



## Bestemmingsplan Kostverlorenstraat Weesp

Vastgesteld

## Colofon

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Opdrachtgever | Emphasis                      |
| Opdrachtnemer | T&R                           |
| IMRO_idn      | NL.IMRO.0457.GW2201BPKVS-VG01 |
| Datum print   | 17 November 2023              |
| Planstatus    | vastgesteld                   |

## Inhoudsopgave

|                    |                                          |           |
|--------------------|------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b> |                                          | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                         | <b>7</b>  |
| 1.1                | Inleiding                                | 7         |
| 1.2                | Ligging en begrenzing van het plangebied | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Projectbeschrijving</b>               | <b>11</b> |
| 2.1                | Geschiedenis                             | 11        |
| 2.2                | Hogewey                                  | 11        |
| 2.3                | Plangebied in groter perspectief         | 12        |
| 2.4                | Bestaande situatie                       | 14        |
| 2.5                | Beoogde situatie                         | 15        |
| 2.6                | Geldend bestemmingsplan                  | 22        |
| 2.7                | Molenbiotoop                             | 24        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleid en regelgeving</b>             | <b>25</b> |
| 3.1                | Landelijk (Rijks-) ruimtelijk beleid     | 25        |
| 3.2                | Provinciaal en regionaal beleid          | 30        |
| 3.3                | Gemeentelijk beleid                      | 32        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Onderzoeken</b>                       | <b>37</b> |
| 4.1                | Milieu                                   | 37        |
| 4.2                | Water                                    | 39        |
| 4.3                | Bodem                                    | 44        |
| 4.4                | Natuur                                   | 44        |
| 4.5                | Cultuurhistorie                          | 47        |
| 4.6                | Geluid                                   | 47        |
| 4.7                | Lucht                                    | 48        |
| 4.8                | Externe veiligheid                       | 49        |
| 4.9                | Straling                                 | 51        |
| 4.10               | Verkeer en parkeren                      | 52        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b>       | <b>59</b> |
| 5.1                | Opbouw regels                            | 59        |
| 5.2                | Artikelsgewijze toelichting              | 59        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>       | <b>63</b> |
| <b>Hoofdstuk 7</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>  | <b>65</b> |



## Toelichting



## **Hoofdstuk 1        Inleiding**

### **1.1        Inleiding**

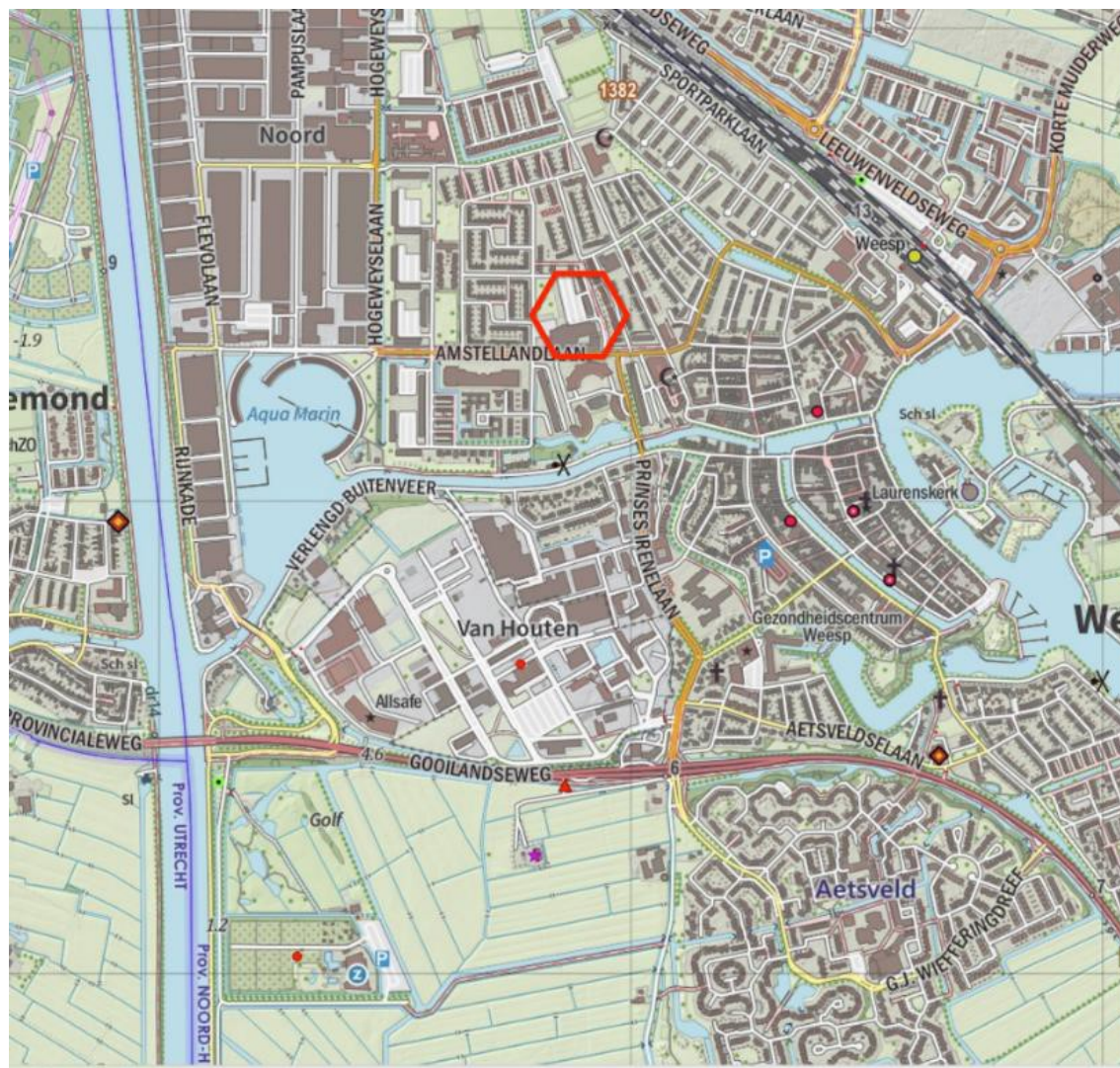
Hogewey is een wijk in het noordwesten van Weesp in de provincie Noord-Holland. De wijk is in de jaren '60 gebouwd en bevat relatief veel sociale huurwoningen. Initiatiefnemer Ymere heeft veel woningen in deze wijk in haar bezit.

Ymere heeft het voornemen om aan de Kostverlorenstraat, ter plekke van de voormalige Kostverlorenflat, een hernieuwde woonlocatie te realiseren. Het is de bedoeling om hier opnieuw appartementen te realiseren. Het totale aantal appartementen bedraagt 96, waarvan 66 in de sociale huursector en 30 in de vrije sector. Tegelijkertijd is het van belang dat er met deze ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitsimpuls geleverd wordt aan de leefomgeving.

In het gebied is het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' van kracht. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. Omdat de nieuwe woningen, door onder meer een gewijzigde situering, niet allen in het van kracht zijnde bestemmingsplan passen, is een nieuw ruimtelijk kader nodig. Dit bestemmingsplan bevat de verantwoording dat er geen wettelijke of beleidsmatige beletsels zijn om aan het initiatief van Ymere mee te werken.

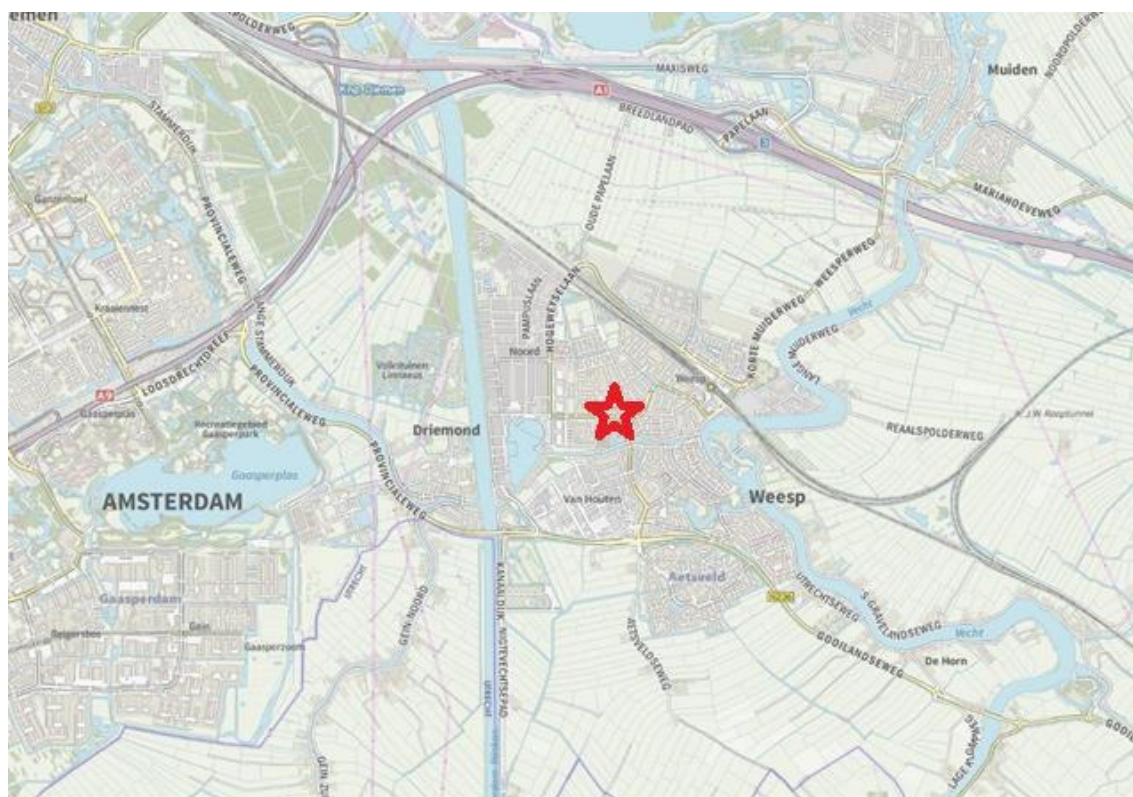
### **1.2        Ligging en begrenzing van het plangebied**

De Kostverlorenstraat ligt aan de noordzijde van Weesp tussen de historische binnenstad en het bedrijventerrein Noord. De globale ligging van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1 en 2.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving





Afbeelding 2: Ligging van het plangebied ten op zichte van de regio



## **Hoofdstuk 2      Projectbeschrijving**

### **2.1      Geschiedenis**

De omgeving rond Weesp is al lange tijd bewoond. Rond Weesp zijn resten gevonden van nederzettingen uit de zesde eeuw voor Chr. In de Aetsveldsche polder ten zuiden van Weesp werd een vindplaats ontdekt uit de Midden- en Late IJzertijd. Uit een onderzoek kwam de conclusie naar voren dat omstreeks 300-200 v. Chr. de oevers aan de Vecht intensief werden bewoond. De eerste vermeldingen van Weesp stammen van omstreeks het jaar 1150 als Wispē of Wesopa. De plaats ligt aan de rivier de Vecht, in die tijd een belangrijke vaarroute. Weesp maakt dan deel uit van het bisdom Utrecht. Het heeft, gelegen op de grens van Utrecht en Holland, een grote strategische waarde en heeft daar ook flink onder te lijden. De omstreden stad wordt, na enkele keren van 'eigenaar' gewisseld te zijn, in 1317 definitief Hollands gebied. Daarna ontwikkelt zij zich in snel tempo tot handels- en bestuurscentrum van de streek. Graaf Willem V van Holland erkent het belang van Weesp en verleent de plaats in 1355 stadsrechten.

### **2.2      Hogewey**

Het plangebied is gelegen in de wijk Hogewey. Deze wijk ligt in het noorden van Weesp en is in de jaren 60 gebouwd. Hogewey kenmerkt zich vooral door de lange lijnen in de vorm van wijk- en buurt-ontsluitingsstraten en de dominant aanwezige gestapelde bouw; binnen het gebied completeren de kortere woonstraatjes binnen de seriematig gebouwde buurtjes - met overwegend eengezinswoningen - het stratenpatroon.

Het bebouwingsbeeld van deze wijk is gevarieerd. Het meest opvallend zijn de enorme flatgebouwen. Deze zijn onder andere gegroepeerd rond de gedeeltelijk gerealiseerde nieuwbouw van het wooncomplex rond de voormalige villa 'Casparus', alwaar ook het winkelcentrum 'Hart van Hogewey' is gelegen.

Eengezinswoningen komen in veel variaties voor, zowel van oudere datum als van meer recente datum. Opvallend zijn de grotere seriematig ontwikkelde woonbuurten tussen de Waarschapsstraat en de Lageweyselaan en tussen de Kostverlorenstraat en Papelaan. Het betreft hier uiterst sober vormgegeven kleine woningen in twee bouwlagen, plat afgedekt en gevels van metselwerk in enkele 'makke' kleuren.



Afbeelding 3: Foto uit 2014 van het winkelcentrum 'Hart van Hogewey' en de voormalige Kostverlorenflat

## 2.3 Plangebied in groter perspectief

Het plan om op de plek van de voormalige Kostverlorenflat een ruimtelijke ontwikkeling ter hand te nemen staat niet op zichzelf maar heeft relatie met een aantal andere ontwikkelingen in de wijk. Ymere heeft in 2017 een visie ontwikkeld voor een zestal woninglocaties in en rondom Hogewey. Een grote bouwkundige ingreep op deze locaties is nodig omdat de woningen technisch verouderd zijn. Daarom wordt in deze locaties geïnvesteerd om zo ook op de langere termijn een goed en duurzaam woonklimaat voor de bewoners te kunnen garanderen.



Afbeelding 4: Locaties Ymere in Hogewey

De woonlocaties zijn hierboven visueel weergegeven. Voordat op deze locaties afzonderlijk wordt ingegaan, wordt onderstreept dat met zorg omgegaan moet worden met de voorraad aan sociale huurwoningen. Daar waar marktpartijen veel koopwoningen hebben gebouwd of gaan bouwen (bijvoorbeeld Weespersluis) blijkt dat bouwlocaties voor sociale huurwoningen schaars zijn, terwijl er juist een grote behoefte is aan nieuwe sociale huurwoningen, met name voor de groepen senioren en starters. De voormalige gemeenteraad van Weesp heeft als doel gesteld dat in de komende jaren in Weesp 400 sociale huurwoningen bijgebouwd worden. Het saldo sociale huur van de zestal ontwikkelingen in de wijk Hogewey is, ten opzichte van de huidige situatie, een toename van 46 sociale huurwoningen.

#### Kastanjelaan 3-63

Met sloop en nieuwbouw in het vooruitzicht stonden in 2015 deze woningen leeg en zijn ze dichtgetimmerd. Deze situatie zorgde voor overlast, verpaupering van de straat en van de omgeving. Vanaf dat moment is de planontwikkeling van deze locatie met spoed ter hand genomen. De realisatie van 17 eengezinswoningen in het koopsegment, die in 2017 zijn opgeleverd, heeft de kwaliteit van de leefomgeving sterk verbeterd.

#### Tuinkade

Dit complex werd in aanloop van de ingreep nog grotendeels bewoond door huurders met een vast

contract. De hoeveelheid achterstallig onderhoud was sterk opgelopen. Een ingreep was urgent geworden. Onderzoek heeft uitgewezen dat deze woningen door hoog niveau renovatie behouden kunnen worden voor de sociale sector. Ymere heeft in samenspraak met de huurders het renovatieplan uitgewerkt. Huurders krijgen de mogelijkheid om na renovatie naar hun woning terug te keren. De bouw is gestart in juni 2021.

#### Plataanlaan

Ook dit complex wordt in de aanloop van de ingreep nog grotendeels door huurders met een vast contract bewoond. Er is minder achterstallig onderhoud dan aan de Tuinkade. Ymere heeft het renovatieplan voor dit beeldbepalende complex in voorbereiding.

