikel 6.83 Regionale verdringingsreeks Amstel, Gooi en Vecht</u>

1. In het geval van een onmiddellijk of dreigend watertekort wordt in het werkingsgebied regionale verdringingsreeks AGV met het oog op de verdeling van het beschikbare water vanuit het Amsterdam-Rijnkanaal en de Lek bij het beheer van de regionale wateren door waterschappen wat betreft de in artikel 2.1, eerste lid, onder 3, van het Waterbesluit bedoelde behoeften, achtereenvolgens prioriteit toegekend aan:
   a. het verwerken van industrieel proceswater;
   b. de tijdelijke beregening van kapitaalintensieve gewassen.
2. In het geval van een onmiddellijk of dreigend watertekort wordt in het werkingsgebied regionale verdringingsreeks AGV met het oog op de verdeling van het beschikbare water vanuit het Amsterdam-Rijnkanaal en de Lek bij het beheer van de regionale wateren wat betreft de in artikel 2.1, eerste lid, onder 4, van het Waterbesluit bedoelde behoeften, achtereenvolgens prioriteit toegekend aan:
   a. de waterkwaliteit in stedelijk gebied;
   b. beroepsvaart;
   c. akkerbouw;
   d. beregening sportvelden;
   e. grasland;
   f. recreatievaart;
   g. natuur, voor zover het niet gaat om het voorkomen van onomkeerbare schade.
3. In geval van waterbehoeften van buiten het gebied van het waterschap, zijn het eerste en tweede lid van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6.83 a Regionale verdringingsreeks IJsselmeergebied

1. In het geval van een onmiddellijk of dreigend watertekort wordt in het werkingsgebied regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied met het oog op de verdeling van het beschikbare water vanuit het IJsselmeer bij het beheer van de regionale wateren door waterschappen wat betreft de in artikel 2.1, eerste lid, onder 3, van het Waterbesluit bedoelde behoeften, achtereenvolgens prioriteit toegekend aan:
   a. het gebruik van industrieel proceswater;
   b. de tijdelijke beregening van kapitaalintensieve gewassen.
2. In het geval van een onmiddellijk of dreigend watertekort wordt met het oog op de verdeling van het beschikbare water vanuit het IJsselmeer bij het beheer van de regionale wateren door waterschappen wat betreft de in artikel 2.1, eerste lid, onder 4, van het Waterbesluit bedoelde behoeften, achtereenvolgens prioriteit toegekend aan:
   a. peilhandhaving;
   b. doorspoelen en onttrekken voor beregening van akkerbouw;
   c. beregening van gras of maïs;
   d. doorspoelen;
   e. overige belangen.

De artikelen uit de Omgevingsverordening NH2050 zullen de beoogde ontwikkeling waar onderhavig bestemmingsplan ruimte aan biedt, niet in de weg staan. Zie hiervoor paragraaf 3.3, waar wordt ingegaan op het regionale beleid. Verder wordt in paragraaf 4.12 ingegaan op het aspect water.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan niet in strijd is met de Omgevingsverordening Noord - Holland.

3.2.3 Watervisie 2021 'Buiten de oevers'

Met de Watervisie 2021 zoals vastgesteld op 16 november 2015 geeft de provincie Noord-Holland vervolg aan het Provinciaal Waterplan 2010-2015. De Watervisie is afgestemd met de Stroomgebiedbeheerplannen uit de Kaderrichtlijn Water. De Watervisie is een strategisch beleidsdocument voor de periode 2016-2021 en beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 met doorkijk naar 2040. De Watervisie is integraal onderdeel van het strategisch omgevingsbeleid en heeft een directe relatie met de provinciale structuurvisie. In de Watervisie richt de provincie zich op de thema's veilig, schoon en voldoende water en werkt die uit in doelstellingen voor onder andere veilige dijken en duinen, robuuste inrichting van het achterland, rampenbeheersing bij overstromingen, kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater, zoetwatervoorziening en het tegengaan van wateroverlast.

Relatie tot het plangebied
De Watervisie heeft niet direct consequenties voor het plangebied. Paragraaf 4.12 beschrijft hoe in het plangebied met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie/ RAP

De provincie Noord-Holland heeft de gemeenten binnen de Stadsregio Amsterdam (thans Vervoerregio Amsterdam) gevraagd gezamenlijk een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) op te stellen voor de periode 2016 tot en met 2020. Dit komt voort uit de provinciale Woonvisie uit 2010, waarin als doelstelling is opgenomen dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De gemeenten die deel uitmaken van de Vervoerregio Amsterdam werken nauw samen om de woningbehoefte voor de gehele regio adequaat op te vullen. Hiertoe is in het regionale portefeuillehouders-overleg Ruimte en Wonen van 30 juni 2016 de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020 vastgesteld. De thema's in deze samenwerkingsagenda zijn woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling, om de kwantitatieve behoefte aan woningen, maar vooral ook de kwalitatieve behoefte aan woningen in kaart te brengen.

Het RAP brengt de regionale vraag naar woningen in beeld en zet deze vraag af tegen het (geplande) aanbod van woningen. De woningmarkt in de regio Amsterdam kent een sterke samenhang en een gedeeld gezamenlijk belang. De regio is internationaal gezien zeer sterk met veel groeipotentieel en een goede concurrentiepositie. Deze sterke positie van de regio is ontstaan dankzij een veelheid aan factoren, waarbij de hoge kwaliteit van leven een belangrijke rol speelt. Een aantrekkelijke en diverse woningmarkt maakt hier deel van uit. Veel mensen willen dan ook graag in de regio wonen. Dat biedt tegelijkertijd kansen en uitdagingen. De vraag naar woningen is in alle segmenten groter dan het aanbod.

Bij het aanbod van woningen worden zowel de reeds bestaande woningen als de in uitvoering zijnde of geplande bouw van woningen binnen de regio meegewogen. Voor plannen in Amsterdam is de gehele stadsregio te beschouwen als marktregio. Onder actuele woningbehoefte wordt de behoefte voor de komende tien jaar verstaan. Dit sluit aan bij de jurisprudentie die over dit begrip is ontstaan bij de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Wat betreft de kwantitatieve behoefte wordt voor de gehele regio de groei van de woningbehoefte in de periode 2017 - 2027 geraamd op 79.500 woningen. Hier staat een harde plancapaciteit van bijna 62.500 woningen tegenover, waardoor een tekort aan harde plannen van 17.000 woningen bestaat. Wat betreft

de kwalitatieve behoefte geldt voor de marktregio Amsterdam (de gehele stadsregio) het volgende:

- De woningbehoefte is zo groot, dat in vrijwel alle marktsegmenten tekorten zijn.
- De grootste tekorten doen zich voor bij eengezinswoningen, betaalbare huurwoningen en betaalbare en middeldure koopwoningen.
- Alleen bij de marktsegmenten meergezinswoningen in een stedelijk milieu - een segment dat ruim geprogrammeerd staat - en dure huurwoningen is de plancapaciteit een fractie groter dan de vraag.

Relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan geeft ruimte voor de woningen waar in zowel kwalitatieve en kwantitatieve zin behoefte aan is en voldoet hiermee aan het regionale woonbeleid. De behoefte aan de beoogde woningen is op basis van voorgaande voldoende gemotiveerd.

Conclusie

Het plan sluit aan bij de regionale woonvisie en speelt in op de bestaande behoefte.

3.3.2 Stadsregio Amsterdam

3.3.2.1 Woonakkoord 2021 - 2025 gemeente Amsterdam - Provincie Noord - Holland

Het woonakkoord bevat de gedeelde ambities en gezamenlijke inzet van het woonbeleid van de gemeente Amsterdam en de provincie Noord-Holland. Het woonakkoord is de opvolger van het Regionale actieprogramma Wonen (RAP) en onderdeel van de “regionale afspraken” als bedoeld in artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening NH2020 is bepaald dat

“een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.”

In het woonakkoord van Amsterdam met de provincie wordt daarnaast ook aan de blijvende en vernieuwde samenwerking met Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland voor de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen en de intensieve samenwerking binnen de Metropoolregio Amsterdam voor het woningbouwprogramma een plaats gegeven.

De doelen van de gemeente en de provincie komen overeen, de prioriteit ligt bij het vergroten van de woningvoorraad (bouwen). Gezien de grote vraagdruk op de woningmarkt, op het behouden en creëren van betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens en op het versterken van de kwaliteit van het wonen in zowel nieuwbouw als transformatie en de bestaande woningvoorraad.

Het akkoord bevat een overzicht en herbevestiging van beleid en acties waar provincie en Amsterdam, al dan niet via de MRA, gezamenlijk aan werken. Daarna volgt een overzicht van acties die in de samenwerking tussen de provincie Noord-Holland en gemeente Amsterdam via het woonakkoord worden bekrachtigd.

De afspraken en acties uit het woonprogramma zijn onderverdeeld onder de volgende thema's:

- woningbouwprogramma en regionale afstemming;
- verdeling van sociale huurwoningen in Amsterdam en omliggende gemeenten;
- flexwoningen;
- bouwprogramma's in landelijk gebied;
- duurzame woningen, duurzaam bouwen en circulaire economie;
- gezonde leefomgeving;
- groen in en om de stad;

- geluidsoverlast rondom woonwijken;
- beweegvriendelijke stad (gezonde mobiliteit).

Relatie tot het plangebied

Onder het thema 'woningbouwprogramma en regionale afstemming' is opgenomen dat een divers en betaalbaar woningaanbod met voldoende instroom- en doorstroomkansen voor diverse groepen een uitgangspunt is. Een ander uitgangspunt onder dit thema is de productie van 15.000 woningen per jaar. De voorgenomen woningbouwontwikkeling die middels onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt voorziet in woningen in het sociale, midden huur en koopsegment.

Conclusie

Het plan sluit aan bij het Woonakkoord 2021 - 2025.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Weesp

Het ontwerp van de Omgevingsvisie Weesp is in januari 2021 vrijgegeven door het College van B&W. Het betreft de eerste Omgevingsvisie van Weesp en tegelijkertijd ook de laatste als zelfstandige gemeente als gevolg van de fusie met de gemeente Amsterdam in 2022. Na de fusie is sprake van nog maar één Omgevingsvisie, die van Amsterdam, waar de Omgevingsvisie Weesp integraal in is overgenomen.

De omgevingsvisie van Weesp is als het ware een bruidsschat van Weesp voor de verbintenis met Amsterdam. Doel van de Omgevingsvisie was dan ook om Weesp zijn eigen identiteit te laten behouden. De 14 kernwaarden die de basis vormen van de Omgevingsvisie Weesp zijn:

1. Behoud en versterk de historische waarde van Weesp.
2. Behoud en versterk open (rivier)landschap.
3. Wonen: Toegankelijkheid woningmarkt.
4. Bedrijvigheid en economie: Weesp als werkstad en waterstad, belangrijke economische en recreatieve waarde, diversiteit.
5. Infrastructuur: verkeer en vervoer, openbaar vervoer verbeteren, bereikbaarheid.
6. Duurzaamheid: Weesp energieneutraal in 2030.
7. Het huidige voorzieningenniveau blijft behouden.
8. Huidige sociale voorzieningenniveau moet in stand blijven.
9. Gemeenschapszin en het gemeenschapsgevoel in Weesp wordt actief bevorderd.
10. Gemeentelijke belastingen blijven op een betaalbaar niveau.
11. De gemeentelijke dienstverlening blijft minimaal op het huidige kwaliteitsniveau.
12. Afstand tussen burger en bestuur blijft zo kort mogelijk, ruimte voor eigen initiatief.
13. Veiligheidsniveau blijft behouden.
14. Geleidelijk proces toekomstvisie: Ambtelijke en bestuurlijke overgang.

Woningbehoefte in Weesp blijft sterk toenemen

Weesp is niet alleen een geliefde woonplaats voor de Weespers, maar vanwege de centrale ligging ook erg in trek bij woningzoekenden van buiten de gemeente. Het aandeel inwoners van buitenaf neemt naar verwachting toe en relatief komen veel van de nieuwe inwoners uit Amsterdam.

Relatie tot het plangebied

In de Structuurvisie was het bedrijventerrein, waar onderhavig plangebied onderdeel van uitmaakt, reeds aangewezen als gebied geschikt voor woningbouw. In de Omgevingsvisie wordt beschreven dat er nieuwe woningen nodig zullen zijn in Weesp in de komende dertig jaar. Deze woningen zullen binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied komen, waaronder de te transformeren bedrijventerrein waar ook onderhavig plangebied deel van uitmaakt.

In de Structuurvisie Bedrijventerreinen 2010, de Kansenkaart Bedrijventerreinen Weesp (2021) en de Omgevingsvisie Weesp 2050 is te zien dat het plangebied is aangewezen als transformatiegebied. Het bestemmingsplan biedt daarnaast ruimte aan woningen in zowel de sociale, middeldure als vrije sector, waar binnen de gemeente behoefte aan is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief in lijn is met de Omgevingsvisie Weesp dat integraal is opgenomen in de Omgevingsvisie Amsterdam.

3.4.2 Amsterdamse woonagenda 2025

De Amsterdamse woonagenda is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 19 juli 2017. De Amsterdamse aanpak volkshuisvesting is voor inspraak vrijgegeven tussen 13 februari 2023 tot en met 27 maart 2023 conceptplan Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Besluitvorming in de raad zal naar verwachting in juli 2023 plaatsvinden. De Aanpak Volkshuisvesting is een beleidsdocument én een actieplan om de grote vraagstukken over volkshuisvesting in Amsterdam aan te pakken.

Parallel daaraan vormt het woningbouwplan 2022-2028, de Amsterdamse aanpak voor nieuwbouw van woningen, de actualisatie van het nieuwbouwbeleid en uitvoering.

De Woonagenda heeft als uitgangspunten zorgen voor voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025 en vormt nog de onderlegger voor nieuwbouw en bestaande woningvoorraad.

De woonvisie genaamd Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting 'van woningmarkt naar volkshuisvesting' en het Woningbouwplan 2022-2028 vormen de nieuwe kaders.

Volkshuisvesting
De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AVV) beschrijft de huidige volkshuisvestelijke opgaven en de gewenste volkshuisvestelijke toekomst van Amsterdam in 2040.