#### Kostverlorenstraat 933-953, Kastanjelaan 65-95

Deze complexen verkeerden in zeer slechte staat dat renovatie financieel niet haalbaar was. De woningen zijn in 2021 gesloopt. Beide locaties bevinden zich in straten met eengezinswoningen. De locaties lenen zich qua ligging het best voor woningen voor (startende) gezinnen. Op de Kostverlorenstraat wordt daarom de sociale voorraad eengezinswoningen aangevuld met enkele nieuwe eengezinswoningen in het sociale huursegment. Aan de Kastanjelaan wordt de rij recent gebouwde koopwoningen voortgezet om ook (jonge) gezinnen met de mogelijkheid om te kopen te bedienen. De bouw is in februari 2022 gestart.

#### Kostverlorenflat

De laatste woonlocatie betreft de locatie Kostverlorenflat. Deze is het onderwerp van dit bestemmingsplan. In het navolgende wordt uitgebreid ingegaan op deze herontwikkeling.

## **2.4 Bestaande situatie**

In afbeelding 3 is de zogenaamde Kostverlorenflat weergegeven. Dit was een enorme flat met bergingen op de begane grond met daarboven acht woonverdiepingen. De bouwhoogte was dan ook ruim 25 meter en de wand van bijna 138 meter domineerde het omringende gebied. Het gebouw bevatte 126 woningen en 20 garageboxen. Ten behoeve van sloop en nieuwbouw waren de vaste huurders uit de flat reeds verhuisd. Om verder verval van de flat en verpaupering van de omgeving te voorkomen is, vooruitlopend op een nieuwbouwplan, het complex in 2015 gesloopt. De begane grondvloer en fundering zijn nog wel aanwezig. Tot op heden ligt het terrein braak in afwachting van realisatie van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt. Een impressie van het terrein zoals het er nu bij ligt is op onderstaande foto's weergegeven.





Afbeelding 5: Impressie huidige situatie van het plangebied

## 2.5 Beoogde situatie

Zoals gezegd bestaat het plangebied uit de locatie van de voormalige Kostverlorenflat en de directe omgeving. Zoals hieronder is te zien ligt dit gebied direct ten noorden van (en deels op) het winkelcentrum 'Hart van Hogewey'.



#### Afbeelding 6: Planlocatie in de wijk Hogewey

Deze locatie in het centrum van Hogewey, nabij winkels en openbaar vervoer, leent zich goed voor appartementen voor senioren en voor starters. Door in te spelen op de woonwensen van senioren wordt de doorstroming op gang gebracht. Zodoende komen eengezinswoningen in de sociale huur beschikbaar voor (startende) gezinnen. Ten behoeve van de gewenste differentiatie wordt het aanbod niet alleen afgestemd op senioren maar ook op starters op de woningmarkt.

Het deel van het plangebied boven het winkelcentrum wordt opnieuw benut voor woningbouw. Bouwen te midden van functionerende winkels vergt een bijzondere constructie en dure veiligheidsmaatregelen. Daardoor leent deze plek zich niet voor sociale woningbouw. De locatie leent zich daarentegen wel goed voor appartementen in de vrije sector. Ymere zal een marktpartij selecteren voor de realisatie van deze woningen.

Uit de programmatische verkenning is geconcludeerd dat het wenselijk is om op de locatie van de voormalige Kostverlorenflat appartementen voor senioren en starters te realiseren. Met het zonder meer terugbouwen van eenzelfde volume als de gesloopte flat in een omgeving waar ook veel eengezinswoningen staan, zou echter voorbij gegaan worden aan de kans om een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken. Daarom is gekozen voor een bouwvorm van nieuwe appartementen die recht doet aan:

- a. een betere ruimtelijke uitstraling dan de voormalige flat;
- b. een versterking van de groenstructuur én
- c. een verbetering van de parkeersituatie ten opzichte van de oorspronkelijke situering.

Op deze aspecten wordt in het navolgende afzonderlijk ingegaan.

#### a) Ruimtelijke kwaliteit

Het hart van de wijk Hogewey wordt in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet gevormd door hoge flats (van elk een plint met daarboven acht woonverdiepingen). De koppen van die drie flatgebouwen markeerden het centrum van de wijk waar ook de winkels zijn. Met de nieuwe bebouwing wordt beoogd om het centrum van de wijk op de oorspronkelijke wijze te blijven accentueren door een nieuw te bouwen volume boven het winkelcentrum. Hoewel stedenbouwkundig een hoger accent verdedigbaar zou zijn, wordt als tegemoetkoming aan wensen van omwonenden de hoogte beperkt tot vijf nieuwe woonlagen boven het winkelcentrum en resterende draagconstructie van de flat. De bouwhoogte van de nieuwbouw ter plaatse van het winkelcentrum wordt daarmee ca. 22,5 meter, vergelijkbaar met de tegenoverliggende bebouwing 'Hof van Houten', t.o.v. ca. 25,5 meter van de gesloopte flat.

Achter het winkelcentrum is gezocht naar een bouwvorm ter vervanging van een substantieel aantal appartementen van de gesloopte flat, terwijl de schaal van de nieuwbouw minder contrasteert met die van de omliggende eengezinswoningen dan de gesloopte flat. Er is gekozen voor nieuwbouw in twee kleinere gebouwen waardoor het bouwvolume prettiger ('meer licht en lucht') beleefd zal worden dan de voormalige flat. Door de bouwvolumes iets te verschuiven ten opzichte van het oorspronkelijke grondplan wordt aan alle zijden afstand ten opzichte van de omliggende bebouwing gemaakt, en ontstaat ruimte



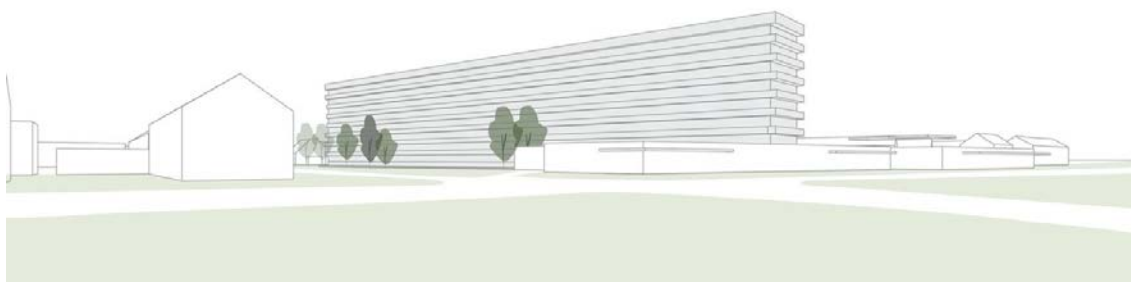
voor een parkachtige openbare ruimte aan alle zijden van de nieuwbouw. De ruimtelijke kwaliteit van het park zal ook verbeteren door een voetpad tussen de nieuwe appartementengebouwen door.





Afbeelding 7: Impressies van de nieuwbouw

De bouwhoogte van het nieuwbouwplan bedraagt geen negen bouwlagen maar vijf bouwlagen. Aanvankelijk was een bouwplan gemaakt met zes bouwlagen conform het ruimtelijke kader van de voormalige gemeente Weesp. Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden is de concessie gedaan tot vijf bouwlagen (met een begane grondvloer op ca. 50 cm boven maaiveld omwille van de privacy). De bouwhoogte van de nieuwbouw in het park komt daarmee op ca. 17 meter, t.o.v. 25,5 meter van de gesloopte flat. De begane grond zal naast een fietsenberging vooral uit woningen bestaan. Tot slot worden de nieuwe woningen door middel van een corridor in het midden van de gebouwen ontsloten in plaats van een galerij-ontsluiting. Hierdoor zal de nieuwbouw geen gesloten gevels kennen en een bijdrage leveren aan de ruimtelijke uitstraling en de sociale veiligheid.

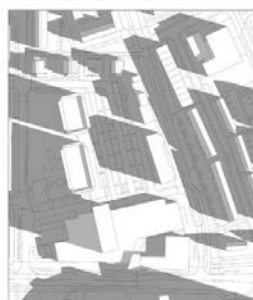




Afbeelding 8: Impressies oud (boven) en nieuw (beneden)

Het plan telt 66 woningen in het park en maximaal 30 woningen boven het winkelcentrum, totaal maximaal 96 woningen. De oorspronkelijke flat telde 126 woningen. Doordat de woningen in het nieuwe plan (deels) kleiner zijn dan in de gesloopte flat en het aantal (huur)woningen flink afneemt, is het bruto vloeroppervlak van alle woningen bij elkaar ca. 1/3 kleiner dan in de oorspronkelijke situatie. Door de nieuwe stedenbouwkundige opzet zal ook de schaduwwerking fors afnemen. In onderstaande afbeelding is dit geïllustreerd.

stedenbouwkundige studie - 23 september



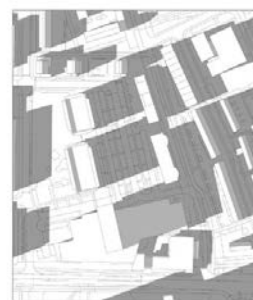
9:00



12:00

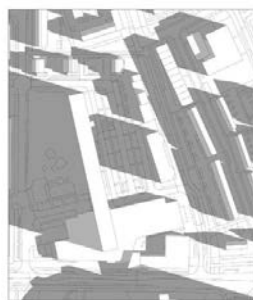


15:00



18:00

huidige situatie - 23 september



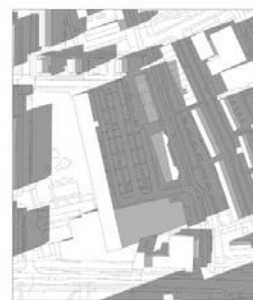
9:00



12:00



15:00



18:00



stedenbouwkundige studie - 21 juni



huidige situatie - 21 juni

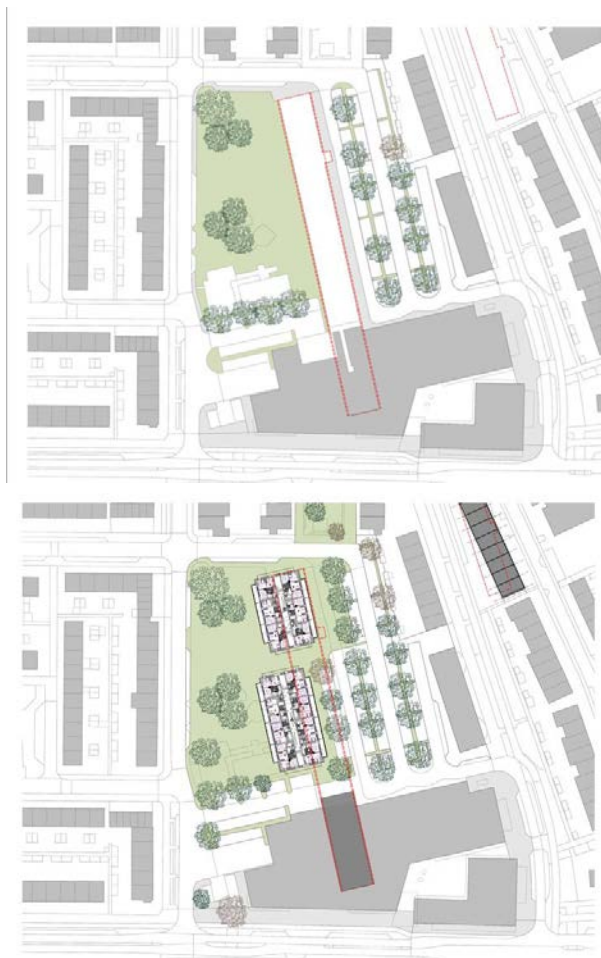


Afbeelding 9: Schaduwwerking oud en nieuw

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een aanvullend onderzoek gedaan naar de schaduw effecten van de beoogde nieuwbouw op de omgeving. Deze is als bijlage 8 opgenomen. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het nieuwbouwproject op bijna alle meetpunten de dagelijkse duur van mogelijke bezonning langer is in de nieuwe situatie dan in de historische situatie. Ook kan geconcludeerd worden dat in de nieuwe situatie de dagelijkse bezonningsduur op alle meetpunten langer is dan 2 uur, waarmee aan de TNO-norm is voldaan. Voor de omgeving is nog steeds sprake van een goed woon- en leefmilieu.

#### b) Versterking groenstructuur

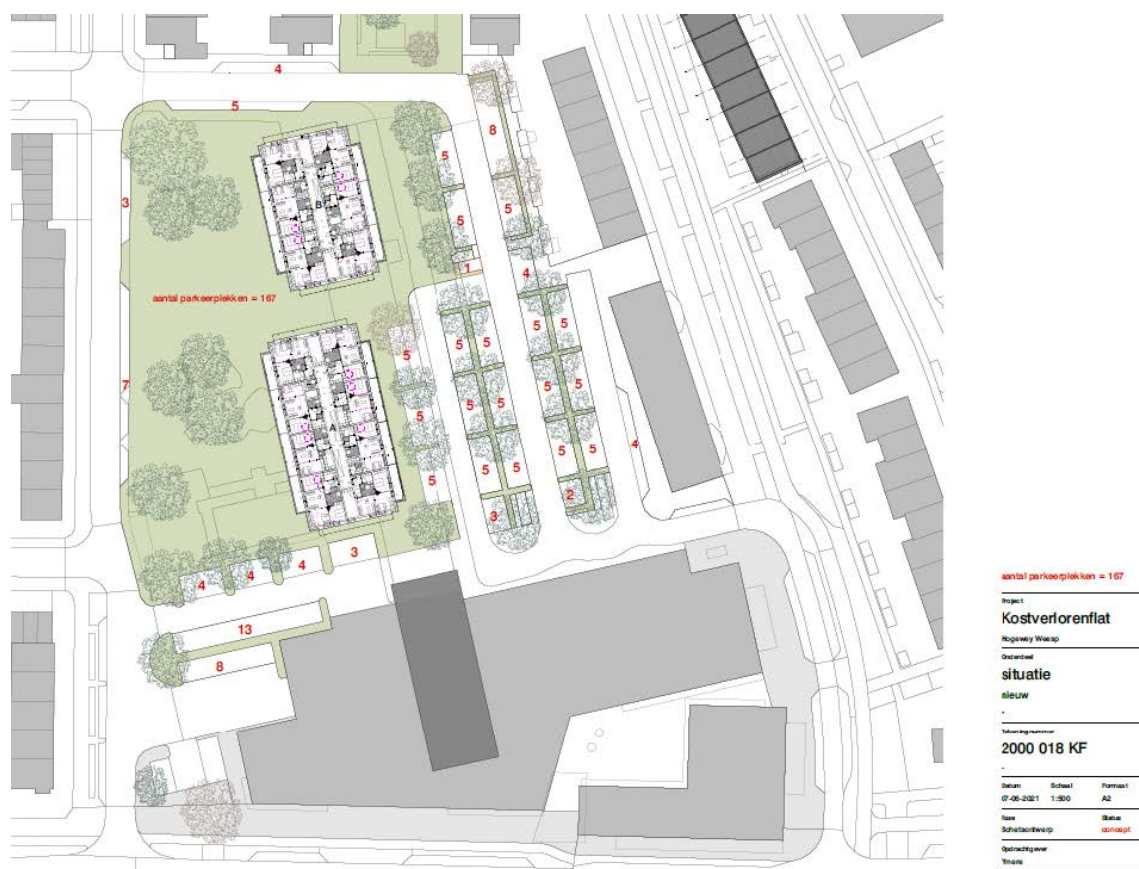
Doordat er nu drie kleinere bouwvolumes in plaats van één groot bouwvolume gerealiseerd wordt, biedt dit mogelijkheden om de groenstructuur en de beleving daarvan te versterken. Dit gebeurt onder andere door het creëren van een groene doorgang tussen de twee noordelijke volumes en een verschuiving van het middelste bouwvolume ten opzichte van de footprint van de gesloopte flat. Hierdoor kan het park ook rondom aangelegd worden. Verdere versterking vindt plaats door het verplaatsen van een aantal parkeervakken waardoor er ruimte ontstaat om ten oosten van het noordelijke bouwvolume een park aan te leggen en de Boternesserstraat te 'vergroenen'. Tot slot wordt de inrichting en de beplanting van het park verbeterd en worden zoveel mogelijk volwassen en gezonde bomen behouden.



Afbeelding 10: Groenstructuur voor en na

### c) Verkeer en parkeren

In de oorspronkelijke situatie werd het verkeer van de Amstellandlaan met een eenrichtingsverkeersroute over het parkeerterrein via de Boternesserstraat en de Lageweyselaan terug naar de Amstellandlaan geleid. Dit betrof zowel het verkeer van bewoners als van de bezoekers van het winkelcentrum. Met het nieuwbouwplan in verscheidene bouwvolumes wordt de kans benut om het verkeer direct achter het winkelcentrum af te wikkelen. De leefbaarheid in de woonstraten Boternesserstraat en Lageweyselaan zal door de afname van de verkeersbelasting verbeteren. Door een hergroepering van de parkeerplaatsen, meer zuidelijk in het plangebied, zullen die ook beter bereikbaar zijn voor bezoekers van het winkelcentrum. Op het parkeerterrein zullen bezoekers van de winkels zo dicht mogelijk bij de ingang van het winkelcentrum parkeren terwijl bewoners juist dicht van hun woningentree zullen willen parkeren.



Afbeelding 11: Impressie parkeerplaatsen in omgeving

Het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie zal met twee toenemen ten opzichte van het aantal bestaande parkeerplaatsen. Door middel van een nieuwe inrichting van het gebied zullen de parkeerplaatsen die vrijgemaakt worden voor de betere groenvoorziening verplaatst worden in de richting van de entrees van het winkelcentrum. De parkeerdruk van het nieuwe bouwplan voor de appartementen neemt ten opzichte van de oude situatie af met 7 parkeerplaatsen. Voor de onderbouwing van dit aantal wordt verwezen naar de paragraaf 'Verkeer en parkeren'.

Door al deze aspecten is sprake van een verbeterde situatie en een verhoging van de stedenbouwkundige kwaliteit ten opzichte van de bestaande situatie.

## 2.6 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied is één bestemmingsplan van kracht. Dit is het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' van de gemeente dat op 27 juni 2013 door de voormalige gemeenteraad is vastgesteld en op 4 oktober 2013 in werking is getreden. Er is weliswaar een beroep ingediend tegen het bestemmingsplan maar dat beroep had geen schorsende werking en had betrekking op een ander plandeel. Naar aanleiding van dat beroep heeft een gedeeltelijke vernietiging plaatsgevonden op een ander plandeel. Het bestemmingsplan is voor de onderhavige planlocatie in stand gebleven.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gegeven bestemmingen visueel weergegeven. Een uitsnede van de verbeelding van het plangebied in het geldende bestemmingsplan is hieronder opgenomen. De woningen hebben een enkelbestemming 'Wonen' gekregen waarbij hoofdgebouwen middels een bouwvlak nader worden begrensd. De bestaande situering is daarbij maatgevend. Het aantal woningen, alsmede de bouw- en goothoogte, mag niet meer bedragen dan het aantal woningen c.q. de goot- en bouwhoogte in de bestaande situatie. Op deze regel zijn uitzonderingen mogelijk indien er een perceelsgerichte aanduiding is weergegeven op de verbeelding. In het plangebied is echter geen perceelsgerichte aanduiding van toepassing.

Onder 'bestaande maten' wordt conform artikel 1.22 van het bestemmingsplan verstaan: *afstanden, goot- en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn of in uitvoering zijn, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd.*



Afbeelding 12: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'

Het flatgebouw is in 2015 gesloopt. Ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan op 4 oktober 2013 stond het er dus nog. Uitgangspunt voor de toetsing aan het bestemmingsplan is dus de in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' vastgelegde goot- en nokhoogte. Dit betekent dat uitgegaan moet worden van een hoogte van circa 26 meter en een lengte van 138 meter. In het gebouw bevonden zich 126 woningen. De strijdigheid met het geldende bestemmingsplan ligt in het gegeven dat het realiseren van de appartementengebouwen niet past binnen het bestaande bouwvlak. In voorliggend bestemmingsplan worden onder andere de bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woningen gebouwd mogen worden.



## 2.7 Molenbiotoop

Het bestemmingsplan bevat ook een zogenaamde 'vrijwaringszone molenbiotoop' die voor het plangebied relevant is. Via de regels van deze vrijwaringszone wordt beoogd de vrije windvang van molen 't Haantje aan de Korte Stammerdijk te waarborgen. De vrijwaringszone wordt opgedeeld in een zone tot 100 meter tot het middelpunt van de molen en een zone van 100 meter tot 400 meter zone tot het middelpunt van de molen. Het plangebied ligt geheel in de laatste zone.

Het bestemmingsplan bepaalt dat binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen geen bebouwing wordt opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan  $\frac{1}{50}$  van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

De afstand tussen het middelpunt van de molen en het plangebied bedraagt circa 250 meter. De onderkant van de wiek is circa 5 meter. Vast staat dat daarom met de beoogde hoogte niet wordt voldaan aan de regels van het geldende bestemmingsplan. Artikel 34.4.1 onder c van de regels van het geldende bestemmingsplan bepaalt echter dat in afwijking van deze regel een grotere hoogte rechtstreeks is toegestaan als:

1. het betreft een bestaand bouwwerk met een grotere hoogte;
2. het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - a. de hoogte en breedte blijven binnen de hoogte en breedte van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
  - b. het oprichten van een bouwwerk is uitsluitend toegestaan, voor zover dit mogelijk is op basis van de overige voor deze gronden geldende bestemming.

In de situatie van het plangebied gaat het enerzijds om een bestaand bouwwerk en anderzijds om bouwwerken die gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken worden opgericht en waarbij de hoogte en de breedte binnen de hoogte en de breedte van de bouwwerken blijven waarachter deze worden opgericht. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De bebouwing wordt gerealiseerd achter de bebouwing aan de Amstellandlaan en de Ingelandenstraat die op zichzelf al hoger en breder zijn dan de bebouwing die in het plangebied wordt toegestaan. Voor het belangrijkste deel is de bebouwing binnen het geldende bestemmingsplan toegestaan. Een deel van de bebouwing komt echter buiten het bebouwingsvlak van het geldende bestemmingsplan. Strikt genomen geldt voor de bebouwing die buiten het bebouwingsvlak valt, dat voor dit deel van de bebouwing de molenbiotoop wel geldt. Er is daarom advies van de Noord-Hollandse Molenfederatie gevraagd over een mogelijke belemmering door de ontwikkeling. Uit het advies blijkt dat de nieuwe ontwikkeling en dus ook het afwijken van de regels van het nog geldende bestemmingsplan ten behoeve van deze ontwikkeling de molenbiotoop niet verder belemmerd.

## Hoofdstuk 3      **Beleid en regelgeving**

### 3.1      **Landelijk (Rijks-) ruimtelijk beleid**

#### 3.1.1      **Nationale Omgevingsvisie**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden. Zo worden de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland gebruikt. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

#### Beoordeling plangebied:

De Novi is voor dit plangebied niet direct van toepassing. De binnenstedelijke ontwikkeling van woningbouw is wel een aspect dat door de Novi wordt onderschreven. De ladder voor duurzame verstedelijking blijft wel van toepassing. Deze is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

*'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.'*

#### Toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking

Als eerste wordt geconstateerd dat de ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom moet de ladder doorlopen worden.

Voor de regio Gooi- en Vechtstreeks waaronder Weesp ressorteert, is een regionale woonvisie 2016-2030 opgesteld. De regionale woonvisie biedt een kader voor lokaal woonbeleid en een basis voor afspraken met andere overheden in het regionaal actieplan wonen 2016 t/m 2020. Het Regionale actieprogramma wonen 2016 t/m 2020 zet in op het passend faciliteren van de groei van de bevolking in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden. De focus zal daarbij moeten komen te liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie.

Er zijn vijf thema's opgenomen in het Regionaal actieprogramma:

1. de inclusieve regio: een woonregio voor iedereen
2. de bouwende regio: bouwopgave en transformatie
3. de vernieuwende regio: vernieuwing van de bestaande woningvoorraad
4. de zorgzame regio: wonen met zorg
5. de duurzame regio: naar een duurzame toekomst

Het actieprogramma is vastgesteld door de in de regio samenwerkende gemeenten en door gedeputeerde staten van Noord-Holland. De provincie Noord-Holland vraagt vanuit haar rol als woningmarktregisseur alle regio's binnen de provincie een Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen 2016 t/m 2020 op te stellen. Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is om te komen tot regionaal woonbeleid in kwantitatieve en kwalitatieve zin, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. De Gooi en Vechtstreek maakt onderdeel uit van de MRA-woningmarktregio (de metropoolregio Amsterdam); in de MRA Agenda 2016 is vanuit de doelstelling de (internationale) concurrentiepositie te behouden en te verstevigen een woningbouwdoelstelling opgenomen van 250.000 woningen voor de periode van 2016 tot 2040. Deze woningen moeten vooral binnenstedelijk worden gerealiseerd door verdichting, door transformatie en herstructurering van overbodige kantoren en bedrijventerreinen. De missie van de regionale woonvisie 2030 vormt het lange termijn perspectief van de regio op het wonen. Vanuit deze missie zijn drie sleutelambities geformuleerd. Deze ambities vormen de basis van de regionale woonvisie:

#### *Beweging op de woningmarkt*

Dynamiek op de woningmarkt is geen doel op zich, maar een middel om te zorgen dat zo veel mogelijk mensen in een voor hen passende woning kunnen wonen. Het zo veel mogelijk wegnemen van belemmeringen zorgt voor maximale beweging op de woningmarkt. Met de regionale woningtoewijzing van sociale huurwoningen via Woningnet is hierin al een belangrijke stap gezet. Met maatregelen, pilots en experimenten wordt geprobeerd de doorstromingsmogelijkheden te vergroten. Naast de sociale huursector spelen hierbij ook de (betaalbare) vrije huur- en koopsector een belangrijke rol.

#### *Identiteit en diversiteit*

De grote afwisseling van karakteristieke woonlandschappen in een regio met een rijke cultuurhistorie, in een afwisseling van steden en dorpen met aantrekkelijke groene en blauwe landschappen, het monumentale karakter en meer recent de concentratie van innovatieve en media gerelateerde bedrijvigheid, maakt de Gooi en Vechtstreek tot een regio met een geheel eigen identiteit. Deze identiteit is één van onze meest waardevolle assets en moet daarom behouden en versterkt worden. Het streven naar diversiteit geldt niet alleen voor de woonomgeving, maar ook voor de inwoners van Gooi en

Vechtstreek. We willen een complete regio zijn voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been.

### *Samenwerking*

De regio streeft naar een open en transparante samenwerking met alle partners die betrokken zullen zijn bij het behalen van de ambitieuze missie uit deze regionale woonvisie. De Gooi en Vechtstreek heeft een traditie als het gaat om samenwerking op het beleidsveld wonen. Deze samenwerkingsvormen worden de komende jaren gecontinueerd en waar nodig uitgebreid. Het RAP als uitwerking van de regionale woonvisie geldt daarbij als samenwerkingsagenda.

### *Opgaven vanuit de bouwende regio: kwantitatieve opgave nieuwbouw en transformatie*

De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma. De meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland laat zien dat er tussen 2015 en 2030 nog circa 11.000 huishoudens bij komen in de regio. Dit betekent dat uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode tot 2030 nodig blijft. In de komende jaren is de vraagdruk groter dan in de periode na 2020 vanwege inhaaleffecten van de economische crisis en instroom van nieuwe doelgroepen. Tot 2030 bevat het programma 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties. Het bouwprogramma 2015-2020 bevat 750 nieuwbouwwoningen per jaar en voor de periode 2020-2030 gemiddeld 550 nieuwbouwwoningen per jaar.

De komende jaren vindt de woningbouw in de regio voor een groot deel plaats op een beperkt aantal grote nieuwbouwlocaties. De geplande woningbouwproductie tot 2020 en zelfs die tot 2030 kan gerealiseerd worden binnen de nu al bekende planvoorraad. Voor de lange termijn zal de regio de mogelijkheden en wenselijkheid van verdere (grootschalige) nieuwbouw onderzoeken.

De gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek leggen jaarlijks de meest actuele plancapaciteit in de provinciale monitor vast. De actuele monitor plancapaciteit wordt gecommuniceerd en besproken in de regionale stuurgroep wonen. In het kader van de uitvoering van de per 1 maart 2017 gewijzigde PRV dienen regio's afspraken te maken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De gemeenten in de Gooi en Vechtstreek hanteren de planmonitor als grondslag voor het jaarlijkse onderlinge overleg en afspraken over de woningbouwplannen. Het onderhavige project is opgenomen in de Planmonitor.

Inmiddels is in plaats van het RAP het Woonakkoord regio Gooi- en Vechstreek tot stand gekomen. Het woonakkoord is eind juni 2021 door de gemeente ondertekend. Het Woonakkoord vervangt het RAP maar inhoudelijk betreft het een voortzetting daarvan.

### **3.1.2 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol**

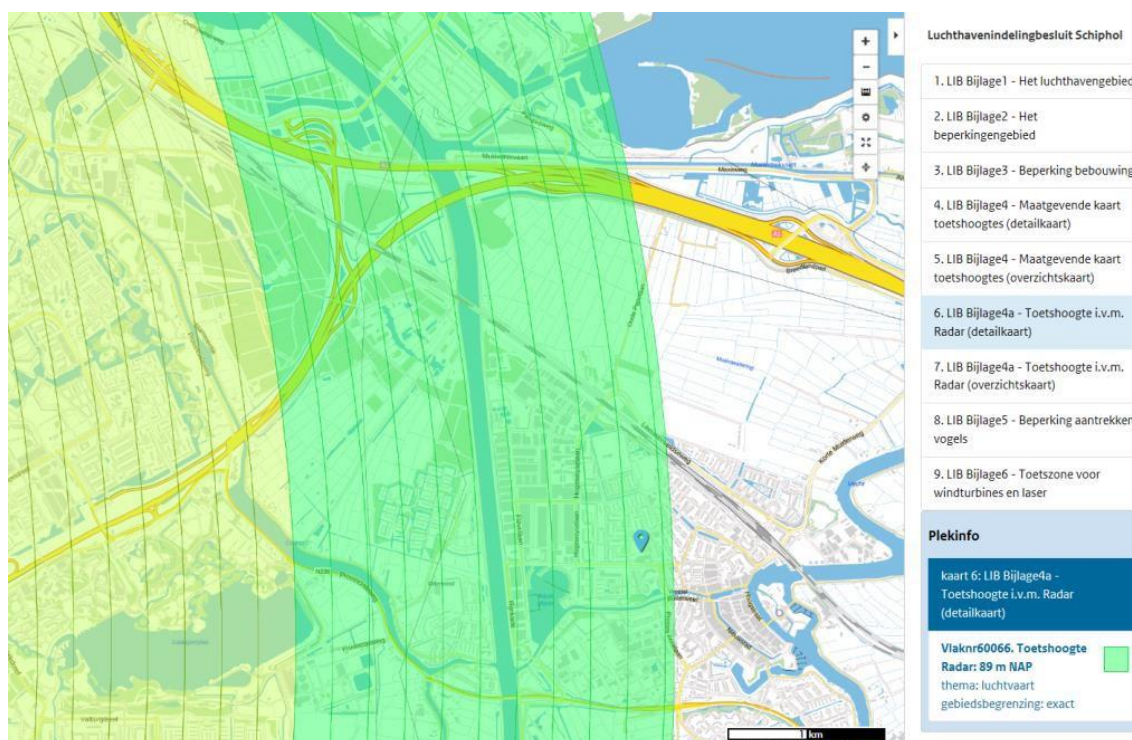
Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) is een uitwerking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en bepaalt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Dit wordt het zogenaamde beperkingengebied genoemd. Met hoogtevlakken en contouren rond Schiphol is aangegeven waar beperkingen gelden voor objecten, gebouwen en gebruiksfuncties. Zeer dicht rond de start- en landingsbanen liggen zelfs sloopzones, waar de woningen vanwege geluidshinder respectievelijk externe veiligheidsrisico's worden gesloopt nadat de huidige bewoners zijn vertrokken.