De missie '*Voldoende betaalbare en goede woningen in een ongedeelde stad'* bevat de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2040 beter op elkaar te laten aansluiten. De constateringen uit de prognose zijn hierbij leidend. De rapportage woningschaarste en leefbaarheid Amsterdam 2022 dient ook als onderlegger voor de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Met de aanpak moeten zeven doelen worden bereikt:

1. meer woningen;
2. betaalbaarder wonen;
3. meer woningen voor hen die het nodig hebben;
4. passender wonen;
5. duurzame woningen van goede kwaliteit;
6. betere posities voor Amsterdammers;
7. leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen.

<u>Doel 1: Meer woningen</u>

De productiedoelstelling is 7.500 woningen per jaar volgens het verdelingspercentage 40-40-20 respectievelijk sociaal, middelduur, en duur segment. Hiervoor zijn ook spelregels vastgesteld, waarmee maatwerk in specifieke situaties kan worden geleverd, in dit geval projectafspraken met aandelen van minimaal 1/3 sociaal (inkomens < 1 modaal) en 1/3 middelduur (inkomens < 1,58 modaal).

Voor deze sociale inkomens zijn de huurprijsgrenzen tot de liberalisatiegrens (808,06 euro in 2023) en een vaste koopprijsgrens tot 200.000 euro. De kwaliteitsgrens voor dit segment is minimaal 40 m2 gbo per woning.

Voor sociale en middeldure woningen is de instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar. De instandhoudingstermijn voor koopwoningen is 10 jaar.

Doel 2: Betaalbaarder wonen
Om mensen met een laag inkomen een betaalbare plek te blijven bieden in Amsterdam moet de sociale voorraad van corporaties zoveel mogelijk toenemen. Gestreefd wordt om in 2040 het aandeel betaalbare woningen aan te laten sluiten bij de woningbehoefte in de stad. Om dit te kunnen bereiken, moeten de komende jaren de volgende doelen gerealiseerd worden:

- Snelle uitbreiding van de sociale huurvoorraad, met zoveel mogelijke groei en bescherming van de sociale huurvoorraad in bezit van corporaties.
- De middeldure huurvoorraad wordt beschermd en neemt toe ten opzichte van 2021.
- Huur- en koopwoningen worden toegankelijker voor middeninkomens.
- Niemand mag in armoede belanden door te hoge woonlasten.

Doel 3: Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben
Amsterdam zet zich in om alle Amsterdammers in een kwetsbare situatie zo snel mogelijk aan een woonplek te helpen. Er worden onder andere nieuwe woonoplossingen gerealiseerd, zoals samenwonen met voorzieningen. Verder wordt ingezet op regionale en landelijke verdeelafspraken over de huisvesting van kwetsbare groepen. Gemeente Amsterdam streeft ernaar dat in 2040 er geen mensen meer zijn in een dak- of thuisloze situatie. Om dit te kunnen bereiken, moeten de komende jaren de volgende doelen gerealiseerd worden:

- De woonruimteverdeling wordt transparanter en eerlijker.
- Gerichte toewijzing van woningen aan de meest kwetsbare.
- Zo min mogelijk dakloosheid door huisuitzettingen in Amsterdam veroorzaakt door financiële problemen.
- Harde regionale en landelijke afspraken over voldoende sociale huisvesting per gemeente op basis van fair share.
- Realiseren van alternatieve woonoplossingen.

Doel 4: Passender wonen
Om de Amsterdamse woningmarkt weer in beweging te krijgen, zet Amsterdam vol in op doorstroming. Alle Amsterdammers hebben in 2040 een woning die past bij hun zorgvraag en levensfase. Om dit te kunnen bereiken, moeten de komende jaren de volgende doelen gerealiseerd worden:

- Meer passende woningen voor alle doelgroepen.
- Samen werken aan doorstroming.
- Wonen met zorg nabij.

Doel 5: Duurzame woningen van goede kwaliteit
Woningen moeten duurzaam zijn en van goede kwaliteit. Gemeente Amsterdam zet daarom vol in op het verbeteren en behouden van woningkwaliteit en het versnellen van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Amsterdam streeft ernaar dat in 2040 Amsterdamse woningen duurzaam en

van goede kwaliteit zijn en een gezond leefmilieu bieden. Om dit te kunnen bereiken, moeten de komende jaren de volgende doelen gerealiseerd worden:

- Wonen in Amsterdam is veiliger, gezonder en duurzamer geworden.
- In alle woningen van of voor de laagste inkomens zijn energiebesparende producten geïnstalleerd en is energieadvies gegeven.
- Woningen in Amsterdam worden geïsoleerd en verduurzaamd.

Doel 6: Betere positie van Amsterdammers
Mogelijkheden om de excessen van het woningtekort tegen te gaan worden benut. Bewoners worden beschermd om een rechtvaardige huurmarkt te creëren door te handhaven op goed verhuurderschap en gereguleerde maximale huurprijzen. Inspanningen hebben ertoe geleid dat Amsterdammers zich vrij en veilig voelen om goed geïnformeerd keuzes te maken. Misstanden over woonsituaties worden gemeld zonder dat dit risico's met zich meebrengt. Om dit te kunnen bereiken, moeten de komende jaren de volgende doelen gerealiseerd worden:

- Rechten van huurders worden beter beschermd door invoering en handhaving van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.
- Door onze eigen informatie voorzieningen te verbeteren en bewoners te ondersteunen kunnen woningzoekende de informatie krijgen die zij nodig hebben.
- Tijdelijke huurcontracten zijn niet meer de norm.

Doel 7: Leefbare en veerkrachtige wijken met toegang tot zorg en voorzieningen
Amsterdam wil een ongedeelde stad met leefbare en veerkrachtige wijken zijn en blijven. De problemen worden aangepakt waar deze het grootst zijn en er wordt geïnvesteerd in leefbare wijken om te zorgen voor voorzieningen en zorg dichtbij. Om dit te kunnen bereken, moeten de komende jaren de volgende doelen gerealiseerd worden:

- Veerkrachtige wijken: door middel van een nieuw gebiedsgerichte werkwijze van nieuwbouwprogrammering wordt ingezet op het bouwen van een goede mix naar de behoeftes van woningzoekenden, waardoor doorstroming bevorderd wordt.
- Investeringen in de sociale infrastructuur van de wijk: in Amsterdam wordt ingezet op de ontwikkeling van woonzorgcirkels. Woningen rondom voorzieningen, zoals inlooppunten en 24-uurs zorgvoorzieningen, worden gereserveerd voor Amsterdammers met een zorgvraag.

Uit de uitspraak blijkt, dat doorstroming binnen de woningvoorraad de meeste zorgen baart.

In de gebiedsgerichte uitwerking van de AVV zullen de speerpunten voor Weesp nader terugkomen. Voldoende betaalbare woningen (sociale en middeldure segment), duurzame woningen als ook passende woningen voor de verschillende doelgroepen met extra aandacht voor wooncirkels voor ouderen en kwetsbare huishoudens staan genoeg prioriteit voor Weesp. De uitwerking is richtinggevend voor het bestemmingsplan.

Woningbouwplan 2022-2028

1. Programmering nieuwbouw en transformatie

Het gemeentebestuur wil dat er in de stad nog steeds jaarlijks 7.500 nieuwe woningen worden gebouwd. Het gaat hierbij om investeringen die nodig zijn voor het maken van een complete stad, zoals een goede ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, maatschappelijke voorzieningen, kantoor- en bedrijfsruimtes, openbare ruimte, water en groen.

Acties en voorstellen:

- Uitgangspunt bij nieuwbouw blijft 40% sociaal, 40% middelduur en 20% duur
- De grondopbrengsten en- uitgaven van plannen worden kritischer beoordeeld, zodat het vereveningsfonds verbetert.
- Er zijn tot 2025 voldoende bouwplannen (59.000 woningen), daarna zijn nieuwe bouwlocaties nodig.
- De grondprijsstijging wordt gematigd tot 5% in plaats van de CPI-index.

2. Bouwen van een goede mix

Er komen nieuwe woningen in verschillende groottes en in verschillende prijsklassen, zodat meer mensen in de stad naar een passende woning verhuizen. Maar het aantal nieuwe woningen blijft onvoldoende om tegemoet te komen aan de enorme vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen. Ook leiden de huidige marktomstandigheden tot gemiddeld kleinere woningen.

Acties en voorstellen

- In afstemming met marktpartijen en corporaties wordt onderzocht hoe de stad invloed heeft op de woning grootte wanneer kantoorpanden worden verbouwd tot appartementen ('transformaties').
- Het verkennen van de mogelijkheden voor de bouw van sociale koopwoningen gaat door en de grens van sociale koopwoningen wordt verhoogd naar 355.000 euro in 2023.
- Met een nieuwe gebiedsgerichte werkwijze wordt gekeken welk type woning voor welke doelgroep tot de meeste verhuisbewegingen in een specifiek gebied leidt.

3. Versnellen en versimpelen

Er zijn steeds minder vrije plekken in de stad om te bouwen. Daarom worden voormalige kantoorpanden verbouwd naar appartementencomplexen en komen er woningen bij in bestaande wijken. Dat maakt het bouwen van nieuwe woningen steeds complexer. Het bouwen van woningen wordt vereenvoudigd en versimpeld en hiervoor wordt gezocht naar een goede samenwerking met marktpartijen en corporaties in de stad.

Acties en voorstellen

- Voor ontwikkelaars wordt het gemakkelijker gemaakt om zich in te schrijven op nieuwe bouwlocaties ('tenders') en kaders aan het begin van een project.
- Op basis van vrijwilligheid worden ontwikkelende marktpartijen uitgedaagd tot bovenwettelijke duurzaamheidprestaties.
- Samen met marktpartijen en corporaties worden de mogelijkheden verkent van modulair bouwen.
- Ingezet wordt op versnelde bouw ban 2.500 tot 3.000 flexwoningen in de stad.
- De tijdelijke regeling Transformatie-impuls wordt met een jaar verlengd, tot 1 februari 2024.

Relatie tot het plangebied
Onderhavig plan maakt de ontwikkeling van circa 55 tot maximaal 70 appartementen mogelijk bestemd voor de sociale, middel dure en vrije sector. Alhoewel de planlocatie ten tijde van de vaststelling van de woonagenda nog geen deel uitmaakte van de gemeente Amsterdam, is de beoogde ontwikkeling wel in lijn met de doelstellingen van het beleidskader.

Conclusie

Het plan is in lijn met de Amsterdamse woonagenda.

3.4.3 Bedrijventerreinen Weesp

Weesp en Amsterdam zijn vanaf 2022 één gemeente. Voor wat betreft de bedrijventerreinen zijn het ruimtelijk beleid en de uitvoering hiervan met elkaar in overeenstemming gebracht. Weesp heeft beleid dat goed aansluit bij de 3 beleidsuitgangspunten van Amsterdam voor de bedrijventerreinen: (1) intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen, (2) combineren van wonen en werken op delen van bedrijventerreinen die transformeren en (3) selectieve uitgifte van nog beschikbare kavels.

Weesp kent 3 bedrijventerreinen: Noord, Van Houten Industriepark en Nijverheidslaan. Deze terreinen leveren een belangrijke bijdrage aan de economie in Weesp en hebben een rol in het accommoderen van groei van de werkgelegenheid in de nabije toekomst. Samen zijn deze terreinen 95 hectare groot, ze huisvesten +-360 bedrijven en 4.500 arbeidsplaatsen. De bedrijventerreinen zijn volledig uitgegeven, er zijn enkel nog vrije kavels in privaat bezit. Op specifieke delen van bedrijventerreinen lopen in beleid opgenomen transformatieprojecten naar woningbouw. Voor de overige delen van de bedrijventerreinen is in de omgevingsvisie Weesp vastgelegd dat woningbouw uitgesloten is. Voor deze delen van de bedrijventerreinen onderzoeken we vanaf 2022 verduurzamings-, functiemengings- en intensiveringsmogelijkheden. Dit gebeurt in samenwerking met de Industrievereniging Weesp (IVW) en andere betrokken partijen, en sluit aan op de in Amsterdam ingezette aanpak.

De Omgevingsvisie Weesp benoemt kansen op bedrijventerreinen voor intensivering van het ruimtegebruik en het integreren van diverse werkfuncties en mogelijk voorzieningen. Het bestemmingsplan bedrijventerreinen Weesp bepaalt welke bedrijven en milieuzwaarten zich op de bedrijventerreinen kunnen vestigen. Daarnaast kennen de Weesper terreinen een zonering: dit zijn diverse zones waar de vestiging van specifieke economische en maatschappelijke functies (anders dan wonen) mogelijk is.

Zones op de bedrijventerreinen

De volgende zones zijn te onderscheiden, ieder met hun eigen karakteristieken:

- De bufferzone Hogeweyselaan. De Hogeweyselaan (Noord) vormt de aansluiting van bedrijventerrein Noord met de stad. Hier is met de omgevingsvisie Weesp meer functiemenging mogelijk geworden, met de nadruk op maatschappelijke functies en dienstverlening. Supermarkten en woningen zijn hier niet toegestaan. Met de geplande verlegging van de route voor zwaar verkeer komen er ook meer mogelijkheden voor gevoelige functies zoals kinderopvang.
- De transformatiegebieden Amstellandlaan en Cacaokwartier. De plinten van het Cacaokwartier en de Amstellandlaan bieden kansen voor consumentgerichte en maatschappelijke diensten, aansluitend op het woonprogramma.
- Het plangebied Scharnierpunt. De raad heeft gedurende de planvorming voor de Amstellandlaan (2019) ook besloten om voor het Scharnierpunt en Ymere kavel op termijn een ontwikkelplan te maken, losstaand van het transformatieplan aan de Amstellandlaan. Onderzocht dient te worden welke functies mogelijk zijn in combinatie met de huidige verkeersdruk en met zwaar transport over het bedrijventerrein. Er is nog geen keuze gemaakt welke functies (economisch, maatschappelijk, wonen) hier wenselijk zijn.