Afbeelding 14: Kaart beperking aan bebouwing (LIB)

Het LIB bevat een aantal kaarten waarop onder andere het beperkingengebied visueel is weergegeven. Het plangebied ligt net binnen dit beperkingengebied. Uit het LIB blijkt dat als gevolg van het radarverstoringsgebied er beperkingen gelden voor het oprichten van zeer hoge bouwwerken van 89 meter of hoger. Omdat de ontwikkeling niet in dergelijke hoge bouwwerken voorziet, is het LIB verder niet van belang voor het initiatief.



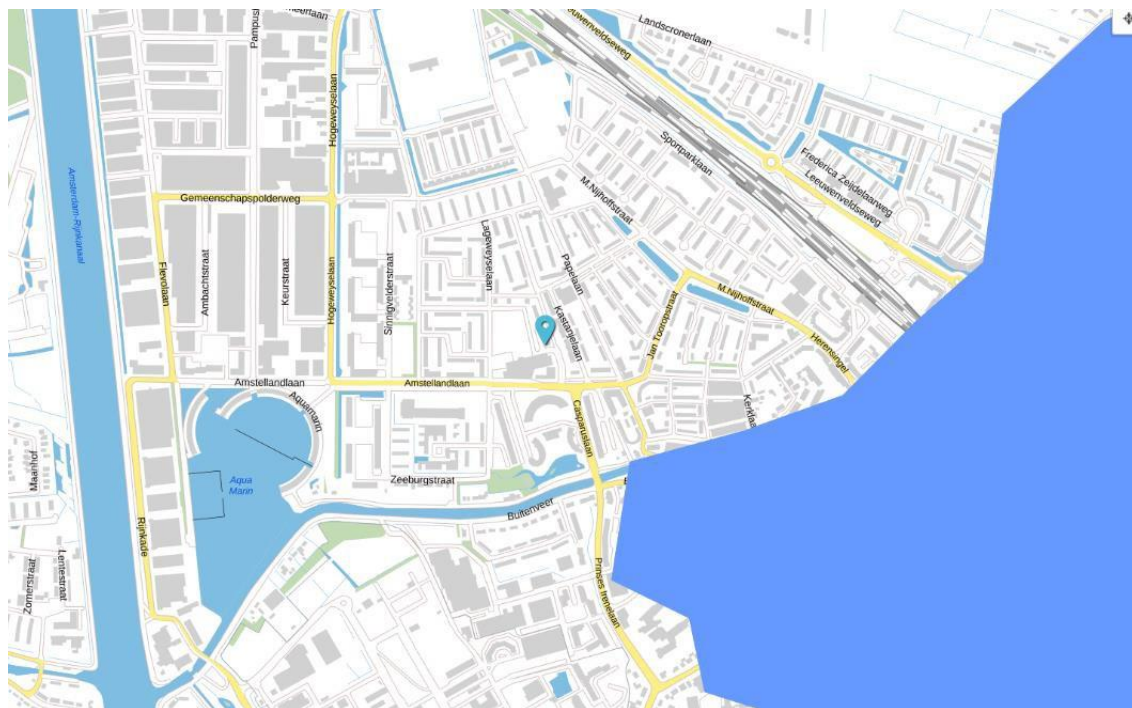


Afbeelding 15: Kaart toetshoogte radar (LIB)

### 3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch borging vragen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze rijksbelangen worden met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen die in dit besluit aan bod komen zijn: rijksvaarwegen, de mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen, primaire waterkeringen, de ecologische hoofdstructuur, het IJsselmeergebied, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ruimtereservering voor de parallelle Kaagbaan.

Uit de diverse kaarten behorende bij het besluit blijkt dat geen van de rijksbelangen van toepassing zijn op het gebied. Ook de Stelling van Amsterdam (erfgoed van uitzonderlijke universele waarde) reikt niet tot het gebied. Zie hiertoe de bijgevoegde afbeelding.



Afbeelding 16: Situering plangebied t.o.v. de Stelling van Amsterdam (in het blauw)

### 3.1.4 Conclusie landelijk ruimtelijk beleid

Het plan om ter plekke woningen te ontwikkelen past, mede gezien het schaalniveau, binnen de kaders die het Rijk daartoe stelt. De ladder van duurzame verstedelijking is toegepast op de ontwikkeling. Gebleken is dat de ontwikkeling functioneel en ruimtelijk past binnen het Rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De op korte termijn verwachte Omgevingswet zal veel bestaande wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening en milieu vervangen. De Provincie Noord-Holland anticipeert hierop door als eerste stap, samen met stakeholders en inwoners, de Omgevingsvisie NH2050 op te stellen als opvolger van de inmiddels ingetrokken Structuurvisie Noord-Holland 2040 uit 2010. De omgevingsvisie is vormvrij en bevat een geheel nieuwe, de provincie zelfbindende, visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) en is zowel online als offline het gesprek met belanghebbenden en belangstellenden aangegaan. De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

Het doel van de provincie met de omgevingsvisie is dat iedereen die in Noord-Holland woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst. De provincie stuurt aan op "balans tussen economische groei en leefbaarheid", dat als leidend thema wordt gezien. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd.

Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is daarnaast voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Een economisch vitale provincie kan andersom weer bijdragen aan het welzijn en de leefbaarheid. In samenhang bekeken zijn in dit kader randvoorwaarden

geformuleerd hoe om te gaan met grote thema's als klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, volkshuisvesting, bodemdaling en verminderde biodiversiteit.

In de omgevingsvisie is voor deze ontwikkeling vooral het principe 'Metropool in ontwikkeling' van belang. Uitgangspunt daarbij is dat wonen en werken binnenstedelijk worden geconcentreerd. Daarbij is het van belang oog te hebben voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden en een verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving na te streven. Ook wordt benadrukt dat stedelijke ontwikkelingen op de vraag moeten blijven aansluiten. Dat geldt eveneens voor de te bouwen woningen. Het planvoornemen sluit naadloos aan op deze in de Omgevingsvisie 2050 benoemde uitgangspunten.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland**

De provincie wil met de Omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. We zoeken naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de Omgevingsverordening NH2020.

Deze is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Met deze Omgevingsverordening loopt de provincie bewust vooruit op de Omgevingswet, omdat we door 21 verordeningen samen te voegen alvast werken in de geest van de Omgevingswet. Er is bewust niet gewacht op invoering van de Omgevingswet, omdat we op deze manier kunnen nagaan of de regels lokaal en regionaal maatwerk mogelijk maken en of er genoeg bestuurlijke afwegingsruimte is. In de omgevingsregeling staat uitgelegd welke overheid gaat over welke regels (welke partij welke bevoegdheid heeft). Deze verordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- b. behoud en herstel van de biologische diversiteit en
- c. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

De Omgevingsverordening Noord-Holland bevat regels die doorwerken in ruimtelijke plannen die de gemeente vaststelt. De Omgevingsverordening regelt daarmee de juridische verankering van de provinciale Omgevingsvisie.

Belangrijk voor het plangebied is hoofdstuk 5 met daarin de instructieregels voor woningbouw. Hierin is opgenomen dat woningbouw uitsluitend mogelijk is als die in overeenstemming is met regionale afspraken.

Uit de kaart die behoort bij de Omgevingsverordening blijkt dat drie onderwerpen van belang zijn voor het plangebied, namelijk:

- Bodemsanering
- Peilbesluit
- Regionale verdringingsreeks Amstel Gooi en Vecht.

Voor het onderdeel 'Bodem' wordt verwezen naar de desbetreffende paragraaf. Er is geen sprake van bodemsanering, dus deze artikelen zijn niet van toepassing. De overige onderwerpen zijn niet rechtstreeks van toepassing op het plangebied. Deze bevatten bevoegdheden voor de waterschappen en hebben slechts indirect betrekking op het plangebied.

### **3.2.3 Conclusie provinciaal ruimtelijk beleid**

De planlocatie bevindt zich in het bestaand stads- en dorpsgebied. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de uitgangspunten en voorwaarden van respectievelijk de Structuurvisie, de Omgevingsverordening en de provinciale milieuvordering. Gebleken is dat de ontwikkeling functioneel en ruimtelijk past binnen het provinciaal beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Woonvisie Weesp**

Op 5 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2017 'Een vitale stad voor iedereen' vastgesteld. In de Woonvisie staat wat de gemeente de komende jaren wil gaan doen op het gebied van wonen. De visie is in nauwe samenwerking met lokale partijen tot stand gekomen, zoals makelaars, de Adviesraad Sociaal Domein, de woningcorporatie Ymere en de huurdersverenigingen De Vechtstroom en Wonen Met Maatwerk.

De Woonvisie signaleert dat de druk op de woningmarkt toeneemt. Hierdoor hebben bepaalde groepen meer moeite om een geschikte woning in Weesp te vinden. De Woonvisie besteedt daarom speciale aandacht voor de positie van jongeren, jonge gezinnen en ouderen op de lokale woningmarkt.

Ook de omvang van de voorraad sociale huurwoningen is een belangrijk onderwerp in de Woonvisie. De voorraad sociale huurwoningen mag niet verder afnemen. De komende jaren wil de gemeente ook dat er 400 betaalbare woningen, waaronder ook sociale huurwoningen, bij worden gebouwd. De betaalbaarheid van de woningen is een terugkerend thema waarbij het tevens van belang is om de woningen energieneutraal te bouwen. Nu de Kostverlorenflat reeds gesloopt is onderstreept de Woonvisie het belang om het initiatief te realiseren en de sociale woningvoorraad weer aan te vullen.

De locatie van de Kostverlorenflat wordt in de Woonvisie genoemd. Er wordt voor gepleit dat er zo snel mogelijk nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het aantal sociale huurwoningen af. Per saldo zal voor Weesp het aantal sociale huurwoningen niet gaan afnemen. Tussen de gemeente en woningcorporatie Ymere worden hier prestatieafspraken over gemaakt. De geldende prestatieafspraken hebben betrekken op de jaren 2020 t/m 2023. Afsproken is dat de gemeente en de corporatie gezamenlijke doelstellingen en procesafspraken maken om de prestatieafspraken op de onderwerpen voldoende betaalbare huurwoningen, woningkwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid te bereiken. De urgentie van het project Kostverlorenflat wordt hierin benadrukt. In de prestatieafspraken worden onder meer afspraken gemaakt op het thema beschikbare en betaalbare woningvoorraad. Dat houdt in dat de partijen op basis van monitoring en niet op basis van vooraf gestelde gedetailleerde acties partijen afspraken maken en aansturen op hun doel. Er moeten 400 sociale huurwoningen extra worden gerealiseerd. Het aandeel sociaal in de nieuwbouw moet 1/3 bedragen. In het ruimtelijk kader zijn verdere randvoorwaarden voor de locatie vastgesteld.

Op 1 juli 2020 is de Verordening doelgroepen woningbouw Weesp 2020 vastgesteld. In deze verordening wordt een definitie gegeven van de begrippen 'sociale huurwoning', 'middeldure huurwoning' en 'sociale koopwoning', worden prijsgrenzen voor deze woningen opgenomen en wordt de doelgroep bepaald voor deze woningen. Verder wordt de instandhoudingstermijn voor deze woningen vastgelegd en wordt een nieuwe oppervlakte voorgeschreven. In dit plan wordt toepassing gegeven aan de Doelgroepenverordening. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het programma sociale huurwoningen. In de anterieure overeenkomst is ook de Doelgroepenverordening van toepassing verklaard.

### **3.3.2 Omgevingsvisie Weesp 2050**

Op 14 oktober 2021 heeft de gemeente de Omgevingsvisie Weesp 2050 vastgesteld. Deze visie vervangt de structuurvisie Weesp 2013-2030 als beleidskader voor ruimtelijke plannen. De Omgevingsvisie bevat de doelen voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Weesp. De visie wordt op vier manieren gebruikt:

- De beleidsdoelen in de Omgevingsvisie geven richting aan beleid en programma's voor specifieke thema's of gebieden en aan het nog op te stellen omgevingsplan waarin de regels voor de omgeving worden vastgelegd (het omgevingsplan is de opvolger van bestaande bestemmingsplannen en verordeningen).
- Burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties gebruiken de Omgevingsvisie als kader en inspiratie voor plannen en initiatieven. Hoe groter de bijdrage aan de beleidsdoelen, hoe kansrijker het initiatief.
- De gemeente gebruikt de Omgevingsvisie als toetsingskader om te bepalen in hoeverre een plan of initiatief bijdraagt bij de beleidsdoelen.
- De Omgevingsvisie biedt kaders voor toekomstige sturing van de gemeente.

De in dit bestemmingsplan voorziene woningbouw past binnen de Omgevingsvisie Weesp 2050.

### **3.3.3 Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'**

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' en is voornamelijk bestemd als 'Wonen'. Zoals in paragraaf 2.6 reeds is beschreven, past de ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan met name omdat de woongebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Het project is stedenbouwkundig aanvaardbaar en voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

### **3.3.4 Ruimtelijk kader**

Op 30 juni 2016 is door de gemeente een ruimtelijk kader vastgesteld als uitgangspunt voor de herontwikkeling van het plangebied. Op 15 april 2021 is een aanvullend besluit genomen over het ruimtelijk kader. De gemeente heeft ingestemd met de wijziging van punt 6 van het op 30 juni 2016 vastgestelde kader en wel als volgt : " De bouwhoogte te maximeren tot zes bouwlagen, met dien verstande dat bovenop het bestaande winkelcentrum maximaal vijf bouwlagen zijn toegestaan."

De kaders luiden als volgt:

1. Er dient bij de ontwikkelingen binnen het plangebied zorgvuldig om te worden gegaan met de groene ruimtes. Indien er groen verloren gaat, dient dit elders binnen het plangebied gecompenseerd te

worden waarbij de verbetering van de groenbeleving binnen het plangebied uitgangspunt is. De beleving van het groen moet geoptimaliseerd worden.

*Toetsing:*

Door opnieuw gevraagde huurwoningen te realiseren en vooral door de uitvoering van de woningen in drie blokken wordt, ten opzichte van de oude massieve Kostverlorenflat, de ruimtelijke uitstraling aanzienlijk verbeterd. Door de situering zal daadwerkelijk sprake zijn van “wonen in het groen”.

2. Een toekomstige ontwikkeling dient te resulteren in een samenhangend geheel met de omgeving van het plangebied. Er dient een stedenbouwkundige verbinding te ontstaan, bijvoorbeeld door middel van een verbindende route tussen de verschillende gebieden.

*Toetsing:*

Het stedenbouwkundige concept is in paragraaf 2.5 nader toegelicht. Doordat er nu drie kleinere bouwvolumes in plaats van één groot bouwvolume gerealiseerd wordt biedt dit mogelijkheden om de groenstructuur en de beleving daarvan te versterken. Dit gebeurt onder andere door het creëren van een groene doorgang tussen de twee noordelijke volumes en een verschuiving van het middelste bouwvolume ten opzichte van de footprint van de gesloopte flat. Hierdoor kan het park ook rondom aangelegd worden. Verdere versterking vindt plaats door het verplaatsen van een aantal parkeerplaatsen waardoor er ruimte ontstaat om ten oosten van het noordelijke bouwvolume een park aan te leggen en de Boternesserstraat te ‘vergroenen’. Tot slot wordt de inrichting en de beplanting van het park verbeterd en worden zoveel mogelijk volwassen en gezonde bomen behouden.

3. Ontwikkelingen dienen te streven naar een ruimtelijk coherent geheel, waarbij het stedenbouwkundig plan een integrale visie verwoordt. Hierbij is de verkeersstructuur, de groenstructuur en de bebouwingsstructuur optimaal verweven tot een samenhangend plan.

*Toetsing:*

In de oorspronkelijke situatie werd het verkeer van de Amstellandlaan met een eenrichtingsverkeersroute over het parkeerterrein via de Boternesserstraat en de Lageweyselaan terug naar de Amstellandlaan geleid. Dit betrof zowel het verkeer van bewoners als van de bezoekers van het winkelcentrum. Met het nieuwbouwplan in verscheidene bouwvolumes wordt de kans benut om het verkeer direct achter het winkelcentrum af te wikkelen. De leefbaarheid in de woonstraten Boternesserstraat en Lageweyselaan zal door de afname van de verkeersbelasting verbeteren. Op het parkeerterrein zullen bezoekers van de winkels zo dicht mogelijk bij de ingang van het winkelcentrum parkeren terwijl bewoners juist dicht van hun woningentree zullen willen parkeren.

Hierboven is reeds een toelichting gegeven op de te realiseren groenstructuur (extra groen door middel van vergroening Boternesserstraat en een groene dooradering van het gebied). De bebouwingsstructuur die wordt gekozen is een combinatie van drie bouwmassa's waarvan één op het winkelcentrum en twee in het park. Ten opzichte van de situatie van de voormalige Kostverlorenflat betekent dit een lagere, luchtiger opzet die in combinatie met de verkeersstructuur en de groenstructuur een aanzienlijke bijdrage zal geven aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



4. Er zal een parkeerbalans moeten ontstaan die, met inachtneming van de omgevingsfactoren, zoveel mogelijk in evenwicht is. Binnen en rondom het plangebied mag geen onevenredige parkeerdruk ontstaan. In opdracht van de gemeente zal er een parkeeronderzoek uitgevoerd worden dat zal aantonen op welke wijze een goede parkeerbalans ontstaat. Dit onderzoek vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied.

*Toetsing:*

Het plan voorziet in een goede parkeerbalans. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande parkeerbehoefte die voortvloeit uit het geldende bestemmingsplan. Het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie blijft gelijk aan het aantal bestaande parkeerplaatsen. Door middel van een nieuwe inrichting van het gebied zullen de parkeervakken die vrijgemaakt worden voor de betere groenvoorziening verplaatst worden in de richting van de entrees van het winkelcentrum. De parkeerdruk van het nieuwe bouwplan voor de appartementen neemt ten opzichte van de oude situatie af met 7 parkeerplaatsen.

5. Ontwikkelingen aan de Amstellandlaan/Plataanlaan moeten een relatie hebben met het Meidoorneiland en het appartementengebouw aan de Papelaan. Langs de Amstellandlaan wordt hogere bebouwing toegestaan. Het doel is om meer eenheid te creëren aan de Amstellandlaan. Hier is een begin mee gemaakt door de realisatie van het Casparushof, het Meidoorneiland en het appartementengebouw aan de Papelaan.

*Toetsing:*

De realisatie van vijf bouwlagen op het winkelcentrum in combinatie met twee appartementengebouwen tussen de Lageweysestraat en de Kostverlorenstraat sluit aan op de begeleidende woningbouw langs de Amstellandlaan en voorziet in een passende invulling aan de noordzijde hiervan. De woningbouw aan de noordzijde van de Amstellandlaan geeft een gepast antwoord op de hogere bebouwing aan die zijde en is vergelijkbaar met de invulling aan de zuidzijde van de Amstellandlaan.

6. Op 15 april 2021 besloot de gemeente in te stemmen met het wijzigen van punt 6 van het op 30 juni 2016 vastgestelde ruimtelijke kader en wel als volgt: “ de bouwhoogte te maximeren tot zes bouwlagen, met dien verstande dat bovenop het bestaande winkelcentrum maximaal vijf bouwlagen zijn toegestaan.

*Toetsing:*

De bouwhoogte in de groene zone tussen Lageweysestraat en Korstverlorenstraat bestaat uit vijf lagen. Bovenop het winkelcentrum komen vijf lagen. Het raadsbesluit van 15 april 2021 bevat een verduidelijking van het eerder genomen raadsbesluit op dat punt.

7. Vooral in te zetten op 1- en 2 persoonsappartementen voor ouderen.

*Toetsing:*

De te realiseren woningen zijn alle uitermate geschikt gelet op de oppervlakte en de plattegronden voor ouderen.

8. Minimaal 50 % sociale huurwoningen te realiseren met een huur lager dan de hoge aftoppingsgrens (€ 693,60 voor 2023)

*Toetsing:*

Het merendeel van de woningen (66 van de 96 woningen) wordt gerealiseerd in het sociale huursegment. 50% van de sociale huurwoningen zal verhuurd worden met een huur lager dan de hoge aftoppingsgrens.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen past binnen de Omgevingsvisie en de vastgestelde ruimtelijke kaders alsmede diverse andere gemeentelijke beleidsstukken waardoor het gemeentelijk beleid geen belemmering vormt om het bestemmingsplan vast te stellen.

## Hoofdstuk 4      Onderzoeken

### 4.1      Milieu

#### 4.1.1      Milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en in het besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) staan de uitgangspunten van het milieubeleid beschreven. Hierin staat tevens vermeld wanneer er een m.e.r. rapportage moet worden toegepast en of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent.

Gelet op het bepaalde in het besluit milieueffectrapportage is beoordeeld of voor deze ontwikkelingen het opstellen van een milieueffectrapport vereist is. De ontwikkeling komt niet voor op de C lijst. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, is opgenomen in onderdeel D 11.2 van het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. is onderdeel D verdeeld in vijf kolommen:

Kolom 0: het nummer van de activiteit

Kolom 1: de activiteit

Kolom 2: de gevallen hier staan drempelwaarden voor de activiteit benoemd

Kolom 3: de kaderstellende plannen waar een activiteit in kan worden vastgelegd

Kolom 4: de besluiten waar een activiteit in kan worden vastgelegd

Als een activiteit voorkomt in kolom 1 maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, dan moet worden nagegaan of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit vindt plaats via de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze geldt zowel voor kaderstellende plannen als voor besluiten.

Hier geldt dat beoordeeld moet worden of deze activiteiten nadelige effecten voor het milieu kunnen hebben. Dit beoordelingsvereiste geldt in gevallen waarin 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 m<sup>2</sup>. In dit geval gaat het om een zeer beperkt oppervlak van het plangebied en in totaal 96 woningen ter vervanging van 126 woningen. Dat betekent dat het hier gaat om een ontwikkeling die wel voorkomt in onderdeel D 11.1 van het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarde ligt. In een dergelijke situatie is dus een vormvrije m.e.r.-beoordeling vereist in de vorm van een zogenaamde aanmeldnotitie.

Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen m.e.r. noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

#### *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van verderop gelegen milieubelastende activiteiten. Risico van ongevallen speelt eveneens niet

bij de voorgestelde functiewijziging.

#### *Plaats van het project*

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Nederland. In de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat geen beperkingen te verwachten zijn.

#### *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking.

#### *Conclusie*

Op basis van de ingediende aanmeldnotitie m.e.r., in relatie tot de vormvrije m.e.r.-beoordeling, kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen ontwikkeling omvat die aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Gelet hierop heeft het college besloten dat geen milieueffectrapport voor deze ontwikkeling vereist is. De aanmeldnotitie m.e.r. is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

### **4.1.2 Milieuzonering**

In de Wet milieubeheer is geregeld dat bij het opstellen van een ruimtelijk plan voor een bestaand of nieuw te vestigen bedrijfsactiviteit rekening gehouden dient te worden met de milieuzonering. Er wordt zorg gedragen voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en milieugevoelige gebieden. Om dit instrument concreet en hanteerbaar te maken is de 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de VNG opgesteld. Tevens wordt bij bestemmingsplannen een bijlage "Staat van bedrijfsactiviteiten" bijgevoegd. Deze lijsten met bedrijfscategorieën zijn onderverdeeld in verschillende milieucategorieën met bijbehorende minimale afstand (richtafstand) tot een rustige woonwijk. De richtafstanden zijn in onderstaande tabel weergegeven.

| Milieucategorie | 1  | 2  | 3.1 | 3.2 | 4.1 | 4.2 | 5.1 | 5.2 | 5.3   | 6     |
|-----------------|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|
| Richtafstand    | 10 | 30 | 50  | 100 | 200 | 300 | 500 | 700 | 1.000 | 1.500 |

Deze richtafstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming met milieubelastende activiteiten en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is. In geval van een gemengd gebied mag de richtafstand met één categorie verlaagd worden.

In de nabije omgeving van de planlocatie liggen vooral woningen maar ook andere functies zijn op korte afstand aanwezig. Aan de zuidzijde van de Kostverlorenstraat is een winkelcentrum aanwezig. Tussen de Papelaan en de Kastanjelaan een buitenschoolse opvang, op ongeveer 250 meter van het plangebied ligt het Vechtstede College en op ongeveer 500 meter ligt zowel de spoorlijn als het bedrijventerrein Noord. Gelet hierop is de omgeving aan te merken als een gemengd gebied waardoor de afstand met een stap verlaagd mag worden.

In het winkelcentrum zijn vooral winkels en bedrijven in de persoonlijke dienstverlening aanwezig. Dit zijn bedrijven in milieucategorie 1 waar bij gemengd gebied geen afstand voor hoeft te worden aangehouden. De buitenschoolse opvang en de school zijn beide als milieucategorie 2 geclassificeerd waarvoor een afstand geldt van 10 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan. Omdat op het bedrijventerrein Hogewey geen categorie 5 bedrijven zijn toegelaten is ook deze afstand voldoende. Ook andersom vormen de woningen geen belemmering voor de bedrijven.

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar vanuit het oogpunt van milieuzonering.

## **4.2 Water**

In voorliggend bestemmingsplan worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze waterparagraaf is erop gericht om de actuele watersituatie en het actuele waterbeleid in beeld te brengen. Daarnaast is de waterparagraaf vooral bedoeld om een brug te slaan naar de procedures en toetsingsinstrumenten van de waterbeheerder. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), dat verantwoordelijk is voor waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer. Het waterbeheer wordt in opdracht van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht uitgevoerd door Waternet. Naast het aanvragen van een omgevingsvergunning (op grond van het bestemmingsplan) is een initiatiefnemer wettelijk verplicht om na te gaan of het noodzakelijk is om ook een vergunning aan te vragen op grond van de Keur of de Waterwet bij de waterbeheerder.

### *Europese Kaderrichtlijn Water*

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

### *Waterwet*

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, welke het beheer van oppervlaktewater en grondwater regelt en de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet is een samenvoeging van een achttal wetten. Met deze wet zijn het Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter in staat om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. In deze wet worden verschillende functies toegekend aan het gebruik van het water (zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie). Afhankelijk van de functie van het gebruik van het water worden verschillende eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

### *Bestuursakkoord Water*

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen

uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

#### *Deltaplan Ruimtelijke adaptatie*

Mede gebaseerd op de adviezen uit het Manifest Klimaatbestendige Stad (2013) is in 2014 de intentieverklaring Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie verschenen. In deze beslissing staat het gezamenlijk doel centraal: in 2050 is het bebouwde gebied in Nederland, inclusief vitale en kwetsbare objecten, zo goed mogelijk "waterrobuust" en • "klimaatbestendig" ingericht. Hierbij wordt gewerkt aan maatregelen om de kwetsbaarheid van de stad te verlagen voor drie opgaven: te nat (overstroming en wateroverlast), te droog (wateronderlast) en te warm (hittestress). In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) staan zeven ambities centraal. Door te werken aan deze zeven ambities wordt de totstandkoming van een waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting versneld en geïntensiveerd.

#### *Het Nationaal Waterplan (2016-2021)*

Het Nationaal Waterplan is op 10 december 2015 vastgesteld op basis van de Waterwet. In dit plan staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust

Tegelijk met dit plan is het beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (2016-2021) vastgesteld, waarin wordt beschreven hoe grote rivieren en kanalen, het IJsselmeergebied, de Zuidwestelijke Delta, de Noordzee en de Waddenzee beheerd moeten worden.

#### *Watervisie Provincie Noord-Holland*

In oktober 2015 heeft de provincie Noord-Holland de Watervisie vastgesteld. Het is een zelfbindend document waarin op basis van de thema's Veilig en Schoon & Voldoende kaders worden gesteld voor de wateropgaven in Noord-Holland. De Watervisie zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur en wordt via een uitvoeringsprogramma operationeel gemaakt.

#### *Keur 2019 - Waterschap Amstel, Gooi en Vecht*

#### *bestemmingsplan\_Kostverlorenstraat Weesp (vastgesteld)*



Het projectgebied valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. De Keur is een van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

#### *Watergebiedsplan Noordelijke Vechtstreek*

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft naast haar Waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond- als oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de Kaderrichtlijn Water doelen. Het hoofddoel van het watergebiedsplan is het nemen van een peilbesluit voor de polders in het Noordelijke Vechtstreekgebied.

#### *Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:*

- een peilbesluit voor de polders in het Noordelijke Vechtstreekgebied;
- de kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- de waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- actualiseren van de legger;
- gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

#### *Waterbeheerplan 2016-2021*

Op 8 oktober 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Het Waterschap geeft zijn taken ten aanzien van waterbeheer vorm in de drie programma's waterveiligheid, waterketen en watersysteem. Watersysteem is opgesplitst in landelijk gebied, stedelijk gebied en de Kaderrichtlijn water. Op deze manier kan er worden omgegaan met klimaatverandering, de groeiende aandacht voor een circulaire economie, het toenemend gebruik van complexe stoffen, de krimp en groei van de bevolking, de schaarser wordende technische kennis en de veranderende houding van de samenleving. De hoofdambities zijn het gebied beschermen tegen overstromingen, zorgen voor de juiste hoeveelheid water, zorgen voor goede oppervlaktewaterkwaliteit, schoon en wil water zoveel mogelijk scheiden, de hoogst mogelijke waarde uit water halen en het beheren van de afvalwaterketen en watersysteem als een geheel.

Het programma waterveiligheid heeft betrekking op de bescherming tegen overstroming door waterkeringen te laten voldoen aan de veiligheidsnormen die er gelden. Dit wordt gedaan aan de hand van het meerlaagse veiligheidsprogramma van het Rijk. De eerste laag is gericht op het voorkomen van overstromingen. De tweede laag richt zich op het beperken van de gevolgen van een overstroming en de derde laag richt zich op gevolgbepanking door adequate hulpverlening en zelfredzaamheid. Hierdoor kan er per locatie en situatie worden besloten welke maatregelen er dienen te worden genomen.

Het programma watersysteem kan worden verdeeld in drie onderdelen, landelijk gebied, stedelijk gebied en Kaderrichtlijn water. Het programma van landelijk gebied richt zich op voldoende en schoon oppervlaktewater. De inzet is gericht op de juiste hoeveelheid oppervlaktewater van de juiste chemische en ecologische kwaliteit, op de juiste plek en op het juiste moment. Op deze manier kunnen inwoners optimaal wonen, werken en recreëren. Dit wordt gedaan door de focus te leggen op de potentie van de haarvaten en de samenhang tussen stedelijk en landelijk gebied. Daarbij gaat naast de inrichting steeds meer aandacht uit naar beheer en onderhoud. Een goede harmonie met de ruimtelijke inrichting en grondgebruik is essentieel. In het stedelijk gebied ligt er ook nog een opgave voor klimaatadaptatie en piekbeheer. In beide gebieden dient er rekening te worden gehouden met de Europese Kaderrichtlijnen. Het derde programma is gericht op waterketen met water op landelijk, stedelijk en Europees niveau. Nieuwe ontwikkelingen, zoals een circulaire economie, bevolkingskrimp- en groei en klimaatverandering hebben invloed op de waterketen. Hierdoor is er extra aandacht voor communicatie en maatwerk noodzakelijk.

### *Klimaatadaptatie*

Voor de openbare ruimte in het plangebied zal na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de gemeente een ontwerp maken en realiseren. Voor het ontwerp wordt uitgegaan van landelijk en gemeentelijk beleid.