Kansen voor verdere functiemenging

Uit onderzoek van BSP/SWECO— blijkt dat er in Weesp vraag is naar ruimte voor maatschappelijke diensten, horeca, leisure, volumineuze detailhandel en bedrijfsverzamelgebouwen. Bedrijventerreinen kunnen voor een aanzienlijk deel in deze vraag voorzien. Het toestaan van reguliere detailhandel is schadelijk voor het centrumwinkelgebied van Weesp en is in strijd met de provinciale verordening, en blijft daarom niet mogelijk. De bovengenoemde zones (Hogeweyselaan, Amstellandlaan en Cacaokwartier) bieden volgens BSP/SWECO in principe voldoende ruimte om de genoemde functies te

herbergen.

Hoewel gevoelige functies zoals kinderdagverblijven idealiter in rustige woongebieden gelegen zijn, kunnen de plinten van Amstellandlaan (en zijwegen wanneer onderdeel van het transformatiegebied) en Cacaokwartier plek voor bieden. Hogeweyselaan biedt door haar ruimere opzet wel mogelijkheden voor (tijdelijke) locaties voor kinderopvang, zeker wanneer de route voor zwaar verkeer is omgeleid over het bedrijventerrein.

Uitgangspunt bij het faciliteren van initiatieven op bedrijventerreinen in Weesp is dat het toevoegen van maatschappelijke diensten, horeca, leisure, volumineuze detailhandel en bedrijfsverzamelgebouwen in de bovengenoemde zones (bufferzone Hogeweyselaan, transformatiegebied Amstellandlaan en Cacaokwartier) wordt gestimuleerd om ruimtetekorten op te lossen die ontstaan door de snelle groei van Weesp. Op de overige delen van de bedrijventerreinen wordt functiemenging niet bij voorbaat uitgesloten maar gaan we hier terughoudend mee om. Dit betekent dat een nieuwe functie bestaande bedrijfsbelangen niet schaden of leiden tot onveilige situaties. Met name bedrijfsverzamelgebouwen voldoen aan deze voorwaarde.

De ingezette werkwijze van afstemming met betrokken partijen en maatwerk zal worden voortgezet om het bovenstaande te waarborgen.

Op bedrijventerrein Noord voorziet het bestemmingsplan voorts in meer milieuruimte voor bedrijven in de centrale delen. Dichterbij de randen van het gebied zijn de toegestane milieucategorieën lager. Door deze systematiek te blijven toepassen in de nieuwe situatie, bijvoorbeeld op de kavels direct achter de bufferzone op de Hogeweyselaan, waarborgen we dat zware bedrijvigheid niet direct aangrenzend op publieksfuncties gevestigd zijn en andersom.

Perspectief op nieuw bedrijventerrein

Weesp kent geen vrije kavels bedrijventerrein in gemeentebezit, waardoor het beleidsuitgangspunt 'selectief omgaan met vrije kavels' op dit moment niet opgaat. Wel is in de omgevingsvisie de mogelijkheid opgenomen voor een zoekgebied voor een nieuw bedrijventerrein. Dit is een beleidsoptie voor de lange termijn en komt pas in beeld nadat bestaande locaties binnen het stedelijke gebied zo intensief mogelijk zijn benut.

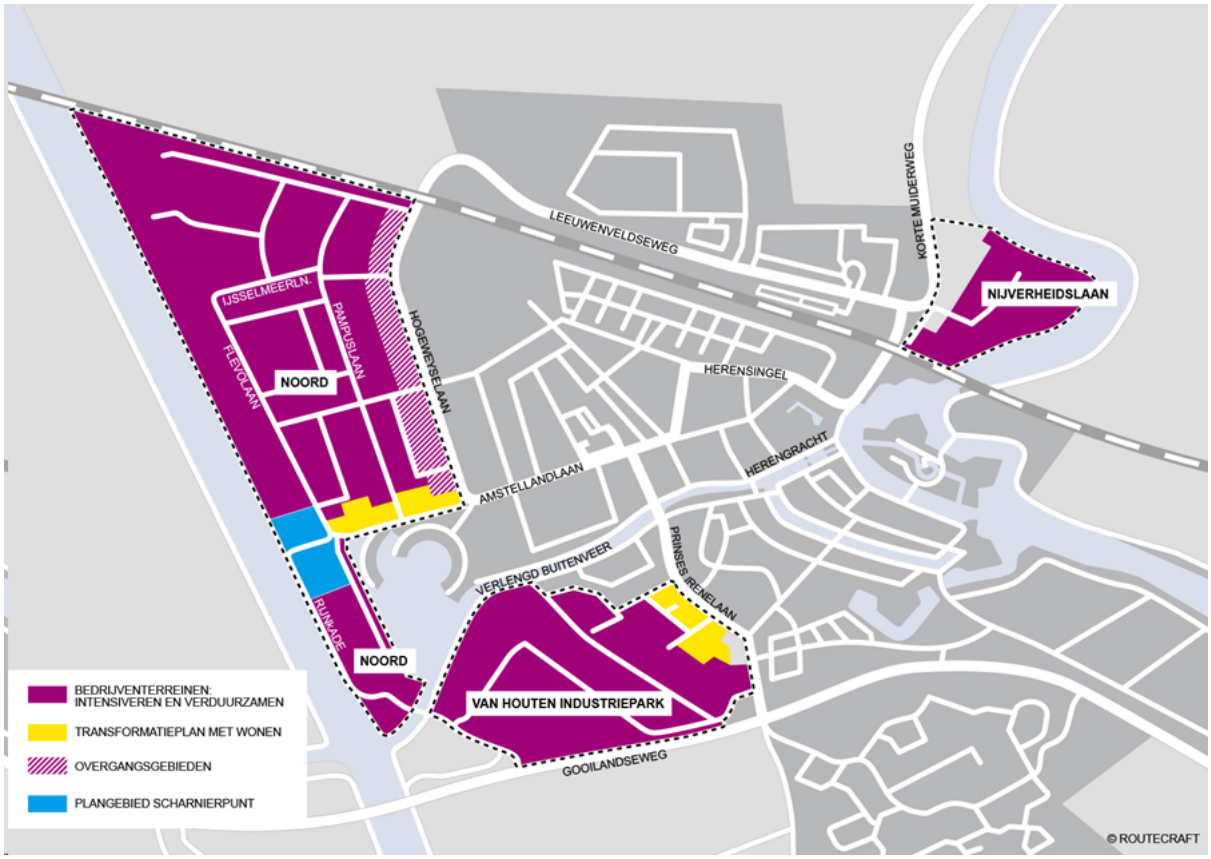
Regionale samenwerking en uitvoering

Weesp en Amsterdam maken tot slot deel uit van de regionale samenwerking voor bedrijventerreinen binnen de MRA (Plabeka). Naast het formuleren van een regionale strategie voor bedrijventerreinen is het begeleiden van bedrijven met een ruimtevraag een belangrijk aandachtspunt.

Het bestaande bestemmingsplan bedrijventerreinen biedt de bestuurscommissie de mogelijkheid het ruimtelijke beleid uit te voeren, en maatwerk te bieden waar dit wenselijk is. Een belangrijke uitwerkingsopdracht is hoe functiemenging in de genoemde zones het beste uitgevoerd kan worden – bijvoorbeeld in relatie tot optimaal gebruik van de kavelruimte, de impact op de omgeving en in het oplossen van verborgen leegstand. Verder is de 'Samenwerkingsagenda bedrijventerreinen Weesp' (2021) een uitgangspunt voor de uitvoering van de bedrijvenstrategie in Weesp, Hierin staan afspraken tussen IVW, belanghebbenden en de gemeente. Vanuit de gemeente zijn het gebiedsteam Weesp en EZ gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitvoering. De voortgang van de samenwerkingsagenda wordt jaarlijks bijgehouden en de inhoud aangepast waar nodig. Daarnaast worden de Weesper bedrijventerreinen vanaf 2022 opgenomen in de monitor bedrijfsruimte Amsterdam.

Relatie tot het plangebied

Zoals reeds beschreven is het plangebied gelegen binnen het bedrijventerrein Noord. Dit terrein levert een belangrijke bijdrage aan de economie in Weesp en heeft een rol in het accommoderen van groei van de werkgelegenheid in de nabije toekomst. Op specifieke delen van dit bedrijventerreinen zijn in beleid transformatieprojecten naar woningbouw opgenomen. Voor de overige delen van de bedrijventerreinen is in de omgevingsvisie Weesp vastgelegd dat woningbouw uitgesloten is. Onderhavig plangebied is aangewezen als gebied waar transformatie naar woningbouw beoogd is, zie onderstaand figuur 8 (transformatieplan met wonen).



Figuur 8 Uitsnede Bedrijvenstrategie Amsterdam

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan waar onderhavig bestemmingsplan ruimte aan biedt in lijn is met de bedrijvenstrategie.

3.4.4 Ruimtelijk Kader Weesp Amstellandlaan

Het plangebied maakt deel uit van een grotere ontwikkeling zoals beschreven in het Ruimtelijk Kader Weesp Amstellandlaan. In essentie bestaat de transformatie van het plangebied uit:

1. Het creëren van een nieuw woonmilieu als overgang van de Amstellandlaan en Aquamarin naar de bedrijfsbebouwing ten noorden daarvan.
2. De transformatie van de openbare ruimte van de Amstellandlaan en het zuidelijk deel van de Pampuslaan, niet alleen functioneel maar ook wat openbare inrichting betreft.

Relatie tot het plangebied

Het plan waar voorliggend bestemmingsplan ruimte voor biedt, voldoet aan de hierin gestelde kaders. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Vijf bouwlagen aan de Amstellandlaan (bovenste verdieping setback);
- Zes bouwlagen aan de Pampuslaan;
- De wenselijkheid om de begane grond te vullen met commerciële functies;
- Rooilijn aan openbare ruimte conform huidige bebouwing;
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht;
- Fietsparkeren bewoners in gebouw max. 25% gevel;
- Aansluiting op groen Amstellandlaan;
- Architectuur: eenduidig, ingetogen, modern;
- Materialen: (gekeimd) baksteen, hout, glas.

Daarnaast worden in het Ruimtelijk Kader ambities gesteld ten aanzien van duurzaamheid, groen en het zorgvuldig aansluiten op het omliggende maaiveld.

Het bestemmingsplan biedt ruimte om invulling te geven aan deze ambities. De gelijkwaardige 1/3-1/3-1/3 verdeling segmentering wordt gerespecteerd en geborgd in het plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan waar voorliggend bestemmingsplan ruimte aan biedt, voldoet aan het Ruimtelijke Kader Weesp Amstellandlaan.

3.4.5 Parkeernormennota Weesp

Op 3 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Weesp de Parkeernormennota vastgesteld. Voorgaande besluiten over parkeernormen zijn daarmee komen te vervallen. Ondanks dat Weesp inmiddels onderdeel is van de gemeente Amsterdam, is er nog geen overkoepelend beleid van toepassing en wordt vooralsnog uitgegaan van het beleid van de voormalige gemeente Weesp.

Relatie tot het plangebied

In paragraaf 4.11.2 is nader ingegaan op de parkeerbehoefte die voortkomt uit het maximaal te realiseren programma.

Conclusie

Het planvoornemen is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

3.4.6 Hemelwaterverordening 'Amsterdam Rainproof'

Op 26 april 2021 is de Hemelwaterverordening Amsterdam vastgesteld. Deze verordening regelt een verplichting voor nieuwe gebouwen en voor bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd, waaraan één of meer bouwlagen worden toegevoegd, of waarvan het bebouwde oppervlak wordt uitgebreid, om per m² minimaal 60 liter hemelwater te bergen en dit hemelwater over de opvolgende 60 uur af te voeren. Doel van deze verordening is om bij grote regenbuien, die steeds vaker voorkomen, waterschade in de stad zoveel mogelijk te voorkomen en daarmee een bijdrage te leveren aan een klimaatbestendige stad.

Dit vraagt om veranderingen op vier vlakken: op het mentale, het economische, het fysieke en het organisatorische vlak. Vanuit het programma Ruimte voor de Stad onderzoekt de gemeente de fundamentele vragen die de verdichting en groei naar de stad van de toekomst met zich meebrengen en

geeft daarmee richting aan projecten en beleid. Het rapport Regenbestendige Gebiedsontwikkeling, biedt alle betrokken bij gebiedsontwikkeling, van opdrachtgever, planeconoom, tenderschrijver, stedenbouwkundige, civieltechnisch projectleider, wateradviseur en jurist informatie en handvaten. Zo bevat het katern 'juridisch instrumentarium' bijvoorbeeld nieuwe inzichten voor bestemmingsplannen, een hemelwaterverordening en de Omgevingswet.

In het gemeentelijk rioleringsplan Amsterdam (GRP) 2016-2021 staat hoe de gemeente Amsterdam haar gemeentelijke watertaken uitvoert en hoe zij dit in de toekomst wil blijven doen. De algemene uitgangspunten voor regenwater zijn:

- De gemeente houdt bij de inrichting van de openbare ruimte rekening met het tijdelijk opvangen van extreme buien. De ambitie van de gemeente is om 60 mm per uur te kunnen verwerken zonder dat er schade ontstaat aan huizen en vitale infrastructuur.
- De perceeleigenaar is in principe verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater op eigen terrein.
- (Her)gebruik van regenwater heeft de voorkeur boven direct lozen in het riool.

Relatie tot het plangebied

Voor de uitwerking van de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 4.12 van de toelichting. De voorwaarden uit de verordening worden in acht genomen.

3.4.7 Agenda duurzaamheid

De gemeente Amsterdam wil de verduurzaming van de hoofdstad versnellen. Dit staat in de Agenda Duurzaamheid, de agenda voor duurzame energie, schone lucht, een circulaire economie en een klimaatbestendige stad. De Agenda Duurzaamheid is vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam op 11 maart 2015.

Amsterdam wil een inhaalslag maken op het gebied van duurzaamheid. Dit wordt gedaan in goede samenwerking met partners uit de stad (bewoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen), niet alleen voor het creëren van breed maatschappelijk draagvlak, maar ook om de energie en doorzettingskracht die al aanwezig zijn in de samenleving te versterken. De Agenda Duurzaamheid is uitgewerkt met kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen, langs vijf transitiepaden, met als rode draad de filosofie van de circulaire economie: innovatie, meer doen met minder, slimmer en hernieuwbaar. In de agenda zijn de volgende kwantitatieve doelen opgenomen:

<u>Duurzame energie</u>

- In 2020 wordt per inwoner 20 procent meer duurzame energie opgewekt dan in 2013 door:
  1. Meer zonne-energie en windenergie produceren.
  2. Meer gebruik maken van duurzame warmte.
- In 2020 wordt per inwoner 20 procent minder energie verbruikt dan in 2013 door:
  1. De bestaande woningvoorraad verduurzamen.
  2. Het energieverbruik bij bedrijfsvastgoed en maatschappelijk vastgoed verlagen.
  3. Energie nieuwbouw stimuleren.