In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is afgesproken dat heel Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het Deltaplan gebruikt hiervoor 7 ambities waarvan 'kwetsbaarheden in beeld brengen' er één is. Om die kwetsbaarheden in beeld te krijgen moesten alle overheden uiterlijk in 2019 een stresstest uitvoeren voor de vier klimaatthema's: wateroverlast, hitte, droogte en overstroming.

In een stresstest worden de potentiële kwetsbaarheden voor de klimaatthema's binnen een gebied geïdentificeerd. De test bestaat in de kern uit het verzamelen en creëren van informatie die beschrijft welke effecten klimaatverandering in de toekomst kan hebben. Er wordt onderzocht waar, wanneer, welke knelpunten hierdoor kunnen ontstaan, onder een scala aan mogelijke klimaatontwikkelingen. De stresstest onderzoekt de kwetsbaarheid van allerlei objecten en functies in een gebied, maar specifieke aandacht wordt gevraagd voor de vitale en kwetsbare functies. Dit zijn functies die cruciaal zijn voor de rampenbeheersing, zoals de drinkwatervoorziening, en functies die bij uitval of een calamiteit ernstige schade veroorzaken voor mens, milieu of economie. In de voorbereiding van het project wordt deels al rekening gehouden met bijvoorbeeld het hittestress effect waarbij zoveel mogelijk volwassen en gezonde bomen worden behouden. Voor de Kostverlorenstraat wordt voor het ontwerp van de openbare ruimte uitgegaan van de resultaten van zogenaamde stresstesten. Stresstesten worden uitgevoerd om de kwetsbaarheden van wateroverlast, hitte, droogte en overstroming in beeld te brengen. De stresstesten voor deze locatie zijn reeds uitgevoerd op wateroverlast en hitte ([www.agv.klimaatatlas.net](http://www.agv.klimaatatlas.net) of [www.mra.klimaatatlas.net](http://www.mra.klimaatatlas.net)).

In het kader van de instructieregels klimaatadaptatie uit afdeling 6.6 van de provinciale omgevingsverordening heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer, gemeente en waterschap over de klimaatrisico's van het plan. Daar is ervoor gekozen om de klimaatrisico's wateroverlast en hitte die blijken uit de klimaateffect atlas bij het ontwerp van de openbare ruimte zoveel als mogelijk te voorkomen door het aanleggen van voldoende waterberging en schaduwrijk groen. Er zijn geen gebouw-

of perceel gebonden maatregelen voorzien. De gemeente Amsterdam kent daarnaast ambities en eisen omtrent klimaatadaptatie, zoals opgenomen in de Strategie Klimaatadaptatie (2019) en de Groenvisie (2020). Daarnaast kunnen de Basisveiligheidseisen voor Klimaatadaptieve Nieuwbouw (MRA, 2022) hier toegepast worden.

### Watertoets

In het kader van dit bestemmingsplan is een vergelijking gemaakt tussen bestaand verhard oppervlak en nieuw verhard oppervlak.



Hieruit blijkt dat de verhardingstoename 70 m² bedraagt en dus ruim onder de 1000 m² blijft. De herinrichting van de Boternesserstraat maakt onderdeel uit van de afspraken die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De groenafname in het plangebied zal in de Boternesserstraat gecompenseerd worden. Het uitgangspunt is dat de kwaliteit van de groenbeleving verbeterd zal worden.

De initiatiefnemer zal er zorg voor dragen dat het afkomend regenwater niet verontreinigd is of verontreinigd kan raken zodat bodemverontreiniging bij de infiltratiepunten wordt voorkomen. Hiervoor is het belangrijk dat er geen onbehandeld koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en andere uitlogende (bouw)materialen toegepast worden die in aanraking kunnen komen met regen- en/of grondwater. Tevens wordt het schone hemelwater afgekoppeld via een gescheiden rioolstelsel op het perceel.

### Conclusie

Vanuit het thema water zijn er geen belemmeringen om tot uitvoering van de herontwikkeling over te gaan.

## 4.3 Bodem

De bodem van een perceel dient geschikt te zijn voor de beoogde functie van het gebruik volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door IDDS een verkennend bodem- en asbestonderzoek opgesteld. Dit rapport van 19 juli 2019 met als titel "Nabij Kostverlorenstraat te Weesp" is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. De doelstelling van het verkennend onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, inclusief asbest, ter plaatse van de onderzoekslocatie. Hieronder wordt ingegaan op de conclusie van het rapport.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er lichte verontreinigingen in de grond en in het grondwater aanwezig zijn. Deze lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Voor wat betreft asbest is op de locatie visueel geen asbesthoudend materiaal waargenomen. Daarnaast is geen analytisch aantoonbaar gehalte aan asbest aangetoond. Hierdoor is het aannemelijk dat de interventiewaarde voor asbest in een nader onderzoekstraject niet wordt overschreden. Het is daarom niet noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren.

### *Conclusie*

Het thema bodem vormt geen beletsel voor vaststelling van het bestemmingsplan.

## 4.4 Natuur

### *Wet natuurbescherming*

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in een wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

### *Gebiedsbescherming*

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

### *Natura 2000-gebieden*

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen

voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

#### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij'-principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

#### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

### Beoordeling

#### *Gebiedsbescherming*

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Op circa 2,5 kilometer ligt het Natura 2000-gebied Markermeer en IJmeer. Iets verder in zuidoostelijke richting liggen de gebieden • 'Naardermeer' en • 'Oostelijke Vechtplassen'.

Naar aanleiding van de Porthos-uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 november 2022 is een nieuw stikstofonderzoek uitgevoerd waarin zowel de gebruiksfase als de aanlegfase zijn beoordeeld. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase geen negatief effect heeft op de beschermde Natura 2000-gebieden. Het stikstofonderzoek is als bijlage 5 opgenomen.

#### *Soortenbescherming*

De bescherming van in het wild voorkomende planten- en diersoorten is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. De Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn voor Nederland geïmplementeerd in deze wet. Op grond van de Wet natuurbescherming gelden diverse verbodsbepalingen, zoals het doden van specifiek aangewezen vogel- en vleermuissoorten.

Om de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied in kaart te brengen is door IDDS een quickscan Wet Natuurbescherming gemaakt. Dit rapport d.d. 4 juli 2019 is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

De bureaustudie omvat een bronnen- en literatuuronderzoek, waarbij kaarten zijn geraadpleegd en de reeds bekende verspreidingsgegevens van voorkomende beschermde soorten in de regio zijn geraadpleegd. Aanvullend hierop is een veldbezoek geweest met als doel een inschatting te maken van de ecologische kwaliteiten van het plangebied.

In de quickscan Wet Natuurbescherming wordt de conclusie getrokken dat als gevolg van de ontwikkeling geen negatieve effecten op beschermde soorten of op beschermde natuurgebieden te verwachten zijn. Het thema natuur is daardoor geen belemmering om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. De quick scan is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

### bestemmingsplan\_Kostverlorenstraat Weesp (vastgesteld)

### *Zorgplicht*

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

### *Conclusie*

Vanuit het thema ecologie zijn er geen belemmeringen om tot uitvoering van de herontwikkeling over te gaan.

## **4.5 Cultuurhistorie**

Ter uitvoering van de eerste pijler modernisering van de Monumentenwet (MoMo) is onder andere het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er met deze wetgeving voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

Het bestemmingsplangebied valt binnen de molenbiotoop van het rijksmonument Molen 't Haantje aan de Korte Stammerdijk in Weesp. Er is advies van de Noord-Hollandsche Molenfederatie gevraagd over een mogelijke belemmering door de ontwikkeling. Uit het advies blijkt dat de nieuwe ontwikkeling de molenbiotoop niet verder belemmerd (bijlage 7). Voor een uitgebreide toelichting over de molenbiotoop wordt verwezen naar paragraaf 2.7. Uit het archeologisch beleid van de gemeente blijkt dat de archeologische verwachtingswaarde laag is. Bovendien is de grond overwegend reeds verstoord door de voormalige flat.

### *Conclusie*

Vanuit het thema cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen om tot uitvoering van de herontwikkeling over te gaan.

## **4.6 Geluid**

Op grond van de Wet geluidhinder zijn normen gesteld met betrekking tot de maximale geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen, zoals bij zorgwoningen. Op grond van de Wet geluidhinder moet aan deze normen worden voldaan indien een geluidgevoelige bestemming binnen een wettelijke geluidszone is gelegen. Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de gemeentelijke wegen Amstellandlaan/Plataanlaan en de Casparuslaan. Om die reden is door Nieman een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.



In het rapport wordt gemotiveerd dat voldaan wordt aan de voorkeurgrenswaarde voor wat betreft de Casparuslaan maar dat voor de Amstellandlaan/Plataanlaan en de lokale 30 km/u wegen een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde plaatsvindt. Dit geldt ook voor de cumulatieve geluidsbelasting. Nergens wordt echter de maximale ontheffingswaarde overschreden. Omdat gemotiveerd wordt dat zowel bron- als overdrachtsmaatregelen op bezwaren stuiten is het nemen van een besluit hogere waarde noodzakelijk. Daarbij is tevens getoetst aan de 'Beleidsnota geluid: Hogere waarden Wet geluidhinder' van de gemeente. Het collegebesluit tot het nemen van de hogere waarde is als bijlage 11 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit dit besluit blijkt waar exact welke hogere waarde verleend is ten behoeve van dit bestemmingsplan. In de planregels is verzekerd dat de woningen dienen te zijn voorzien van een stille zijde.

Het zuidelijkste gelegen blok van appartementen wordt gebouwd op het winkelcentrum 'Hart van Hogewey'. Om die reden is door Nieman een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstralingen van de inrichtingen in het winkelcentrum. Het doel is om te beoordelen of de nieuwe woongebouwen mogelijk zijn in het kader van geluid dat afkomstig is van het winkelcentrum.

In het rapport is getoetst aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening en aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het onderzoek wordt geconstateerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening omdat enerzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen en anderzijds bedrijven niet in hun bedrijfsvoering gehinderd worden. Voor dit laatste aspect is wel, in verband met de laad- en los activiteiten van supermarkt Dekamarkt, een maatwerkvoorschrift vereist. Door de opname van dit maatwerkvoorschrift wordt Dekamarkt niet gehinderd in haar bedrijfsvoering door de realisatie van de woningbouw. Het doel van dit maatwerkvoorschrift is dan ook om hogere piekgeluiden dan toegestaan volgens het Activiteitenbesluit bij laad- en losactiviteiten tussen 06.00 – 07.00 uur mogelijk te maken voor de Dekamarkt. Supermarkt Dekamarkt heeft aangegeven akkoord te zijn met het opleggen van dit maatwerkvoorschrift. Het akoestisch onderzoek 'Hart van Hogewey' is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

### *Conclusie*

Vanuit het thema geluid zijn er geen belemmeringen om tot uitvoering van de herontwikkeling over te gaan.

## **4.7 Lucht**

De Wet luchtkwaliteit is een onderdeel van de Wet milieubeheer en bevat de belangrijkste wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit. In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor verschillende stoffen grenswaarden opgenomen. Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit blijkt dat alleen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof problemen op kan leveren met de wettelijke grenswaarden in Nederland.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient er rekening gehouden te worden met het feit dat de initiatieven uitgevoerd kunnen worden als:

- de grenswaarden van bijlage II van de Wet milieubeheer niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit verbetert of ten minste gelijk blijft per saldo;
- het initiatief niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit heeft (concentratie stikstofdioxide of fijn stof);
- het initiatief opgenomen is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Een initiatief draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan luchtverontreiniging, als de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof met maximaal 3% verhogen. Voor een aantal projecten is getalsmatig een grens aan deze NIBM grens gegeven. Een voorbeeld hiervan is dat bij de bouw van 1500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan.

Om de aanwezige luchtkwaliteit nader te beschouwen is gebruik gemaakt van de NSL monitoringstool voor fijnstof (PM 2,5 en PM10) en stikstofoxide. Uit de monitoringstool blijkt dat het hele plangebied in de laagste categorie scoort zodat gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit ter plekke goed is. Dit geldt voor zowel de jaren 2016, 2020 en 2030.

### *Conclusie*

Het voorliggende plan, waarin 96 woningen gebouwd worden, komt niet overeen met de bouw van 1500 woningen en 1 ontsluitingsweg, zodat aangenomen kan worden dat het plan een aanzienlijk lager percentage stofdeeltjes zal genereren. Daarnaast blijkt uit de NSL monitoringstool dat er ter plekke geen probleem ten aanzien van de luchtkwaliteit is.

## **4.8 Externe veiligheid**

Bij het aspect externe veiligheid gaat het om het mogelijk maken van risicobronnen (zoals inrichtingen, vliegvelden en transport van gevaarlijke stoffen) en aan de andere kant bestemmingen die bescherming nodig hebben. Er wordt gekeken naar de risico's van de activiteiten voor onder andere omwonenden. Het risico wordt getoetst aan de normen van plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon op een bepaalde locatie overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen (als hij onafgebroken en onbeschermd op die locatie zou verblijven). De omvang van het risico is hierbij afhankelijk van de afstand (hoe groter de afstand, hoe kleiner het risico). De norm die hierbij gesteld is, is een op een miljoen per jaar. Deze norm geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten (woningen, gebouwen met opvang voor minderjarigen, ouderen, zieken en gebouwen waar een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn) en als richtlijn voor beperkt kwetsbare objecten (o.a. verspreid liggende woningen, kleinere winkel- en kantoor panden en sportaccommodaties).

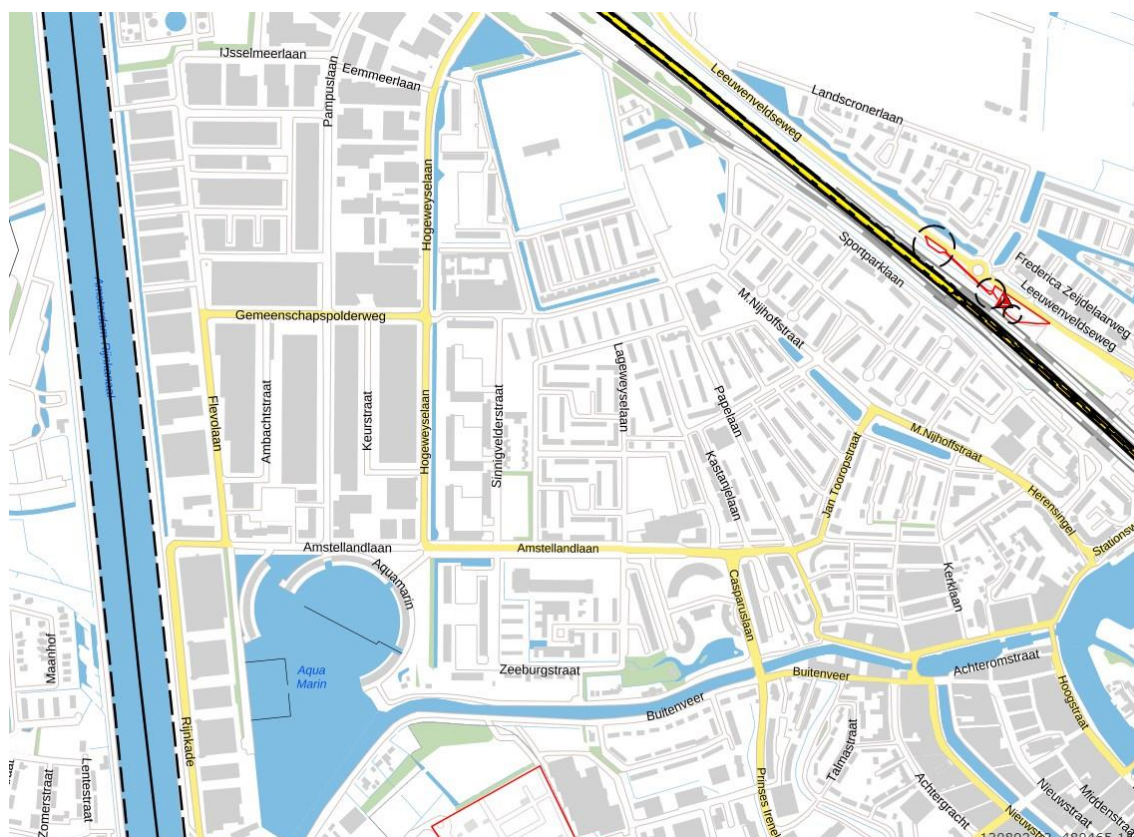
Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijk overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is geen norm gesteld, maar een orientatiewaarde. Als het groepsrisico toeneemt kan de orientatiewaarde overschreden worden. Dit is alleen mogelijk als dit wordt gemotiveerd door de gemeente middels een verantwoordingsplicht.

Er zijn niet alleen veiligheidsnormen voor inrichtingen zoals tankstations of opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen, maar ook voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De externe veiligheid focust zich op de beheersing van de risico's van:

- gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen
- BEVI, Besluit externe veiligheid inrichtingen

- transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, over water, wegen en spoorwegen)
- RNVGS, Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen
- Bevb, Besluit externe veiligheid buisleidingen
- gebruik van luchthavens



Afbeelding 19: Uitsnede risicokaart

Om de risico's ten aanzien van veiligheid in kaart te brengen is gebruik gemaakt van de risicokaart. Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving geen risicobronnen liggen die relevant zijn voor het project. Het spoor aan de noordoostzijde, waar onder meer een installatiecontour en een LPG inrichting gelegen zijn, ligt op ongeveer 450 meter van het plangebied. Gelet op deze afstand is er geen plaatsgebonden risico en zijn er ook geen gevolgen voor het groepsrisico aanwezig.

Het bestemmingsplan maakt een kleiner aantal woningen mogelijk dan het vigerende bestemmingsplan (96 versus 126 woningen). Dat betekent dus dat de dichtheid van personen afneemt. Het groepsrisico zal dan ook niet stijgen maar eerder dalen.

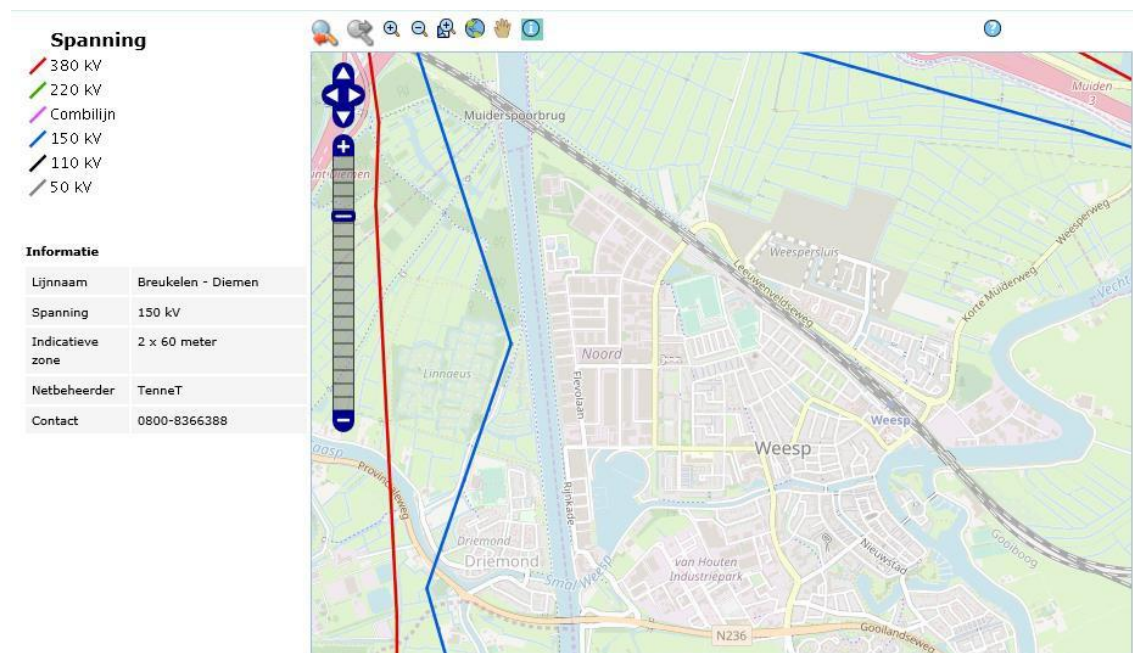
Het bestemmingsplan is nader voorgelegd aan de Veiligheidsregio in het kader van het wettelijk vooroverleg. De Veiligheidsregio heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan.

### Conclusie

Vanuit het thema externe veiligheid zijn er geen belemmeringen om tot uitvoering van de ontwikkeling over te gaan.

## 4.9 Straling

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert sinds oktober 2005 om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te voorkomen dat er nieuwe gevoelige bestemmingen zoals woningen binnen de magneetveldzone van een hoogspanningsleiding terecht komen. Dit om negatieve gezondheidseffecten te voorkomen. De magneetveldzone is gedefinieerd als de zone aan weerszijde van een bovengrondse hoogspanningslijn waar het jaargemiddelde magneetveld sterker kan zijn dan 0,4 microtesla. Het RIVM heeft op de netkaart per hoogspanningslijn "indicatieve zones" bepaald, gebaseerd op schattingen van de breedte van de magneetveldzone.



Afbeelding 20: Uitsnede netkaart

Uit de netkaart blijkt dat ten westen van Weesp een 150kV lijn (Breukelen-Diemen) aanwezig is. De indicatieve zone van deze hoogspanningslijn is 2x 60 meter en valt daarmee ruim buiten het plangebied. Hetzelfde geldt voor het tracé Krimpen-Diemen, eveneens aan de westzijde en het tracé Diemen-Graveland aan de noordzijde van het plangebied.

### Conclusie

Het thema straling is geen belemmering om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

## 4.10 Verkeer en parkeren

### *Verkeer*

Door de sloop van de Kostverlorenflat is al een verbetering van de bereikbaarheid van de parkeergelegenheid ten noorden van het winkelcentrum bereikt. Het grote parkeerterrein is nu niet meer alleen via de Boternesserstraat noordelijk van de voormalige flat en via de Kostverlorenstraat aan de oostzijde bereikbaar, maar ook via de (verlengde) route vanaf de Lageweijsselaan direct ten noorden van de winkels. In de nieuwe situatie blijft deze route beschikbaar omdat er geen sprake meer is van een langgerekt gebouw, maar van 3 losse woongebouwen. Door de vervanging van 126 sociale huurappartementen door 96 appartementen waarvan 66 wederom in de sociale huur en 30 middelduur, zal de verkeersproductie niet relevant wijzigen. Er zijn daarom ook geen knelpunten in de verkeersafwikkeling te verwachten.

### *Parkeren*

In het geldende bestemmingsplan zijn geen parkeernormen opgenomen. De gemeente heeft wel parkeerbeleid. Dit ligt vast in de Nota parkeermaatregelen Weesp d.d. 26 juni 2019. De parkeernormen zijn opgenomen in de parkeernormennota uit 2019. Sinds 1 juli 2018 moeten parkeernormen worden opgenomen in het bestemmingsplan. De planregels moeten waarborgen dat er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien voor elke binnen het bestemmingsplan te voorziene ontwikkeling.

### *Toepassing salderingsregeling*

Uitgaande van de zogenaamde salderingsregeling mag bij vervangende woningbouw worden uitgegaan van al beschikbare parkeergelegenheid en is uitsluitend aanvulling daarvan vereist als de nieuwbouw een hogere parkeerbehoefte genereert. Aangezien de nu mogelijk gemaakte ontwikkeling vervangende woningbouw betreft en in de periode tussen sloop en het voorliggende voorstel voor nieuwbouw altijd sprake is geweest van het voornemen tot nieuwbouw op de locatie is de salderingsregeling toepasbaar. Dit leidt tot de navolgende berekening van de parkeerbehoefte:

Op grond van de parkeernormennota van de gemeente uit 2019 was de totale parkeerbehoefte voor de 126 gesloopte woningen, uitgaande van de toepasselijke norm van 1,3 parkeerplaats per sociale huurwoning, afgerond 164 parkeerplaatsen. Voor de beoogde nieuwbouw zijn uitgaande van de norm voor sociale huur van 1,3 parkeerplaats per woning en voor middeldure huur of koop 1,7 parkeerplaats per woning  $86+51=137$  parkeerplaatsen vereist.

Aangezien bij de sloop 20 garageboxen ook zijn gesloopt, zijn normatief gezien 7 parkeerplaatsen minder nodig voor de vervangende nieuwbouw ( $164 - 20 - 137 = 7$ ). Daarbij moet nog worden opgemerkt dat garageboxen niet openbaar beschikbaar zijn en ook vaak niet worden gebruikt als parkeerplaats. Uitgaande hiervan is er geen sprake van een toename van de parkeerbehoefte (maar een afname) dus ook geen vereiste om extra parkeergelegenheid te realiseren.

| Berekening aanwezige parkeercapaciteit (voor de sloop): |        |             |            |
|---------------------------------------------------------|--------|-------------|------------|
| Functie                                                 | Omvang | Parkeernorm | Aanwezig   |
| <i>Wonen</i>                                            |        |             |            |
| Huur, appartement<br>Midden/goedkoop (bewoner)          | 126    | 1           | 126        |
| Huur, appartement<br>Midden/goedkoop (bezoeker)         | 126    | 0,3         | 38         |
| <i>Totaal aanwezig tbv<br/>wonen/bezoekers</i>          |        |             | 164        |
| <i>Parkeren</i>                                         |        |             |            |
| garagebox                                               | 20     | 1           | -20        |
| <b>Totaal aanwezig parkeercapaciteit</b>                |        |             | <b>144</b> |

| Parkeernorm ten behoeve van het nieuwe woonprogramma: |        |             |            |
|-------------------------------------------------------|--------|-------------|------------|
| Functie                                               | Omvang | Parkeernorm | Benodigd   |
| <i>Wonen</i>                                          |        |             |            |
| Huur, appartement<br>Midden/goedkoop (bewoner)        | 66     | 1           | 66         |
| Huur, appartement<br>Midden/goedkoop (bezoeker)       | 66     | 0,3         | 20         |
| Koop, appartement, midden duur<br>(bewoner)           | 30     | 1,4         | 42         |
| Koop, appartement, midden duur<br>(bezoeker)          | 30     | 0,3         | 9          |
| <b>totaal</b>                                         |        |             | <b>137</b> |

In het kader van de planontwikkeling is niet alleen een visie op de woningbouw ontworpen, maar zijn ook voorstellen voor aanpassing van de openbare ruimte gemaakt. Het uitgangspunt daarbij is dat het aantal openbare parkeerplaatsen minimaal gelijk moeten blijven, maar ook vergroening van delen van het gebied gewenst is. Rekening houdend met de parkeervraag van winkelend publiek is er daarbij gekozen voor een verschuiving van het accent in parkeren in zuidelijk richting, waardoor er meer parkeerplaatsen op kortere afstand van de winkels komen te liggen. Dit heeft geleid tot een inrichtingsplan waarin uiteindelijk ook nog 2 extra parkeerplaatsen zijn gemaakt ten opzichte van de oorspronkelijk beschikbare parkeerplaatsen.

Het voorgaande betekent echter niet dat er geen sprake zou kunnen zijn van een hoge parkeerdruk in de nieuwe situatie. Er is jarenlang een situatie geweest waarbij veel parkeergelegenheid beschikbaar was, die logischerwijs is benut door o.a. bezoekers van het winkelcentrum. Daarom is de parkeersituatie nader gezien. Daarbij is enerzijds gekeken naar het parkeeraanbod uitgaande van gedeeltelijk dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor winkels en bewoners en anderzijds naar de huidige parkeerdruk in het gebied en omgeving en de effecten van de nieuwbouw daarop.

#### *Dubbelgebruik*



Om de mogelijkheden van dubbelgebruik van het parkeergebied ten noorden van het winkelcentrum in beeld te brengen is uitgerekend wat de parkeervraag van de nieuwe woningen is op diverse momenten van de dag/week. Dit is gedaan op basis van de publicatie "toekomstgericht parkeren" van de CROW. Dit resulteert in een parkeervraag tussen 57 en 120 parkeerplaatsen (zie tabel hieronder). Het maatgevende moment, het moment dat de vraag het hoogst is, is de werkdagavond. Van deze totale parkeervraag zijn 97 parkeerplaatsen toebehorend aan bewoners en 23 parkeerplaatsen aan bezoekers van de woningen.

| onderdeel            | Werkdag-ochtend | Werkdag-middag | Werkdag-avond | Koop-avond | Werkdag-nacht | Zaterdag-middag | Zaterdag-avond | Zondag-middag |
|----------------------|-----------------|----------------|---------------|------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|
| Bewoners van woning  | 50%             | 50%            | 90%           | 80%        | 100%          | 60%             | 80%            | 70%           |
| Bezoekers van woning | 10%             | 20%            | 80%           | 70%        | 0%            | 60%             | 100%           | 70%           |

|                                     | Maatgevend moment |                |               |            |               |                 |                |               |
|-------------------------------------|-------------------|----------------|---------------|------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|
| programma                           | Werkdag-ochtend   | Werkdag-middag | Werkdag-avond | Koop-avond | Werkdag-nacht | Zaterdag-middag | Zaterdag-avond | Zondag-middag |
| 66 sociale Huurwoningen (bewoners)  | 33                | 33             | 59            | 53         | 66            | 40              | 53             | 46            |
| 66 sociale Huurwoningen (bezoekers) | 2                 | 4              | 16            | 14         | 0             | 12              | 20             | 14            |
| 30 koop appartementen (bewoners)    | 21                | 21             | 38            | 34         | 42            | 25              | 34             | 29            |
| 30 koop appartementen (bezoekers)   | 1                 | 2              | 7             | 6          | 0             | 5               | 9              | 6             |
| <b>totaal</b>                       | <b>57</b>         | <b>60</b>      | <b>120</b>    | <b>107</b> | <b>108</b>    | <b>82</b>       | <b>116</b>     | <b>95</b>     |

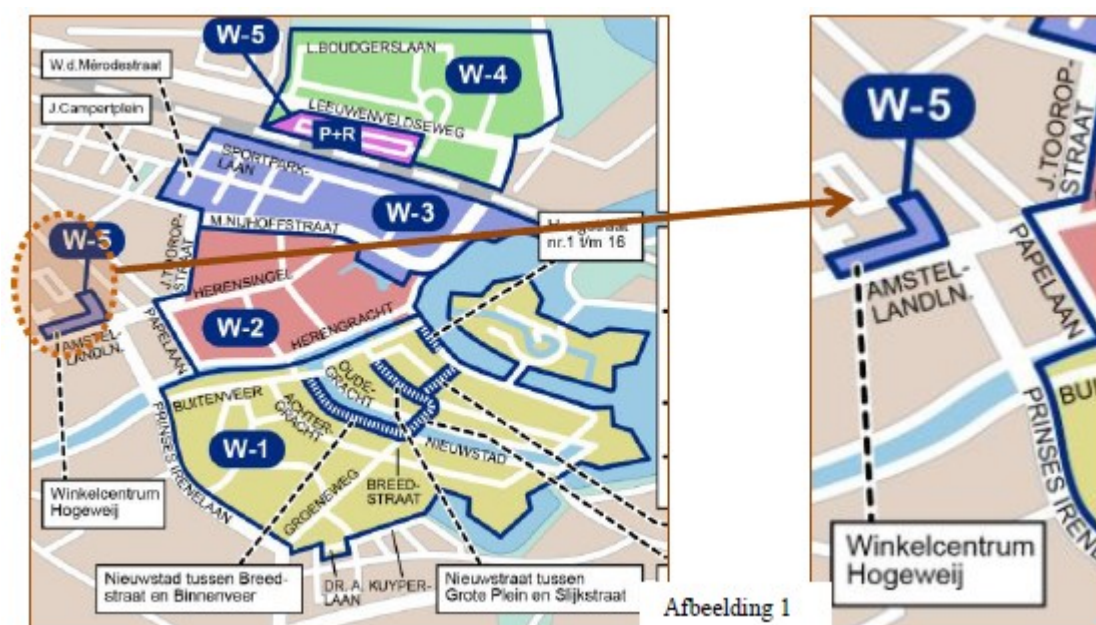
Op de drukste winkelmomenten (vrijdagavond en zaterdagmiddag) ligt het aanwezigheidspercentage van bewoners volgens CROW op respectievelijk 80% en 60%. Voor bezoekers van woningen op 70% en 60%. Uitgaande hiervan zal dus tussen de 60% en 78% van de normatief benodigde 137 parkeerplaatsen op de drukste winkelperiode door bewoners van de vervangende appartementen en hun bezoekers in gebruik zijn, dus 82 tot 107 parkeerplaatsen.

| programma                           | Drukste winkelmomenten |                |               |            |               |                 |                |               |
|-------------------------------------|------------------------|----------------|---------------|------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|
|                                     | Werkdag-ochtend        | Werkdag-middag | Werkdag-avond | Koop-avond | Werkdag-nacht | Zaterdag-middag | Zaterdag-avond | Zondag-middag |
| 66 sociale Huurwoningen (bewoners)  | 33                     | 33             | 59            | 53         | 66            | 40              | 53             | 46            |
| 66 sociale Huurwoningen (bezoekers) | 2                      | 4              | 16            | 14         | 0             | 12              | 20             | 14            |
| 30 koop appartementen (bewoners)    | 21                     | 21             | 38            | 34         | 42            | 25              | 34             | 29            |
| 30 koop appartementen (bezoekers)   | 1                      | 2              | 7             | 6          | 0             | 5               | 9              | 6             |
| <b>totaal</b>                       | <b>57</b>              | <b>60</b>      | <b>120</b>    | <b>107</b> | <b>108</b>    | <b>82</b>       | <b>116</b>     | <b>95</b>     |

In het gebied ten noorden van het winkelcentrum zijn thans 165 parkeerplaatsen aanwezig. De plannen gaan uit van een toename van 2 tot 167 plaatsen. Uitgaande van de hiervoor beschreven aanwezigheidspercentages en daaruit volgende parkeervraag is er dus zeker ruimte beschikbaar voor (dubbel)gebruik door winkelend publiek.