<u>Schone lucht</u>

- De concentratie stikstofdioxide (NO_2) is in 2025 maximaal 30 microgram / m^3 op de zwaarst belaste locatie. Dat betekent dat het percentage in 2025 t.o.v. 2015 met 35 procent afneemt.
- De hoogst gemeten concentratie roet (EC) is in 2025 30 procent lager dan in 2015.

<u>Circulaire economie</u>

- In een circulaire economie wordt slim omgegaan met energie, water, grondstoffen en voedsel hierbij

wordt ingezet op het stimuleren van innovatie, onderzoek en circulaire bedrijvigheid.
- Meer grondstoffen en materialen terug te winnen, met als subdoel: 65 procent van huishoudelijk afval scheiden in 2020.

Klimaatbestendige stad

- Actief samenwerken aan een stedelijk gebied dat in de toekomst beter bestand is tegen wateroverlast door extreme regenval, door overstromingen en tegen toename van langere perioden van hitte en droogte. Met andere woorden het is de ambitie om Amsterdam regen- en waterbestendig te maken.

Relatie tot het plangebied

De woningen worden gasloos uitgevoerd en aangesloten op een WKO-installatie, wat bijdraagt aan een schonere lucht in de stad (minder CO_2- en stikstofdioxide uitstoot). Daarnaast zal het appartementengebouw met zonnepanelen worden uitgevoerd.

Het realiseren van hoogwaardig groen, in zowel het openbaar gebied als op daken draagt bij aan klimaatbestendigheid en draagt tevens bij aan het welbevinden van de personen die er verblijven.

Conclusie

De Agenda Duurzaamheid wordt in acht genomen bij de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.8 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 type 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.

Relatie tot het plangebied

In het Ruimtelijk Kader Amstellandlaan zijn eisen ten aanzien van architectuur en beeldkwaliteit vastgesteld. Zoals onderbouwd in paragraaf 3.4.4 voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het welstandsbeleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

4.1.1 Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treedt.

4.1.2 Relatie tot het plangebied

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het plangebied niet aangewezen als een zone met een archeologische verwachting. Op basis van bureauonderzoek geldt voor de planlocatie een lage archeologische verwachting, en geldt als beleid vrijstelling van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 1.000 m^2 of minder dan 4 meter beneden maaiveld. Zoals beschreven kent het geldende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming, maar zijn beperkingen verwerkt in de bouwregels van de bestemmingen Bedrijventerrein 1 tot en met 3. Binnen deze bestemmingen zijn de archeologische uitzonderingsregels vertaald naar beperkingen voor omvang en diepgang. Ook is daar opgenomen dat het niet mogelijk is om hiervan af te wijken met een omgevingsvergunning.

Onderhavig bestemmingsplan biedt ruimte aan ondergronds bouwen ten behoeve van één bouwlaag. Al met al zullen er dus (funderingspalen uitgezonderd) geen bodemingrepen dieper dan 4m -mv plaatsvinden.

4.1.3 Conclusie

Voor het bestemmingsplan geldt dat er op het gebied van archeologie geen knelpunten zijn.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Kader

Wijziging Bro ten aanzien van borging erfgoedwaarden. Door wijziging van artikel 3.1.6, vijfde 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.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is op 21 juni 2010 als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de Leidraad geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zodat deze kwaliteiten op

een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen.

4.2.2 Relatie tot het plangebied

Het planvoornemen betreft de sloop van het bestaande kantoorpand alsmede de realisatie van een nieuw bouwwerk. Het bestaande pand maakt geen deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht en heeft geen monumentale status. Dit gebouw heeft waarschijnlijk cultuurhistorische waarde als vertegenwoordiger van de Post-65 kantoorarchitectuur, maar omdat het Post-65 erfgoed in Weesp nog niet systematisch in kaart is gebracht, kan dit alleen door cultuurhistorisch onderzoek worden vastgesteld. In dit geval is er echter voor gekozen om dit onderzoek niet uit te voeren, ook al gaan eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden verloren. Het onderhavige plan past namelijk binnen de reeds voor het gebied vastgestelde ruimtelijke kaders (zie: Ruimtelijk Kader Weesp Amstellandlaan van 9 februari 2022, vastgesteld op 10 maart 2022).

4.2.3 Conclusie

Voor het bestemmingsplan geldt dat er op het gebied van cultuurhistorie geen belemmeringen zijn.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Kader

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen: VNG-brochure) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor verschillende functies aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer fijne afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer. De VNG-brochure vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden, waar gemotiveerd kan worden afgeweken. Wel is uit vaste jurisprudentie gebleken dat de Raad van State in het kader van “goede ruimtelijke ordening” toetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie en bij het afwijken hiervan aan de onderliggende motivering.

De richtafstanden in de VNG-brochure zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

milieucategorie	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 8. Richtafstanden VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009)

4.3.2 Relatie tot plangebied

Een gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In een gemengd gebied komen woningen direct naast andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Dit geldt eveneens voor gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.

Het bestemmingsplangebied inclusief directe omgeving kan door de nabije aanwezigheid van de Amstellandlaan en de Hogeweyselaan , woonfuncties en bedrijvigheid tot en met categorie 3.2 worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied. De richtafstanden die gelden ten opzichte van een rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Aangezien het plangebied is gelegen in 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, zie figuur 8 Richtafstanden VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

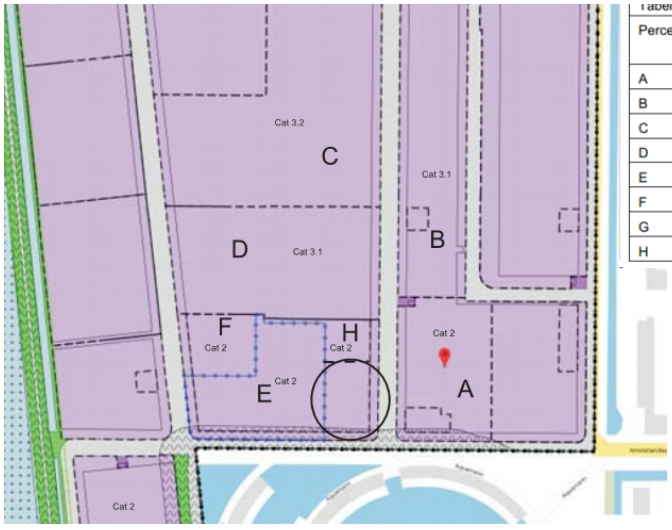
Akoestischonderzoek milieuzonering appartementen
Ten behoeve van het plan is door Adviesburo van der Boom een akoestisch onderzoek milieuzonering uitgevoerd. De resultaten worden hieronder beschreven. De rapportage van 5 juni 2023 is bijgevoegd in de bijlagen als bijlage 1.

Resultaten
Onderzocht is welke geluidsbelasting ontstaat op de nieuwe appartementen aan de Pampuslaan 1 te Weesp t.g.v. omliggende bedrijven.

Vastgesteld moet worden of:

- bij de woningen een goed (aanvaardbaar) woon- en leefklimaat is gewaarborgd;
- het bedrijf niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering t.g.v. woningen in de nabijheid.

In onderstaand figuur is inzichtelijk gemaakt welke bedrijvigheid in de omliggende percelen is toegestaan en wat de afstand tot het plangebied bedraagt. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat er twee inrichtingen binnen de richtafstanden uit de VNG-brochure tot de perceelgrens van bouwplannen liggen, te weten percelen E en H.



Tabel II.1 Zone milieu / richtafstanden

Perceel/vlak	Categorie	Richtafstand	Afstand tot grens woningbouwperceel
A	2	10	15-23
B	3.1	30	50
C	3.2	50	87
D	3.1	30	31
E	2	10	5-7
F	2	10	55
G	2	10	123
H	2	10	0

Tabel II.1 zone milieu / richtafstanden

Geluidsbelasting, analyse en conclusies
Onderstaande tabel III.1 geeft voor de percelen de richtafstanden en de werkelijke afstanden tussen de grenzen van de bedrijfskavels en de grens van het bouwperceel.

Tabel III.1	Zone milieu / richtafstanden		
Perceel/vlak	Categorie	Richtafstand	Afstand tot grens woningbouwperceel
A	2	10	15-23
B	3.1	30	50
C	3.2	50	87
D	3.1	30	31
E	2	10	5-7
F	2	10	55
G	2	10	123
H	2	10	0

Tabel III.1 zone milieu / richtafstand

Zoals beschreven zijn er twee inrichtingen gelegen binnen de richtafstanden uit de VNG-brochure tot de perceelgrens van het bouwplan, te weten percelen E en H. In beide gevallen is de afstand tot de grens van het bouwperceel klein; wanneer het bouwvlak aan de westzijde minimaal 5 m en aan de noordzijde minimaal 10 m van de perceelsgrens ligt kan op de grens van het bouwvlak aan de richtafstanden worden voldaan. Hieraan wordt voldaan aangezien de noord- en westgevels van de nieuwbouw gesloten gevels zijn die buiten de toetsing vallen. Dat betekent dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de te bouwen woningen en dat de bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Percelen E en H
Ondanks bovenstaande conclusies, is aanvullend gekeken naar de activiteiten op beide percelen E en H. Op perceel E gaat het in de bestemde situatie om een kantoor met parkeerplaatsen. In verband met mogelijke piekniveaus in de nacht, t.g.v. parkerende auto's, is het advies om een afstand van minimaal 10 m aan te houden tot de perceelsgrens, zoals hierboven verondersteld. In de feitelijke situatie geldt echter voor perceel E, dat voor deze locatie de gronden reeds getransformeerd zijn naar wonen middels een omgevingsvergunning procedure. Deze omgevingsvergunning "Amstellandlaan-Flevolaan" is vastgesteld op 8 januari 2016. Aangezien hier feitelijk een woonfunctie aanwezig is kan geconcludeerd worden dat dit geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

Op perceel H, ten noorden van de appartementen - is Davis Groothandel in juweliersartikelen actief waarbij de activiteiten voornamelijk inpandig zullen plaatsvinden. Het betreft hier een groothandel in kleine producten; de verwachting is dat de (beperkte) rijbewegingen van en naar het bedrijf maatgevend zullen zijn voor de geluidemissie naar de omgeving maar dat deze niet zullen leiden tot relevante geluidsbelasting op de nieuwbouw, zeker gezien ook het feit dat de noordgevel (dichtstbijzijnde gevel tot aan Davis) blind word uitgevoerd.

Functiemenging
Naast dat de projectlocatie tot een gemengd gebied behoort wordt binnen het toekomstige gebouw functiemenging beoogd. Naast woningen worden commerciële functies in de plint beoogd om

levendigheid te creëren. Op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' kan geconcludeerd worden dat branches die vallen onder categorie A direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat indien voldaan wordt aan het Bouwbesluit een woongebouw met eventueel een commerciële plint geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.3.3 Conclusie

Het milieuaspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Kader

Wet luchtkwaliteit

Ingevolge artikel 5.16, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet milieubeheer maken bestuursorganen bij de uitoefening van een in het tweede lid bedoelde bevoegdheid of toepassing van een daar bedoeld wettelijk voorschrift, welke uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, gebruik van een of meer van de volgende gronden en maken daarbij aannemelijk dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten op de luchtkwaliteit van onlosmakelijk met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen.

Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen. Deze wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

Een belangrijk verschil met het vervallen besluit luchtkwaliteit 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Een bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer als het bestemmingsplan niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen.

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

Ingevolge artikel 2, eerste lid, van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: besluit NIBM) draagt de uitoefening van een of meer bevoegdheden of de toepassing van een of meer wettelijke voorschriften niet in betekenende mate bij, als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet milieubeheer, indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van die uitoefening of toepassing, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM_{10}) als stikstofdioxide (NO_2) niet de 3%-grens overschrijdt.

Indien de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt, vindt ingevolge artikel 5.16, derde lid, van de Wet milieubeheer met betrekking tot de effecten van de desbetreffende ontwikkeling geen afzonderlijke beoordeling van de luchtkwaliteit plaats.

Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam

Op 1 maart 2006 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005. Dit actieplan kent als doel het oplossen van de bestaande knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit in de stad. De drie centrale uitgangspunten van dit actieplan zijn:

- Het beschermen van de gezondheid van mensen staat centraal.
- Amsterdam houdt vast aan het concentratiebeleid ten aanzien van het hoofdnet auto.
- Amsterdam houdt vast aan het beleid met betrekking tot de compacte stad.

Het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam vloeit voort uit de verplichting die is opgenomen in het landelijke Besluit luchtkwaliteit (2005). Ingegeven door aspecten van de volksgezondheid stelt dit besluit, op grond van een Europese richtlijn, voor verschillende stoffen normen voor maximale concentraties in de buitenlucht. Burgemeester en Wethouders moeten op grond van het Besluit luchtkwaliteit jaarlijks de stedelijke luchtkwaliteit inventariseren. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van knelpunten, hetgeen in Amsterdam het geval is, moeten Burgemeester en Wethouders op grond van het Besluit luchtkwaliteit een actieplan opstellen dat gericht is op het aanpakken van de geïdentificeerde knelpunten. Dit actieplan is vastgesteld door het College op 24 januari 2006.

Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam

Deze stedelijke richtlijn heeft het college van B&W in december 2009 vastgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt in de richtlijn is dat er geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd langs snelwegen (aan weerszijden geldt een zone van 300 meter gemeten vanaf de rand van de weg) en bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal mogen binnen een afstand van 50 meter (gemeten van de rand van de weg) geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing worden geprojecteerd. Van de in de richtlijn genoemde uitgangspunten kan gemotiveerd worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven.

Met deze Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit is sprake van extra en strengere regelgeving dan Europa voorschrijft. De richtlijn geeft aan dat deze alleen bindend is voor de centrale stad. Stadsdelen zijn niet verplicht deze over te nemen.

4.4.2 Relatie tot plangebied

De definitie van 'niet in betekenende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m^3 (µg/m^3). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

1. woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
2. kantoorlocaties: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

De beoogde ontwikkeling omvat een programma dat ruim onder de gestelde drempelwaarden blijft. Het project is derhalve te beschouwen als een ontwikkelingen van 'niet in betekenende mate'. Voor de volledigheid is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied in kaart gebracht. Op basis van de Atlas Leefomgeving blijkt ter plaatse van deze locatie gelden de volgende achtergrondconcentraties en bijhorende grenswaarden, zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie		
	NO2 (µg/m3)	PM10 (µg/m³)	PM2,5 (µg/m³)
2020	14,9	16,8	8,8
Grenswaarden	**40**	**40**	**25**

Figuur 9. Achtergrondconcentraties NO2, PM10 en PM 2,5 ter plaatse van het plangebied (bron: Atlas Leefomgeving)

Met de monitoringstool is bepaald of het realiseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is. Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat de achtergrondconcentratie voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ruim onder de grenswaarden blijft.

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Kader

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. Ook als er sprake is van een functieverandering, dient in een aantal gevallen aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

4.5.2 Relatie tot plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Terrasscan B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 2. Op basis van de resultaten van veld- en laboratoriumonderzoek bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie als woonfunctie. De aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater behoeven geen vervolgonderzoek. Het bodemonderzoek dient nog wel aangevuld te worden met een inpandig bodemonderzoek. Dit onderzoek zal voor vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd. Gezien de nog geringe onderzoeksinspanningen is het niet de verwachting dat dit tot andere conclusies zal leiden. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de voortgang en de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

Tijdens het veldwerk is geen specifiek onderzoek gedaan naar asbest. Als tijdens het veldwerk asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, wordt hier echter wel melding van gemaakt. Bij een globale visuele inspectie tijdens het veldwerk van het onderhavige bodemonderzoek is in of op de bodem van de onderzoekslocatie geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Derhalve wordt de bodem niet verdacht beschouwd op het voorkomen van een verontreiniging door asbest. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Compas een asbestinventarisatie uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 3 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Op basis van de inventarisatie zijn diverse asbesthoudende of -verdachte bouwdelen aangetroffen. In het onderzoek is een advies opgenomen ten behoeve de sanering van asbest. Tijdens de sloop van het pand zal hiermee rekening worden gehouden.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh). Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), doordat een goede ruimtelijke ordening vereist dat een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd ter plaatse van bijv. gevoelige functies.

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn sinds het eind van de jaren '70 de wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrie vastgelegd. Hierin staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden getoetst. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer een overschrijding van de norm wordt geconstateerd bij de toetsing, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen. De akoestische berekeningen moeten voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in Reken- en Meetvoorschriften.

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies of nieuwe infrastructuur mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek verricht te worden. Bestaande wegen, die niet zijn aangewezen als woonerf of 30 km-zone, hebben een wettelijke onderzoekszone. Indien binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient met een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er voldaan wordt aan de hoogst toelaatbare waarde van de Wgh.

Indien uit onderzoek blijkt dat de hoogst toelaatbare waarde van 48 dB op de gevel wordt overschreden, zal er een hogere waarde vastgesteld moeten worden. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden. Daarnaast dient onderzocht te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Opgemerkt wordt dat de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen mogelijk wordt ingediend op het moment dat de thans nog in voorbereiding zijnde Omgevingswet in werking is getreden. Indien dit het geval is, dan zal in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag onderbouwd kunnen worden afgeweken van de eisen met betrekking tot de zogenaamde 'dove gevel' en kunnen de gevelmaatregelen gebaseerd worden op de op dat moment van toepassing zijnde Omgevingswet.

4.6.2 Geluidbeleid

Geluidbeleid Amsterdam

Amsterdam kent een eigen geluidbeleid gericht op het bevorderen van een aanvaardbaar woon – en leefklimaat. Het gaat om geluidbeleid voor het bouwen op geluidbelaste locaties én om Amsterdams geluidsbeleid dat uitvoering geeft aan de verplichtingen van de Europese richtlijn omgevingslawaai. In dat verband stelt Amsterdam elke vijf jaar een geluidskaart en een actieplan geluid vast. Dit actieplan geluid is vooral gericht op de beperking van overlast van het (weg)verkeer.

In het Actieplan Geluid Amsterdam is aangegeven wat Amsterdam doet om geluidoverlast in de stad zoveel mogelijk te beperken. Het actieplan richt zich vooral op het geluid van het wegverkeer. Wegverkeer veroorzaakt ook de meeste geluidhinder van de in de richtlijn genoemde bronnen, zoals blijkt uit de resultaten van de Geluidskaart. Het Actieplan Geluid is op 29 maart 2016 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Het Amsterdams geluidbeleid richt zich op het realiseren van geluidgevoelige functies binnen de zones zoals genoemd in de Wet geluidhinder. Ondanks dat de stedelijke omgeving van Amsterdam met zich meebrengt dat op veel plaatsen een hoge geluidbelasting aanwezig is, moeten ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk blijven. Een hogere waarde kan niet altijd vermeden worden en zelfs een stille zijde is niet altijd mogelijk, maar wel blijft de bescherming van het woon- en leefklimaat van belang. Bij het ontwerpen van een bouwplan dient dat al te worden meegenomen. Als dat redelijkerwijs niet haalbaar is, is een goede motivering van groot belang, des te meer naarmate de geluidbelasting hoger is.

Het Amsterdams geluidbeleid biedt de basis en het gereedschap voor het maken van een evenwichtige afweging van belangen. In het beleid zijn mogelijke maatregelen beschreven die kunnen worden genomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken. Deze maatregelen zijn niet uitputtend bedoeld. Andere oplossingen zijn mogelijk mits aangetoond wordt dat het doel, rustig slapen met open raam, wordt behaald.

Tevens heeft het college van B&W de nota “Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid” vastgesteld. Het geluidbeleid zoals verwoord in de nota Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid verschilt principieel niet van het bestaande Amsterdamse beleid. De essentie dat woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld in principe een stille zijde moeten hebben is gehandhaafd. Wanneer van dat uitgangspunt wordt afgeweken, wordt in het hogere grenswaarden besluit een motivatie opgenomen. Hoe groter de overschrijding, hoe uitgebreider de motivatie. Woningen met een dove gevel dienen volgens het beleid altijd een stille zijde te krijgen, behoudens in zeer uitzonderlijke gevallen zoals tijdelijke situaties. Indien vliesgevels worden toegepast, worden eisen gesteld aan de handhaving van de buitenluchtkwaliteit.

Bij de vaststelling van een hogere waarde wordt rekening gehouden met de samenloop (cumulatie) van de geluidbelasting van verschillende bronnen. Het beleid geeft aan dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB hoger is dan hoogste van de maximaal toelaatbare ontheffingswaarden.

Geluidbeleid Weesp

In de Beleidsnota geluid: Hogere Waarden Wet geluidhinder is het geluidbeleid van Weesp vastgelegd. Indien de hogere waarden voor het plangebied worden verleend, dan dient de initiatiefnemer voor de woningen met een geluidbelasting hoger dan 53 dB ten gevolge van wegverkeerslawaai en 60 dB ten gevolge van railverkeerslawaai akoestisch compenserende maatregelen toe te passen. Er dient in dat geval op grond van het beleid van de gemeente Weesp bij de verdere uitwerking van het plan daarom rekening te worden gehouden met toepassing van onderstaande voorwaarden:

- Een geluidluwe gevel (geluidluwe gevels hebben een belasting van maximaal de voorkeursgrenswaarde);
- Een privébuitengebied (tuin/balkon) aan de geluidluwe kant, tenzij andere overwegingen als zonligging en uitzicht een privébuitengebied aan de geluidbelaste zijde aantrekkelijker maken. In dat geval dient ter compensatie de geluidluwe gevel voorzien te zijn van een ruime mogelijkheid om geveldelen te openen. Tevens dient in dat geval te worden voorzien in een gemeenschappelijke buitenruimte aan de geluidsluwe zijde.
- Akoestisch gunstige indeling van de woning. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:
  1. tenminste één zijde van de woonkamer aan de geluidluwe gevel;
  2. slaapkamers zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel;
  3. keuken, badkamer en werkkamers zoveel mogelijk aan de geluidbelaste zijde.

4.6.3 Relatie tot plangebied

Ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling is door Adviesburo van der Boom een onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet geluidhinder en heeft overleg met het Tavga plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek zijn in onderstaande paragraaf verwerkt. De rapportage van 15 april 2024 is bijgevoegd in de bijlagen als bijlage 4.

Toetsing Wet geluidhinder
Toetsing wegverkeer
De geluidbelasting door wegverkeer op het gezoneerde deel van de Amstellandlaan (50 km/u) bedraagt ten hoogste 42 dB na aftrek (rekenpunt 7). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er hoeft voor de woningen geen hogere waarde te worden aangevraagd voor de geluidbelasting door wegverkeer op het gezoneerde deel van de Amstellandlaan.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Flevolaan (50 km/u) bedraagt ten hoogste 36 dB na aftrek (rekenpunt 7). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er hoeft voor de woningen geen hogere waarde te worden aangevraagd voor de geluidbelasting door wegverkeer op de Flevolaan.

De geluidbelasting door wegverkeer op het niet gezoneerde deel van de Amstellandlaan (30 km/u) bedraagt op een deel van de woningbouwlocatie (in de rekenpunten 1 en 2) meer dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB na aftrek (rekenpunt 1 en 2).

De geluidbelasting door wegverkeer op elk van de overige 30 km wegen bedraagt op de woningbouwlocatie ten hoogste 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh.

De geluidbelasting door wegverkeer op alle wegen samen bedraagt op een deel van de woningbouwlocatie (in de rekenpunten 1 - 5) meer dan 53 dB zonder aftrek ex art 110-g Wgh. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 58 dB zonder aftrek (rekenpunt 2).

Maatregelen
Hieronder zijn maatregelen beschreven om de geluidsbelasting ten gevolge van de Amstellandlaan op de woningen zo mogelijk tot de voorkeursgrenswaarde te doen afnemen.

Maatregelen aan de bron: stil wegdek
De Amellandlaan is voorzien van een referentiewegdek. Door het toepassen van een stiller wegdek zou de geluidbelasting met ca. 4 dB (dunne deklaag B) afnemen. Het vervangen van een wegdek is een taak van de wegbeheerder. Indien beide wegen over een lengte van ca. 200 meter wordt vervangen door een stil wegdek kan een geluidreductie va 4 dB worden bereikt.

De kosten van een dunne deklaag in de situatie van groot onderhoud bedragen ca. € 41,-- /m^2 (prijspeil 2020, bron: kostentool Stille wegdekken, Silent Roads). De kosten voor aanleg van een stil wegdek bedragen daarmee ca. € 49.200,-- voor een weglengte van ca. 200 meter (bij een breedte van 6 meter). Hierin zijn de meerkosten voor extra onderhoud (meerkosten 41% t.o.v. referentiewegdek) niet meegenomen. Wellicht dat ook meerkosten ontstaan door de geringe weglengte die wordt vervangen. De kostprijs van stille klinkers bedraagt ca. 30,--/m^2 (bron leverancier, prijspeil 2021). De kosten voor aanleg van een stille klinkers bedragen daarmee ca. € 36.000,-- voor een weglengte van ca. 200 meter (bij een breedte van 6 meter).

Diverse gemeenten en provincies geven aan dat zeer terughoudend wordt omgegaan met de aanleg van een stiller asfalt waar het gaat om korte weglengtes, omdat daarbij verschillende onderhoudsproblemen ontstaan (met name op overgangen stil en gewoon asfalt, en als gevolg van wringend verkeer). Ook Rijkswaterstaat gaat bij het vervangen van het wegdek als bronmaatregel uit van een minimum

weglengte van ca. 500 meter.

Maatregelen aan de bron: verlagen van de maximumsnelheid
De maximumsnelheid op de Amstellandlaan dat de overschrijding veroorzaakt bedraagt 30 km/uur. Het verder terugbrengen van de verkeerssnelheid ligt niet voor de hand gezien het karakter van de weg.

Afscherming van de woningen: geluidscherm
Het afschermen van de woningen met geluidschermen is stedenbouwkundig niet mogelijk gezien de hoogte van het woongebouw.

Toetsing geluidbeleid gemeente Amsterdam
Toetsing hogere waarden beleid
In het “Amsterdams Geluidbeleid 2016, hogere waarde Wet geluidhinder” zijn voorwaarden opgenomen die de gemeente Amsterdam stelt aan het verlenen van hogere waarden. De gemeente telt daarin eisen aan een “stille zijde” en een “stille buitenruimte”. Omdat voor de woningen geen hogere waarde hoeft te worden aangevraagd is dit Amsterdams geluidbeleid niet van toepassing.

Stille zijde
De gemeente Amsterdam neemt als uitgangspunt dat de woningen moeten beschikken over een stille zijde. Van een stille zijde is in minimale zin sprake wanneer op de te openen delen van één van de woninggevels aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Wanneer de stille zijde een buitenruimte kent is deze bij voorkeur stil.

Alleen op de Amstellandlaan wordt de waarde van 48 dB na aftrek in twee rekenpunten (1 en 2) overschreden. Alle gevels die niet direct grenzen aan de Amstellandlaan hebben daarmee een stille zijde. Alle woningen hebben derhalve een stille zijde.

Hogere waarden
De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden door verkeer op de Flevolaan en het gezoneerde deel van de Amstellandlaan. Er hoeft voor de woningen geen hogere waarde te worden aangevraagd voor de geluidbelasting door wegverkeer op de gezoneerde wegen.

Alle overige wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/u. Er zijn geen hogere waarden nodig voor de geluidbelasting door 30 km wegen.

Toetsing RO
Bij het toetsen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en geluidbeleid van de gemeente. Aan deze toetsingskaders wordt zonder maatregelen voldaan.

Alle woningen hebben een stille zijde. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen tevens wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Eis geluidwering
Het Bouwbesluit stelt eisen aan de geluidwering van gebouwen. Volgens het Bouwbesluit moet in nieuwbouwsituaties de zgn. karakteristieke geluidwering $G_{A;K}$ van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering $G_{A;K}$. De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.