#### *Toekomstige parkeerbehoefte koppelen aan parkeerdrukmetingen*

In het tweede kwartaal van 2021 heeft de gemeente regulerende parkeermaatregelen ingevoerd in het centrum en enkele wijken, zoals in onderstaande afbeelding is weergegeven.



Afbeelding 1



De ingevoerde maatregelen zijn gemonitord door parkeerdrukmetingen uit te voeren op verschillende momenten en dagen, tevens zijn klachten van belanghebbenden meegenomen in de monitoring. De resultaten van de parkeerdrukmetingen zijn weergegeven in tabel 1. Om te kunnen staven of het woonprogramma past binnen het gebied is een berekening gemaakt door parkeerbehoefte per meetmoment toe te voegen aan de gemeten parkeerdrukmeting. De resultaten hiervan zijn weergegeven in tabel 2.



Voor de parkeerdrukmetingen is uitgegaan van de secties zoals aangegeven in afbeelding 2. Bij het bepalen van het gebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met de acceptabele loopafstanden conform de CROW.

| Parkeerdrukmeting<br>Op diverse momenten/dagen |              |             |            | Parkeerdrukmeting door toevoeging<br>van woonprogramma |             |            | Parkeerdrukmeting voor de<br>invoering van maatregelen |
|------------------------------------------------|--------------|-------------|------------|--------------------------------------------------------|-------------|------------|--------------------------------------------------------|
| Meetmoment                                     | Cap, act     | Bruto bez.  | %          | Parkeerbehoefte                                        | bez. Tot    | %          |                                                        |
| <b>donderdag</b>                               |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| <b>donderdag 9 september 2021</b>              |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| 1400 tot 1600                                  | 582          | 297         | 51%        | 60                                                     | 357         | 61%        |                                                        |
| 1600 tot 1800                                  | 581          | 271         | 47%        | 60                                                     | 331         | 57%        |                                                        |
| <b>donderdag 16 september 2021</b>             |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| 1400 tot 1600                                  | 580          | 302         | 52%        | 60                                                     | 362         | 62%        |                                                        |
| 1600 tot 1800                                  | 579          | 303         | 52%        | 60                                                     | 363         | 63%        |                                                        |
| <b>donderdag 4 maart 2021</b>                  |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| 1400 tot 1700                                  | 576          | 313         | 54%        | 60                                                     | 373         | 65%        |                                                        |
| 2000 tot 2300                                  | 576          | 311         | 54%        | 120                                                    | 431         | 75%        |                                                        |
| <b>donderdag 3 juni 2021</b>                   |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| 1400 tot 1700                                  | 574          | 304         | 53%        | 60                                                     | 364         | 63%        |                                                        |
| 2000 tot 2300                                  | 574          | 306         | 53%        | 120                                                    | 426         | 74%        |                                                        |
| <b>zaterdag</b>                                |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| <b>zaterdag 11 september 2021</b>              |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| 1400 tot 1700                                  | 585          | 296         | 51%        | 82                                                     | 378         | 65%        |                                                        |
| 1000 tot 1400                                  | 585          | 292         | 50%        | 82                                                     | 374         | 64%        |                                                        |
| <b>zaterdag 18 september 2021</b>              |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| 1400 tot 1700                                  | 580          | 224         | 39%        | 82                                                     | 306         | 53%        |                                                        |
| 1000 tot 1400                                  | 586          | 297         | 51%        | 82                                                     | 379         | 65%        |                                                        |
| <b>zaterdag 6 maart 2021</b>                   |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| 1400 tot 1700                                  | 575          | 319         | 55%        | 82                                                     | 401         | 70%        |                                                        |
| <b>zaterdag 5 juni 2021</b>                    |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| 1400 tot 1700                                  | 574          | 299         | 52%        | 82                                                     | 381         | 66%        |                                                        |
| <b>zondag</b>                                  |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| <b>zondag 12 september 2021</b>                |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| 1400 tot 1700                                  | 586          | 285         | 49%        | 96                                                     | 381         | 65%        |                                                        |
| <b>zondag 7 maart 2021</b>                     |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| 1400 tot 1700                                  | 577          | 296         | 51%        | 96                                                     | 392         | 68%        |                                                        |
| <b>zondag 6 juni 2021</b>                      |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| 1400 tot 1700                                  | 572          | 272         | 48%        | 96                                                     | 368         | 64%        |                                                        |
| <b>vrijdag</b>                                 |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| <b>vrijdag 10 september 2021</b>               |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| 1200 tot 1800                                  | 580          | 339         | 58%        | 60                                                     | 399         | 69%        |                                                        |
| <b>vrijdag 17 september 2021</b>               |              |             |            |                                                        |             |            |                                                        |
| 1200 tot 1800                                  | 581          | 287         | 49%        | 60                                                     | 347         | 60%        |                                                        |
| <b>Eindtotaal</b>                              | <b>11003</b> | <b>5613</b> | <b>51%</b> | <b>1498</b>                                            | <b>7111</b> | <b>65%</b> |                                                        |

Tabel 1

Tabel 2

| Legenda    |                |
|------------|----------------|
| Groen      | Geen bezetting |
| Geel       | < 75%          |
| Oranje     | 75% < 85%      |
| Rood       | 85% < 95%      |
| Donkerrood | > 95%          |

## Conclusie

1. Uit de monitoring van de regulerende parkeermaatregelen blijkt dat er geen klachten zijn vanuit het

- onderzoekgebied (afbeelding 2).
2. Uit de monitoring blijkt dat de bezettingsgraad licht is afgenomen na de invoering van de regulerende parkeermaatregelen. De bezettingsgraad in maart 2021 (vóór de invoering van regulerende parkeermaatregelen) zijn vergeleken met dezelfde meetmomenten in juni en september 2021 (na de invoering regulerende parkeermaatregelen).
  3. Het maatgevende moment (drukste moment) is de werkdag avond, dit blijkt uit de verschillende metingen.
  4. De resultaten uit monitoring, tabel 1, tonen aan een bezettingsgraad in het onderzoekgebied van ver onder de grenswaarde van 85%. Dit wordt gezien als een acceptabele parkeersituatie overdag. Voor de nachtelijke parkeersituatie wordt in het algemeen een grenswaarde van 90 tot 95% als acceptabel gezien.
  5. Door het toevoegen van parkeerbehoefte aan de verschillende gemeten momenten blijft de bezettingsgraad in de toekomst onder de grenswaarde van 85%. Gemiddeld zal de bezettingsgraad 65% zijn, zie tabel 2.

#### *Borging aanleg parkeercapaciteit*

Om te borgen dat in het kader van de nieuwbouw ook de beoogde parkeerplaatsen worden aangelegd is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Omdat het noordelijk deel van de Boternesserstraat niet wordt aangepast en daarom ook geen onderdeel is van het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de daaraan gelegen 9 parkeerplaatsen niet meegenomen bij het verplicht aan te leggen aantal, zodat dit uitkomt op  $167 - 9 = 158$  parkeerplaatsen binnen het plangebied van het bestemmingsplan. In de berekeningen is uitgegaan van 30 vrije sector appartementen in de middenhuur of middeldure koop. Indien bij bouwplanuitwerking alsnog (deels) in het dure segment wordt gebouwd dan zal de eventuele extra parkeervraag van maximaal 6 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

#### *Conclusie*

Uitgaande van de toepassing van de salderingsregeling, nader onderzoek naar mogelijkheden voor dubbelgebruik, metingen van parkeerdruk en verwerking van de nieuwbouw daarin, wordt geconcludeerd dat uitgaande van het beoogde ontwerp van de openbare ruimte sprake is van een verantwoorde ontwikkeling. Door opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels waarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt vastgelegd is dit ook zorgvuldig geborgd.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In dit bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor de bestemmingswijziging van de nieuwe woningen aan de Kostverlorenstraat nabij winkelcentrum 'Hart van Hogewey' in Weesp. Het bestemmingsplan heeft een belangrijke functie als toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Het plan is opgesteld op basis van de SVBP2012 en het IMRO 2012.

Het bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, de juridisch bindende regels en een verbeelding waarop te zien is waar en welke bestemmingen van toepassing zijn. Eveneens is op de verbeelding de exacte omvang en ligging van het plangebied vastgelegd.

### 5.1 Opbouw regels

De regels zijn als volgt gestructureerd:

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de begripsbepalingen (artikel 1) waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 (wijze van meten) wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering (zoals goothoogte, bouwhoogte, inhoud en oppervlakte) in het plan gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels gelden.

In hoofdstuk 3 staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;

Hoofdstuk 4 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

### 5.2 Artikelsgewijze toelichting

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

##### Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

##### Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

## *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid dan wel wijzigingsbevoegdheid. De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin is een omschrijving opgenomen van de functies, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning.

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

### Artikel 3 Groen

De bestemming Groen is onder meer gebruikt voor plantsoenen, groenstroken en de schansen, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Binnen de bestemming zijn ook andere functies mogelijk, zoals bermen en parkeervoorzieningen met het oog op de nodige flexibiliteit bij herinrichtingsplannen.

Ten aanzien van het bouwen geldt dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

### Artikel 4 Verkeer - verblijf

Deze bestemming geldt voor wegen, straten en voet- en fietspaden ten behoeve van de afwikkeling van bestemmingsverkeer alsmede voor verblijf en verplaatsing gericht op de aangrenzende bestemmingen met de daarbij behorende voorzieningen.

Ten aanzien van het bouwen geldt dat slechts gebouwen zijn toegestaan voor nutsvoorzieningen en gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer. Daarnaast is voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de bouwhoogte op 10 meter vastgelegd.

### Artikel 5 Wonen

Deze bestemming geldt voor alle woningen in het plangebied. Ten aanzien van het bouwen geldt dat de woningen binnen het bouwvlak dienen te worden opgericht. Verder wordt met de specifieke functieaanduiding 'detailhandel' aangegeven waar detailhandel mogelijk is. De bouwhoogten zijn in het plangebied op de verbeelding in meters aangegeven. Ook wordt het aantal woningen gemaximeerd op 96 woningen.

Het voorzien in 158 parkeerplaatsen is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hieraan wordt getoetst op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd. Wanneer de vrije sector woningen gerealiseerd worden in het dure segment moeten maximaal 6 parkeerparkeerplaatsen extra gerealiseerd worden.

## *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende algemene regels opgenomen.

#### Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

#### Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Het betreft regelingen ten aanzien van kelders, bestaande maten en gebouwen voor beheer en onderhoud.

Kelders zijn toegestaan onder de bestaande (bedrijfs-)woningen en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen met een maximale diepte van 4 meter. Voor het realiseren van gebouwen ten dienste van het beheer en onderhoud is een afzonderlijke regel opgenomen. Gebouwen kunnen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van niet meer dan 5 meter. De oppervlakte mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen en de afstand tot de bestemmingsgrens ten minste 5 meter.

#### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Aanvullend zijn in het plan regels gesteld ten aanzien van het gebruik. In dit artikel is een aantal gebruiksmogelijkheden voor het gehele plan uitgesloten (strijdig gebruik). Daarnaast zijn regels gegeven voor beroepen en bedrijven aan huis.

#### Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Voor het aspect Molenbiotoop zijn aanvullende regels gesteld. Binnen deze zone zijn aanvullende regelingen van kracht voor het bebouwen dan wel het gebruik van de gronden.

#### Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier mogelijkheden voor geringe afwijkingen, het bouwen van antenne-installaties, het bouwen van extra woningen waardoor het voorgeschreven aantal wordt overschreden en het realiseren van een dakterras.

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

#### Artikel 11 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor legale bestaande bouwwerken en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

#### Artikel 12 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.





## Hoofdstuk 6      Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voor een aantal bouwplannen, wanneer de bouw planologisch wordt mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplan, verplicht een exploitatieplan op te stellen. Dit gaat onder andere om de volgende bouwplannen:

- a. de bouw van meerdere woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van het hoofdgebouw met minimaal 1000<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto- vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Een exploitatieplan heeft onder meer tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal, het realiseren van een goede inrichting van de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen en het bieden van een goede grondslag om de verdeling van woningbouwcategorieën te ondersteunen. Indien een exploitatieplan vereist is moet de gemeenteraad het exploitatieplan tegelijk vaststellen met de planologische maatregel die het bouwen mogelijk maakt.

Dit bestemmingsplan maakt meerdere woningen mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 lid a van het Bro. Gelet hierop bestaat er in beginsel de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. In artikel 6:12 lid 2a van de Wro is echter opgenomen dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente en Ymere is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken worden gemaakt over de kosten. Hierdoor kan worden vastgesteld dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en dat er geen verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast is Ymere bereidt de kosten van de herziening van het bestemmingsplan, inclusief eventuele planschade, voor haar rekening te nemen. De economisch-financiële haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.



## **Hoofdstuk 7            Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **Participatie**

De afgelopen jaren is over het planvoornemen veel participatie geweest met omwonenden en de eigenaar van het winkelcentrum 'Hart van Hogewey'. Ymere en de gemeente zijn daartoe in overleg gegaan.

### **Bestuurlijk vooroverleg**

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder de provincie Noord-Holland en het waterschap. De binnengekomen reacties zijn in een Nota samengevat en van een reactie voorzien. Deze nota vormt de basis voor de aanpassing van het conceptbestemmingsplan naar het ontwerpbestemmingsplan. Deze is als bijlage 9 bijgevoegd.

### **Behandeling van zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, gezamenlijk met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, met ingang van 17 maart 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn vijf zienswijzen ontvangen. De beoordeling van alle zienswijzen en de ambtelijke reactie van de gemeente hierop zijn verwerkt in de nota van beantwoording zienswijzen. Deze nota is als bijlage 10 bijgevoegd.