De geluidbelasting is in een aantal rekenpunten op de woningen hoger dan 53 dB (zie tabel III.3). De benodigde karakteristieke geluidwering voor de gevels van deze woningen bedraagt dan $G_{A;}$k meer dan 20 dB. Voor deze geluidbelaste gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 58 dB (rekenpunt 2). De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevel bedraagt G_A;k 25 dB.

Voor gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering G_A;k 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor deze gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

4.6.4 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het initiatief waar onderhavig bestemmingsplan ruimte aan biedt.

4.7 Ecologie

4.7.1 Kader

Wet natuurbescherming
Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten.
Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Nationaal Natuurnetwerk
De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Gedragscode Flora- en faunawet Amsterdam (2009)
De gedragscode is van toepassing binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam en het beheer gebied van het Amsterdamse Bos op alle medewerkers van de gemeente Amsterdam die zelf of samen met andere werkzaamheden uitvoeren of die daartoe opdracht geven aan derden. Deze derden verklaren bij hun werkzaamheden de 'Gedragscode flora en fauna van de gemeente Amsterdam' te onderschrijven en te volgen. Op verzoek kunnen zij een exemplaar van de gedragscode overhandigen aan controlerende instanties of verenigingen.

Met de gedragscode beschrijft de Gemeente Amsterdam de voorzorgsmaatregelen die erop gericht zijn de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten die binnen haar gemeente grenzen voorkomen bij het uitvoeren van werkzaamheden te handhaven dan wel te versterken. Daarmee voldoet

de gemeente Amsterdam aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 16c van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten Flora- en faunawet. De gedragscode heeft betrekking op plannen en projecten die in opdracht van of door de gemeente Amsterdam worden voorbereid en uitgevoerd. De gedragscode betreft:

- de voorbereiding en uitvoeren van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling;
- het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud.

4.7.2 Relatie tot plangebied

Soortenbescherming
Econsultancy heeft ten behoeve van het project in 2021 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 5 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Op basis van de quickscan blijkt het pand geschikt voor verblijfplaatsen voor de gebouwbewonende vleermuizen, waaronder de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Om de functie van de onderzoekslocatie voor vleermuizen vast te stellen is een nader onderzoek noodzakelijk.

Daarnaast kunnen op de onderzoekslocatie algemene vogelsoorten tot broeden komen. Om overtreding te voorkomen dient het groen buiten het broedseizoen verwijderd te worden. Ook de sloop van de bebouwing dient buiten het broedseizoen plaats te vinden. Indien er toch in het broedseizoen gewerkt wordt, zal voorafgaand hieraan door een ter zake kundige ecoloog geïnspecteerd moeten worden of er broedgevallen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn.

Ten aanzien van zoogdieren en amfibieën zijn geen specifieke maatregelen te treffen. Bij het aantreffen van een zoogdier of amfibie dient deze de tijd te krijgen om veilig weg te komen.

Nader onderzoek
Door Eco Reest is ter plaatse van het plangebied een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen (Bijlage 6). Binnen het plangebied zijn foeragerende of doortrekkende vleermuizen waargenomen. Gezien de lage aantallen gaat het hier niet om een essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes. Bovendien zijn in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig.

Uit het nader onderzoek is verder naar voren gekomen dat er een paarverblijf (zomerverblijf) van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Bij de sloopwerkzaamheden worden verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis beschadigd, vernield en verstoord. Hiermee is sprake van een overtreding van artikel 3.5 (2e en 4e lid) van de Wet natuurbescherming. Voor het wegnemen of verstoren van een functionele verblijfplaats van gewone dwergvleermuis is wettelijk gezien een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Voor verblijfplaatsen van vleermuizen geldt dat er alternatieve verblijfplaatsen moeten worden aangeboden als de huidige verblijfplaatsen worden aangetast. Deze alternatieve verblijfplaatsen moeten tijdig voor de werkzaamheden worden aangeboden, omdat er rekening gehouden moet worden met een gewenningsperiode. Een ontheffing is aangevraagd bij het bevoegd gezag en is inmiddels verleend (Bijlage 7 Ontheffing Wet natuurbescherming).

Daarnaast is binnen het plangebied één nestplaats van scholekster aangetroffen op het dak van het gebouw. Bij de voorgenomen werkzaamheden zal de nestplaats van de scholekster verloren gaan. De scholekster is geen jaarrond beschermde vogelsoort. Echter alle in aanbouw en in gebruik zijnde nesten zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming.

Geadviseerd wordt om in de nieuwe situatie ook voorzieningen te treffen voor broedgelegenheid voor de scholekster. De scholekster broedt steeds vaker op platte daken in stedelijk gebied omdat broedgelegenheden in het wad- en weidegebieden steeds schaarser worden. Door de nieuwe situatie ook geschikt te houden of te maken blijft er broedgelegenheid beschikbaar voor de scholekster.

Gebiedsbescherming
Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van de Habitatrichtlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura-2000 gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn. Laatstgenoemde kunnen van stikstofgevoelige habitattypen afhankelijk zijn. Vanaf 1 juli 2015 is gewerkt met de PAS: de Programmatische Aanpak Stikstof. De PAS was het beleid waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. In de PAS waren alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitattype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 117 van de ruim 160 Natura 2000-gebieden.

Met een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen (ECLI:NL:RVS:2019:1603). De uitspraak heeft een aantal belangrijke gevolgen voor toekomstige en bestaande ontwikkelingen. Zo zijn de eerder geldende drempelwaarden komen te vervallen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze toename van stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de aanlegfase (bouwwerkzaamheden) en de gebruiksfase (het gebruiken van het plan).

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn twee onderzoeken naar stikstofdepositie uitgevoerd. De onderzoeken zijn als bijlage 8 en 9 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Op basis van de berekeningen is komen vast te staan dat zowel de realisatie van, als de ingebruikname van het bouwvoornemen niet leidt tot (significant) negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van (nabijgelegen) Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen gebieden zijn:

- Markermeer & IJmeer op 2,6 kilometer afstand;
- Naardermeer op 4,3 kilometer afstand;
- Oostelijke Vechtplassen op 4,4 kilometer afstand;
- Botshol op 8 kilometer afstand.

In navolgende alinea's wordt ingegaan op de onderzoeken.

Aanlegfase
Relevante emissies tijdens de bouwfase ontstaan door de inzet van mobiele werktuigen en vervoersbewegingen van- en naar het plan. De gegevens zijn verworven door gebruik te maken van vergelijkbare ontwikkelingen.

De volgende werkzaamheden zijn relevant:

- Sloopwerkzaamheden
- Grondwerk
- Heiwerkzaamheden
- Funderingswerkzaamheden
- Bouw casco
- Afbouw

Voor elk van bovengenoemde fasen is in kaart gebracht welke mobiele werktuigen noodzakelijk zijn, het aantal benodigde draaiuren en het te verwachten dieselverbruik. Er wordt uitgegaan van Stage IV materieel, waarbij gerekend wordt met 5% AdBlue verbruik. Het onderzoek voor de aanlegfase met

kenmerk RujuEZahJE4i is als Bijlage 8 toegevoegd aan het bestemmingsplan. In figuur 10 is de inzet van mobiele werktuigen opgenomen. Voor de bouwfase zal een tijdelijke bouwaansluiting worden aangevraagd waardoor geen gebruik hoeft worden gemaakt van een aggregaat.

Activiteit	Machine	Bouwjaar	Vermogen	Inzet in uren	Verbruik in liters	AdBlue in liters
Sloopwerkzaamheden	Sloopkraan	2014-2018	200 kW	80	640	32
Bouwrijp maken	Mobiele kraan	2014-2018	200 kW	100	600	30
Bouwrijp maken	Shovel	2014-2018	200 kW	40	240	12
Heiwerkzaamheden	Boorstelling	2014-2018	400 kW	80	1600	80
Heiwerkzaamheden	Betonstorter	2014-2018	400 kW	80	640	32
Fundering	Betonstorter	2014-2018	400 kW	20	160	8
Casco	Hijskraan	2014-2018	300 kW	752	6016	301
Casco	Betonstorter	2014-2018	400 kW	60	480	24
Afbouw / diverse	Heftruck	2014-2018	65 kW	160	320	16
Terreininrichting	Mobiele kraan	2014-2018	200 kW	20	120	6
Terreininrichting	Shovel	2014-2018	200 kW	20	120	6

Figuur 10. Inzet mobiele werktuigen tijdens de aanlegfase

Daarnaast worden vervoersbewegingen van en naar het plangebied verwacht. In de berekening is uitgegaan van 10.000 motorvoertuigbewegingen in de categorie licht verkeer en 600 motorvoertuigbewegingen in de categorie zwaar verkeer per jaar verwacht. De motorvoertuigbewegingen zijn gemodelleerd vanaf het plangebied via de Amstellandlaan in oostelijke richting.

Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Significant negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden als gevolg van het beoogd initiatief kunnen daardoor worden uitgesloten.

Gebruiksfase
De berekening (met kenmerk S6i5hiSAxyFw) is als Bijlage 9 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Op basis van paragraaf 4.11 blijkt in de toekomstige situatie, zonder saldering van de huidige functie, sprake te zijn van een theoretische toename aan verkeersgeneratie van 281 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In werkelijkheid blijkt echter sprake van een afname aan motorvoertuigbewegingen, aangezien de verkeersgeneratie van het voormalig kantoorpand mag worden gesaldeerd. Echter is in de berekening uitgegaan van een worst case-benadering (maximale verkeersgeneratie op basis van beoogde functie, zonder toepassing saldering) en een toename van 300 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Naar verwachting worden de verkeersbewegingen via de Amstellandlaan gelijkmatig ontsloten in westelijke en oostelijke richting. Buiten deze wegen wordt het verkeer geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld omdat het verkeer zich in hoeveelheid, snelheid, rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg kan bevinden.

Uit de berekening voor de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Het aspect gebiedsbescherming vormt daarmee geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

4.7.3 Conclusie

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten. Ook is er is geen sprake van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha. Ten behoeve van de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden is het, gezien de aanwezigheid van gewone dwergvleermuizen, noodzakelijk een ontheffing aan te vragen bij het bevoegd gezag. Deze ontheffing is aangevraagd en inmiddels verleend' (Bijlage 7 Ontheffing Wet natuurbescherming).

4.8 Luchthavenindelingsbesluit

4.8.1 Kader

Op 1 november 2022 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingsbesluit (LIB, geconsolideerd januari 2018) waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik na. Deze regels dienen door gemeenten in acht te worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen.

In het LIB zijn twee deelgebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het luchthavengebied betreft de gronden behorende tot de luchthaven, het beperkingengebied omvat een zone daaromheen, waarbinnen verschillende regimes gelden voor de gebieden die hierbinnen liggen. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen er gelden. Binnen het beperkingengebied dient te worden getoetst aan de maatgevende toetshoogtes.

Naast de maatgevende toetshoogtes binnen het beperkingengebied zijn deelgebieden (zones) te onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen voor bebouwing, beperkingen voor vogelaantrekkende werking en beperkingen voor windturbines en lasers. De beperkingengebieden LIB 1 tot en met 5 beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk, gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rondom Schiphol. De beperkingen voor de gronden binnen de zones LIB 1 tot en met 5 zijn derhalve gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object.

4.8.2 Relatie tot plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Mees Ruimte & Milieu een toets uitgevoerd op de Webapplicatie LIB Schiphol. De analyse is als Bijlage 10 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Uit de analyse blijkt dat het plangebied is gelegen in het toetsvlak 'Beperking door windturbines en lasers'. Aangezien het bestemmingsplan hier geen ruimte aan biedt vormt dit geen belemmering.

4.8.3 Conclusie

Het aspect Luchthavenindelingsbesluit vormt vooralsnog geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

4.9 Bezonning

4.9.1 Kader

Voor de minimale bezonningsduur of beschaduwing bestaat geen landelijke wet- of regelgeving. Bij bezonning gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. In veel gevallen wordt aangesloten bij de TNO-normen waarin eisen en randvoorwaarden aan de minimale bezonningsduur ter plaatse van woningen worden gesteld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een lichte en strenge norm.

De 'lichte' TNO-norm stelt dat moet worden voldaan aan tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de periode 19 februari tot 21 oktober. De 'strenge' TNO-norm stelt dat moet worden voldaan aan drie mogelijke bezonningsuren per dag voor de periode 21 januari tot en met 22 oktober. De TNO-norm wordt getoetst op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer.

Gemeenten zijn vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Deze zijn meestal gebaseerd op de zogenaamde 'lichte' TNO-norm. Voor dit plan wordt ook getoetst aan de 'lichte' TNO-norm.

4.9.2 Relatie tot plangebied

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de schaduwwerking als gevolg van het initiatief op omliggende woningen inzichtelijk gemaakt.



Op grond van bovenstaande afbeelding hiervan kan geconcludeerd worden dat omliggende bebouwing tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag hebben voor de periode 19 februari tot 21 oktober.

Hiermee wordt in ieder geval voldaan aan de lichte TNO-norm.

4.9.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor het initiatief waar onderhavig bestemmingsplan ruimte aan biedt.

4.10 Windhinder

4.10.1 Wettelijk kader

De NEN 8100 norm 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' geeft richtlijnen voor de realisatie van gebieden met een goed windklimaat. Tevens mag zich in dergelijke gebieden volgens deze norm slechts een beperkt risico op windgevaar voordoen. De norm stelt dat de overschrijdingskans van de drempelsnelheid van de wind (5,0 m/s) bepaalt in welke kwaliteitsklasse het lokale windklimaat valt. De combinatie van de kwaliteitsklasse en de activiteiten die rond het gebouw plaatsvinden, levert een bepaalde waardering van dit windklimaat op. Voor gebouwen hoger dan dertig meter dient een windonderzoek uitgevoerd te worden.

4.10.2 Relatie tot plangebied

In het beleidsdocument 'Hoogbouw in Amsterdam' is hoogbouw gedefinieerd als bebouwing van meer dan 30 meter. Bij de realisatie van hoogbouw is het noodzakelijk een onderzoek naar windhinder uit te voeren in het kader van het bestemmingsplan. In de beoogde ontwikkeling is geen bebouwing voorzien met een bouwhoogte van meer dan 30 meter. Om deze reden hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

4.10.3 Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Verkeerskundige aspecten

4.11.1 Kader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.11.2 Relatie tot plangebied

Ten behoeve van het plan is een parkeerberekening gemaakt op basis van het Weesper beleid. Uitgangspunt voor deze berekening is het programma met de hoogste parkeerbehoefte (100% woningen). In onderstaand tabel zijn de geldende parkeernormen op grond van het Weesper beleid weergegeven.

type woning	parkeernorm inclusief bezoekers	parkeernorm bezoekers	eenheid
koop, appartement, duur	1,9	0,3	per woning
koop, appartement, midden	1,7	0,3	per woning
koop, appartement, goedkoop	1,5	0,3	per woning
huur, appartement, duur	1,7	0,3	per woning
huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	1,3	0,3	per woning
tiny house	0,65	0,2	per woning

Figuur 11. Parkeernormen huidig parkeernormenbeleid Weesp

Parkeren

Het programma bestaat onder andere uit commerciële functies. In totaal mag maximaal 40% van de begane grond aan de Amstellandlaan worden gebruikt ten behoeve van commerciële functies. In het voorlopige bouwvoornemen zijn een tweetal varianten mogelijk een variant met 60 appartementen en een variant met maximaal 70 appartementen. In de regels is het totaal aantal toegestane woningen gemaximaliseerd op 70 eenheden.

De verdeling van de 60 appartementen is als volgt:

- 20 appartementen sociale huur;
- 20 appartementen middeldure huur;
- 20 appartementen vrije sector huur,

De verdeling van de 70 appartementen is als volgt:

- 48 appartementen sociale huur;
- 22 appartementen middeldure huur.

Auto
Op dit moment geldt het parkeernormenbeleid van Weesp. Aangezien Weesp thans onderdeel uitmaakt van de gemeente Amsterdam, zal een overgang van beleid gaan plaatsvinden. De projectlocatie bevindt zich conform het huidige parkeernormenbeleid in het gebied '0003 Hogewey' met de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk'. De parkeernormen zijn weergegeven in figuur 11. Het aandeel bezoekers binnen elke parkeernorm is 0,3 parkeerplaats per woning.

Parkeerbekening o.b.v. Weesper beleid				
type woning	**parkeernorm inclusief bezoekers**	**parkeernorm bezoekers**	**eenheid**	
koop, appartement, duur	1,9	0,3	per woning	
koop, appartement, midden	1,7	0,3	per woning	
koop, appartement, goedkoop	1,5	0,3	per woning	
huur, appartement, duur	1,7	0,3	per woning	
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,3	0,3	per woning	
tiny house	0,65	0,2	per woning	
type woning	**aantal**	**parkeernorm excl. bezoekers**	**parkeernorm bezoekers**	**totaal aantal parkeerplekken**
sociale huur	20	1,0	0,3	26
middeldure huur	20	1,0	0,3	26
vrije sector huur	20	1,4	0,3	34
totaal	60			**86**
sociale koop	20	1,2	0,3	30
middeldure koop	20	1,4	0,3	34
vrije sector koop	20	1,6	0,3	38
totaal	60			**102**

Figuur 12.Parkeerberekening op basis van 60 appartementen

Bij de parkeerberekening voor de 60 appartementen zijn een tweetal varianten doorgerekend, één waarbij alles verhuurd wordt en één waarbij alles verkocht wordt. Bij de huurappartementen zijn in totaal 86 autoparkeerplaatsen benodigd en bij de koopappartementen zijn in totaal 102 autoparkeerplaatsen benodigd. Hiervan zijn er 18 benodigd voor de bezoekers van de woningen. Deze 18 autoparkeerplaatsen zullen openbaar toegankelijk zijn.

Parkeerbekening o.b.v. Weesper beleid				
type woning	**parkeernorm inclusief bezoekers**	**parkeernorm bezoekers**	**eenheid**	
koop, appartement, duur	1,9	0,3	per woning	
koop, appartement, midden	1,7	0,3	per woning	
koop, appartement, goedkoop	1,5	0,3	per woning	
huur, appartement, duur	1,7	0,3	per woning	
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,3	0,3	per woning	
tiny house	0,65	0,2	per woning	
type woning	**aantal**	**parkeernorm excl. bezoekers**	**parkeernorm bezoekers**	**totaal aantal parkeerplekken**
sociale huur	48	1,0	0,3	62,4
middeldure huur	22	1,0	0,3	28,6
vrije sector huur		1,4	0,3	0
totaal	70			**91**
sociale koop	48	1,2	0,3	72
middeldure koop	22	1,4	0,3	37,4
vrije sector koop		1,6	0,3	0
totaal	70			**109,4**
Aantal beschikbare parkeerplekken	67			
Tekort	42,4			
Deelauto's	14,1			
Reguliere parkeerplekken	50			
Deelautoparkeerplekken	15	(1 op 4 volgens nota parkeernormen auto gemeente Amsterdam)		
	65			

Figuur 13 Parkeerberekening op basis van appartementen

Bij de parkeerberekening voor de 70 appartementen zijn een twee varianten doorgerekend, één waarbij alles verhuurd wordt en één waarbij alles verkocht wordt. Bij de huurappartementen zijn in totaal 91 autoparkeerplaatsen benodigd en bij de koopappartementen zijn in totaal 110 autoparkeerplaatsen benodigd.

Naast het woningbouwprogramma is planologisch ruimte gemaakt voor commerciële dienstverlening. Afhankelijk van de grootte van deze bedrijfsruimte dient de definitieve parkeerbehoefte te worden bepaald. Voor commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) geldt in dit gebied een parkeernorm van 2,25 parkeerplaatsen per 100 m^2 BVO. In de regels is opgenomen dat uitsluitend aan de zijde van de Amstellandlaan de commerciële dienstverlening. is toegestaan en dat het totaal aantal vierkante meters aan deze voorzieningen niet meer mag bedragen dan 40% van de gebruiksoppervlakte van de begane grond van het bouwvlak. De totale gebruiksoppervlakte van de begane grond bedraagt aan de kant van de Amstellandlaan circa 365 m^2. Hiervan mag maximaal 40% voor commerciële ruimte worden gebruikt, dit komt neer op circa 145 m^2. De maximale parkeerbehoefte voor de commerciële dienstverlening. komt hiermee op 3,26.

De totale parkeerbehoefte (worst case) bedraagt 114 autoparkeerplaatsen. Door gebruik te maken van dubbelgebruik kan de parkeerbehoefte worden aangepast. Hierbij worden de aanwezigheidspercentages gehanteerd zoals in de CROW-publicatie 381.

Aanwezigheidpercentages	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%
Commercële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	0%	0%	0%

Figuur 14 Aanwezigheidspercentages voor woningen en commerciële dienstverlening

Door het opstellen van een parkeerbalans (zie figuur 15) is de maximale parkeerbehoefte op het maatgevend moment in de week te bepalen. Dit betreft de werkdag avond waarbij maximaal 97 autoparkeerplaatsen in gebruik zijn. Conform het parkeerbeleid geldt dat maximaal 20% van de totale parkeerbehoefte mag worden 'vervangen' door deelauto's. Dit betekent dat maximaal 20 van de 97 benodigde autoparkeerplaatsen door deelauto's vervangen mag worden. Dit betekent dat wanneer 1 deelauto maximaal vier auto's vervangt, dat maximaal van 5 deelauto's gebruik mag worden gemaakt in het plan. Door gebruik te maken van maximaal 5 deelauto's zijn 15 autoparkeerplaatsen minder nodig. Hierdoor zijn in totaal 82 autoparkeerplaatsen (77 regulier en 5 voor de deelauto's) benodigd. Het plan voorziet op maaiveld maximaal 75 autoparkeerplaatsen. Door daarnaast nog minimaal 14 ondergrondse parkeerplaatsen te realiseren voldoet het plan aan het Weesper parkeernormenbeleid. In het bestemmingsplan is ondergronds parkeren mogelijk gemaakt. Hiermee is de uitvoering van het bestemmingsplan gegarandeerd.

Parkeerbalans									
	Maximaal	Werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	88,40	44,20	44,20	79,56	88,40	70,72	53,04	70,72	61,88
Woningen bezoekers	21,00	2,10	4,20	16,80	0,00	14,70	12,60	16,80	14,70
Commercële dienstverlening	3,26	3,26	3,26	0,17	0,00	2,45	0,00	0,00	0,00
Totale parkeerbehoefte	**112,66**	**49,56**	**51,66**	**96,53**	**88,40**	**87,87**	**65,64**	**87,52**	**76,58**

Figuur 15 Parkeerbalans met dubbelgebruik

Op basis van het definitieve programma zal bij de aanvraag voor omgevingsvergunning de definitieve toetsing plaatsvinden.

Fiets
Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. De gemeente Amsterdam heeft de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter vastgesteld. De nota 'Parkeernormen Fiets en Scooter' is het beleidskader op basis waarvan de gemeente Amsterdam bij ruimtelijke (her-)ontwikkelingen eisen stelt aan de parkeervoorzieningen bij niet-woonfuncties. Deze eisen zijn vertaald in bindende beleidsregels voor fietsen. Voor scooters zijn de normen voor parkeervoorzieningen niet bindende richtlijnen.

< 50 m²	2	Nvt
50 – 75 m²	3	2,7 m²
75 – 100 m²	4	2,7 m²
100– 125 m²	5	2,7 ,m²
> 125 m²	6	2,7 m²

Figuur 16. Aantal fietsparkeerplekken per woning (in gezamenlijke berging)

Voor de woningen bestaat worst case (60 appartementen) een gezamenlijke maximale fietsparkeerbehoefte van 180 fietsparkeerplaatsen, gebaseerd op:

- 20 woningen kleiner dan 50 m², 2 fietsparkeerplaatsen per woning = 40 fietsparkeerplaatsen;
- 20 woningen van circa 71 m², 3 fietsparkeerplaatsen per woning = 60 fietsparkeerplaatsen;
- 20 woningen tussen 78 en 93 m², 4 fietsparkeerplaatsen per woning = 80 fietsparkeerplaatsen.

Voor de 70 appartementen bedraagt de maximale fietsparkeerbehoefte maar 162 fietsparkeerplaatsen.

Op de begane grond is een inpandige fietsenstalling beoogd, waarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleid. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn buiten voorzien.

Verkeersgeneratie
Op basis van de Parkeernormennota van de gemeente Weesp mag gebruik worden gemaakt van de gemiddelde parkeernorm. In het verlengde wordt in het kader van de verkeersgeneratie gebruik gemaakt van het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de betreffende CROW categorie. Het Worst case scenario bedraagt de realisatie van 70 koopappartementen (48 goedkoop en 22 middel duur). Weesp heeft een gemiddelde dichtheid van adressen van 1.799 adressen per km^2. Op basis van de CROW respectievelijk de Parkeernormennota Weesp wordt Weesp beschouwd als een sterk stedelijk gebied en wordt de projectlocatie aangemerkt als 'Rest bebouwde kom'. De verkeersgeneratie van goedkope koopappartementen bedraagt 4,5-5,3 (gemiddeld 4,9) motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning, die van middel dure koopappartementen bedraagt 5,2-6,0 (gemiddeld 5,6) motorvoertuigbewegingen per etmaal woning. De gemiddelde toekomstige verkeersgeneratie voor de woningen bedraagt hiermee 359 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De maximale oppervlakte voor de commerciële dienstverlening bedraagt circa 145 m^2. De bijhorende verkeersgeneratie bedraagt 9,4 - 11,8 (gemiddeld 10,6) motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m^2 bvo. De gemiddelde toekomstige verkeersgeneratie voor de commerciële dienstverlening bedraagt hiermee 16 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Indien gerekend wordt met het maximaal aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op grond van de hierboven weergegeven CROW categorie, is er sprake van een totale verkeersgeneratie van 404 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de huidige situatie is sprake van een kantoorpand met een oppervlakte van 3.677 m^2 BVO en een bijhorende verkeersgeneratie van maximaal 240 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Planologisch is dus worst case sprake van een toenemende verkeersgeneratie. De verwachting is dat deze geringe toename kan worden opgevangen binnen het

bestaande wegprofiel.

4.11.3 Conclusie

De ontwikkeling zal voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zodat dit geen belemmering vormt voor het plan. Daarnaast kan in de toekomstige situatie de verkeersgeneratie worden opgevangen binnen het bestaande wegprofiel.

4.12 Water

4.12.1 Kader

Europees beleid
De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden. De richtlijn heeft tot doel de chemische en ecologische kwaliteit van al het oppervlakte- en grondwater in Europa te verbeteren. De richtlijn stelt daartoe eisen aan het waterbeheer in alle lidstaten. Hiertoe hebben de waterbeheerders oppervlaktewaterlichamen geclassificeerd. Aan de classificatie hangt een maatregelenpakket om de kwaliteit te verbeteren. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid (inrichting van watergangen en oevers). Zowel het verversingskanaal als de Noordzee zijn aangewezen als waterlichaam.

Rijksbeleid
Het Nationaal waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Waterprogramma 2022-2027. Het Nationaal Waterprogramma vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer.
  In samenhang beschouwen van opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet) water in natte en droge situaties.
- Afwenteling voorkomen.
  Voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd. Hierbij gelden ook de volgende tritsen:
  1. vasthouden, bergen en afvoeren;
  2. schoonhouden, scheiden, schoonmaken.
- Ruimte en water verbinden.
  Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning. Bij voorgenomen activiteiten zoals benoemd in de Waterwet dient een melding te worden gedaan of een vergunning aangevraagd. Door de ligging van de projectlocatie en de dubbelbestemming Waterstaat zijn voor veel (bouw)activiteiten een vergunning of melding in het kader van de Waterwet vereist: bouw- of graafwerkzaamheden, activiteiten bij een waterstaatswerk, het dempen en/of graven van open water, het aanbrengen van verharding, het lozen van water of stoffen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het plaatsen van beschoeiingen of de aanleg van drainage of kabels en leidingen zijn vergunning- of meldingsplichtig.
Als met een melding kan worden volstaan moet worden voldaan aan algemene regels zoals opgenomen

in het Waterbesluit, de Waterregeling en de keur van het hoogheemraadschap.

Waterbeheerplan
Het Beleid van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht is vertaald in het Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2022-2027. In het Waterbeheersplan is uitgewerkt hoe AGV in de planperiode invulling geeft aan haar taken op het gebied van waterbeheer, zoals veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit.

Omgevingsprogramma Riolering 2022-2027
Het Omgevingsprogramma Riolering 2022 – 2027 concretiseert de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (zoals vastgesteld op 8 juli 2021) voor de gemeentelijke taken voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Hieruit volgt beleid en een programma van maatregelen, met een kosteninschatting ter onderbouwing van de rioolheffing.
Zie https://www.waternet.nl/siteassets/ons-water/omgevingsprogramma-riolering-2022-2027.pdf.
Conform het plan heeft de gemeente de ambitie om de stad rainproof te maken door:

- hemel water goed te benutten;
- beperken hemelwateroverlast en hemelwaterschade.

Bij nieuwbouw- en transformatiegebieden betekent dit:

- Toepassen van de Hemelwaterverordening;
- Onderzoeken en monitoren voor welke gebieden een hogere norm dan 70 mm nodig is, waarop de toepassing van de Hemelwaterverordening kan worden aangepast;
- Bewerkstelligen dat ontwikkelende partijen klimaatbestendige en waterrobuuste ontwerpen toepassen, bijvoorbeeld via een Waterneutrale Bouwenvelop;
- Ontwikkelen van een algemene hoogtestrategie voor specifieke toepassing in klimaatrobuuste gebiedsontwikkeling, waarbij onder andere het vasthouden van hemelwater op hoogte, de maaiveldhoogte, de maaiveldplooiing, grondwaterstanden en bouwpeilen worden geoptimaliseerd op basis van lokale kenmerken.

Keur
De Keur is de waterschapsverordening van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De regels in de Keur beschermen de waterkeringen en watergangen. Voor werkzaamheden rond water of een dijk is een vergunning van het waterschap nodig. Bijvoorbeeld bij de aanleg van leidingen, lozingen op het oppervlaktewater, het plaatsen van bouwwerken of het onttrekken van grondwater.

4.12.2 Waterparagraaf

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). AGV heeft de taak om het watersysteem te beheren en in stand houden. AGV streeft naar veilige en gezonde systemen, rekening houdend met maatschappelijke belangen en functies. Om dit te bewerkstelligen heeft AGV/Waternet onder andere de volgende (sub)doelen:

- Het garanderen van aan- en afvoer van water;
- Het garanderen van veiligheid tegen overstromingen en wateroverlast;
- Het zorgen voor een ecologisch gezond watersysteem (invulling geven aan de KRW);
- Het faciliteren van verschillende gebruiksfuncties en de daaruit voortvloeiende (kwaliteits)doelen.

Waterkwaliteit
Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, zo veel mogelijk vermeden/ niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit
In de huidige situatie is het grootste gedeelte van het kavel verhard of bebouwd. Er is geen oppervlaktewater aanwezig binnen het projectgebied. In de huidige situatie is sprake van een bebouwd footprint van 1.022 m^2. In het bestemmingsplan is een bouwvlak van 1.336 m^2 opgenomen, terwijl het voorlopige bouwplan een footprint van 853 m^2 omvat. Het voorlopige planvoornemen omvat circa 400 m^2 groen (exclusief groen dak en half verhard parkeren) terwijl de huidige situatie voorziet in circa 900 m^2 groen. Hierdoor is in het nieuwe plan minder groen aanwezig. Op basis van de 'Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2019' is vergunningplicht (artikel 2.3) en de daarbij behorende compensatie (artikel 2.4) van toepassing indien in en aansluitend op stedelijk gebied meer dan 1.000 m^2 aan uitbreiding van verhard oppervlak plaatsvindt. Aangezien hier minder dan 1.000 m^2 aan uitbreiding van verhard oppervlak plaatsvindt is watercompensatie niet aan de orde.

Door het toepassen van halfverharding voor de parkeervakken, groene daken, het aanleggen van groen ten behoeve van de tuinen aan de Amstellandlaan en de groene invulling tussen de Pampuslaan en de toekomstige bebouwing wordt voorzien in een zekere mate van waterbuffercapaciteit. Zoals hierboven reeds is benoemd zal de extra verharding onder de compensatie-eis van 1.000 m^2 blijven waardoor geen sprake is van een compensatieopgave. Oppervlaktewater zal ook in de nieuwe situatie niet aanwezig zijn binnen het plangebied.

Beschermde gebieden
Het plangebied is deels gelegen in de kern- en beschermingszone van een waterkering. Het is verboden om zonder vergunning van het bestuur, in de kernzone en beschermingszone van een waterkerend dijklichaam onder andere:

1. te graven, grond te verwijderen of de bodem op te hogen;
2. kabels, buizen, draden of leidingen aan te leggen, te hebben, geheel of gedeeltelijk te vernieuwen of te verwijderen;
3. bodemenergiesystemen aan te brengen, te hebben of te verwijderen;
4. bodemonderzoek te verrichten;
5. bouwwerken of andere werken aan te brengen te hebben, te wijzigen of te verwijderen;

Aangezien werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone plaatsvinden dient een watervergunning te worden aangevraagd. Hiermee wordt gewaarborgd dat de beschermende werking van de waterkering niet afneemt.

Riolering
Er zal worden aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse. Het hemelwater en vuilwater zullen gescheiden worden aangeboden.

Grondwater
Met voorliggend plan wordt vooralsnog geen kelder gerealiseerd. Het aspect grondwater vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Buffercapaciteit hemelwater
Het totale, bebouwde, verharde oppervlak komt op maximaal 1.336 m². Op basis van de Hemelwaterverordening Amsterdam geldt de eis dat er per m^2 verhard oppervlak 60 mm neerslag (60 liter per m^2) aan buffercapaciteit aanwezig is. Dit betekent dat er een buffercapaciteit van 80,16 m^3 benodigd is. Op basis van het definitieve plan zal een studie worden uitgevoerd naar de buffercapaciteit van de toekomstige bebouwing. Hierbij zal voldaan worden aan de hemelwaterverordening van de gemeente Amsterdam.

Het uitgangspunt is om een goed functionerend waterretentiesysteem te realiseren. De eis is om over het bebouwde oppervlak een bui van 60 mm op te kunnen vangen, te bergen en wanneer nodig vertraagd

of centraal gestuurd af te voeren.

4.12.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Op basis van het definitieve ontwerp dient de buffercapaciteit te worden berekend, waarbij de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening 'Rainproof Amsterdam' leidend zijn.

4.13 Externe veiligheid

4.13.1 Kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet en het Besluit buisleidingen en externe veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

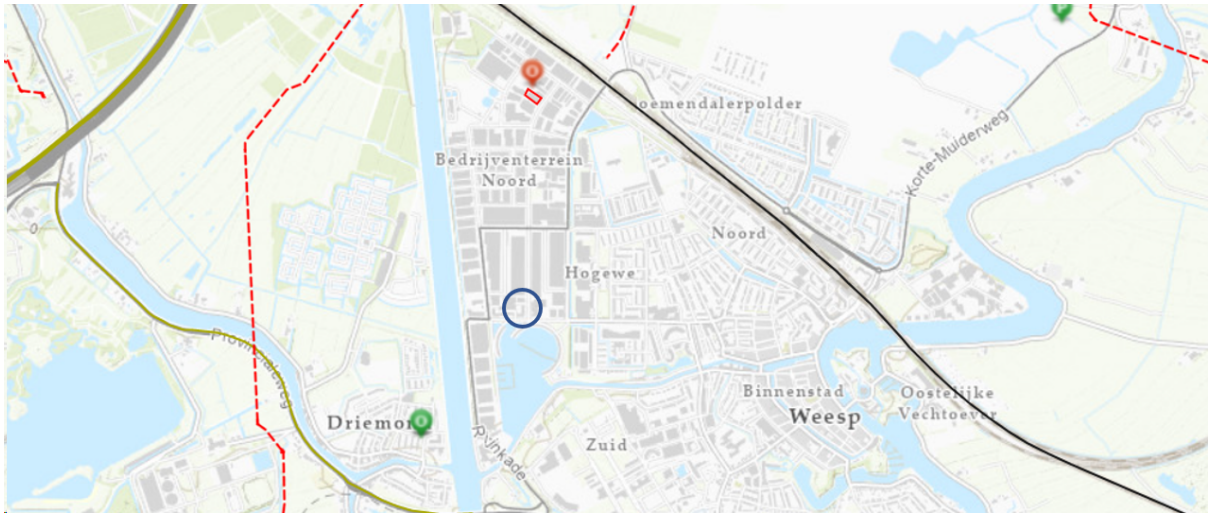
Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels restaurants.

4.13.2 Relatie tot plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe risicovolle activiteiten mogelijk. In figuur 14 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de risicobronnen in de omgeving opgenomen.



Figuur 17. Ligging van externe risicobronnen ten opzichte van het plangebied

Op de uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied, is te zien dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen. Voor het planvoornemen zijn geen gevaren aanwezig met betrekking tot externe veiligheid.

Een relevante risicobron nabij het plangebied is het Amsterdam-Rijnkanaal. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water geldt een 200 meter contour. De planlocatie is gelegen op circa 233 meter afstand van de waterkant van het kanaal, waardoor de ontwikkeling niet leidt tot overschrijdingen van een PR 10-6/jr contour.

4.13.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.14 Kabels en leidingen

Voorafgaande aan het verrichten van graafwerkzaamheden in de zin van de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION), is het doen van een zogeheten ‘Klic-melding’ in beginsel verplicht. Met een Klic-melding wordt informatie opgevraagd over de eventueel in de grond aanwezige kabels of leidingen.

4.15 MER

4.15.1 Kader

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.15.2 Relatie tot plangebied

Onderhavig plan kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject, welke is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	**Gevallen**	**Plannen**	**Besluiten**
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Figuur 18. Relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

a. Kenmerken van het project;
b. Plaats van het project;
c. Kenmerken van het potentiële effect.

Ten behoeve van het plan is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie is als bijlage 11 toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan. Middels een aanmeldnotitie wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig is.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden bezien en toegepast.

Verbeelding
De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels
De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting
De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks burgers bindende werking.

Van de verschillende bestemmingen wordt kort toegelicht van de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn.

5.2 De bestemmingen

5.2.1 Algemeen

In de bestemmingsomschrijving van de planregels wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleinden omschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

In dit hoofdstuk wordt elk artikel van de planregels kort toegelicht.

5.2.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen
Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen staan, behalve voor de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan' op alfabetische volgorde.

Artikel 2 Wijze van meten
In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

5.2.3 Bestemmingsregels

Gemengd

Ter plaatse van de bestemming “Gemengd” zijn onder meer woningen, kantoren, bedrijven, maatschappelijke en culturele voorzieningen toegestaan. De bebouwing is binnen de opgenomen bouwvlakken toegestaan. Voor de beoogde bebouwing zijn onder de bouwregels diverse bepalingen opgenomen waar de bebouwing aan dient te voldoen. Het achtergelegen gebied waar een parkeerterrein is beoogd, verkrijgt tevens de bestemming "Gemengd".

Anti-dubbeltelbepaling
Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Algemene bouwregel
In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. In het artikel is aangegeven om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan. Ook zijn in dit artikel algemene bepalingen opgenomen die betrekking hebben op ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In dit artikel worden inrichtingen die vallen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. Verder zijn o.a. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshops, coffeeshops, internetcafés en geldwisselkantoren voor dit plangebied als verboden gebruik aangemerkt aangezien dergelijke inrichtingen als ongewenst worden beschouwd.

Overgangsrecht
In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven.

Slotregel
Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De stadsdeelraad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

6.2 Plangebied

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12, lid 1, Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12, lid 4, Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten (zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro), zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Het plan is in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) aan de overlegpartners gestuurd. De Omgevingsdienst Noordzeekanaal heeft opmerkingen gemaakt op de onderdelen: geluid, stikstof en bedrijven en milieuzonering. De betreffende rapportages en toelichting zijn hierop aangepast. Daarnaast heeft Waternet verzocht t.a.v. verhard oppervlak alleen op te nemen dat watercompensatie niet aan de orde is. Dit is in de toelichting aangepast onder het onderdeel 'waterkwantiteit'. De provincie Noord-Holland heeft geen opmerkingen op het plan. Tot slot constateert de Brandweer Amsterdam-Amstelland dat het plangebied buiten de grootste risicocontouren ligt van nabijgelegen risicobronnen. Derhalve is het niet nodig om verder onderzoek te doen naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico ter plaatse van het plangebied.

7.2 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan Pampuslaan 1 Weesp en het hierbij behorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder hebben met de daarbij behorende stukken met ingang van 30 november 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen op het op het stadsloket Weesp, Nieuwstraat 70-A te Weesp.

Het ontwerpbestemmingsplan Pampuslaan 1 met de daarop betrekking hebbende stukken is tevens digitaal raadpleegbaar via Externe link:www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0363.GW2302BP01-OW01.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend die vervolgens weer is ingetrokken.

Ambtshalve wijzigingen
Naar aanleiding van de snelheidsverlaging van 50 km/u naar 30 km/u op omliggende wegen nabij het plangebied is het akoestisch onderzoek aangepast. Hierop is bijlage 4 van de toelichting vervangen door het nieuwe akoestische rapport en zijn de paragrafen 4.6.3 'relatie tot het plangebied' en 4.6.4 'conclusie' tekstueel aangepast. Daarnaast is artikel 3.2.3 m.b.t. geluidsgevoelige objecten geschrapt waardoor artikel 3.2.4 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' nu artikel 3.2.3 is geworden en is het hogere waardebesluit niet meer nodig. Dit besluit ontbreekt dan ook in het vastgestelde bestemmingsplan.

Daarnaast is als bijlage 7 de ontheffing Wet natuur toegevoegd. Hierdoor is de nummering van de bijlagen gewijzigd.

7.3 Participatie

In het kader van participatie hebben diverse gesprekken en informatiemomenten plaatsgevonden. Een overzicht van de participatiemomenten is opgenomen in Bijlage 12 van dit bestemmingsplan.