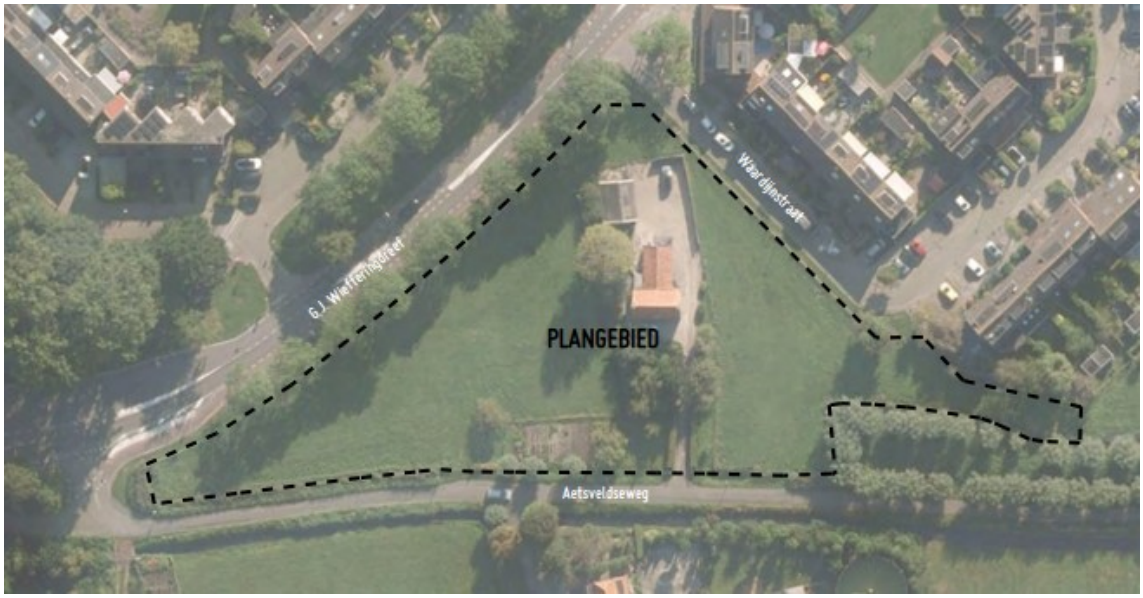
Gemeente Amsterdam

Concept
Versie 0.1
08-10-2025

Kaders en Randvoorwaarden



Ontwikkeling woningbouw Aetsveldseweg 1 Weesp

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE 2

1 INLEIDING 3

2 DE OPGAVE 4

2.1 De locatie 4
2.2 De ontwikkeling 5
2.3 Doelstelling en resultaat 5

3 BELEID EN KADERS 6

3.1 Omgevingsvisie Weesp 2050 6
3.2 Omgevingsverordening NH 2020 6
3.3 Kansenkaart Aetsveld 6
3.4 Participatiestrategie Amsterdam 6
3.5 Woonvisie 6
3.6 Mobiliteitsvisie 6
3.7 Lokale Adaptatie Strategie ??? 6
3.8 Nota ruimtelijke kwaliteit?? 6
3.9 Nota inbreidingslocaties?? 6

4 PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE 7

4.1 Kader 7
4.2 Participatie en communicatie 8
4.3 Verantwoordelijkheden en randvoorwaarden 8
4.4 Belanghebbenden 8

5 BEOORDELING VAN HET PRINCIPEVERZOEK 9

5.1 Stedenbouw 9
5.2 Planologie 9
5.3 Wonen 9
5.4 Verkeer, mobiliteit en parkeren 9
5.5 Ecologie, groen, klimaat en natuur 9
5.6 Grond en ontwikkeling 9
5.7 Omgevingsdienst en RO onderzoeken 9
5.8 Waternet 9
5.9 Archeologie 9

6 BESLUIT 10

CONCEPT

1 Inleiding

Op … heeft Kroon Vastgoedontwikkeling bij de gemeente Amsterdam een aanvraag ingediend voor bestuurlijke en ambtelijke medewerking aan de ontwikkeling van de locatie Aetsveldseweg 1 te Weesp. Het verzoek richt zich op medewerking van de gemeente aan de planvorming en planologische procedure die moet leiden tot realisatie van deze nieuwbouwlocatie. De behandeling van het verzoek betreft een toetsing aan het huidige beleid.

Kroon Vastgoed heeft de ambitie om op de locatie aantrekkelijke, groene en toekomstbestendige woningen te ontwikkelen. Het plan is om de locatie te ontwikkelen met woningen in verschillende categorieën, geschikt voor verschillende doelgroepen. Een programma van in totaal 48 woningen ziet Kroon Vastgoed als passend voor de locatie.

Het voorgenomen bouwplan is niet passend binnen de ter plaatse geldende bestemmingen. Het aantal woningen bedraagt meer dan het toegestane aantal woningen, er worden woningen buiten het bouwvlak voorzien en er worden woningen in de bestemming Groen voorzien. Indien wenselijk en haalbaar kan het plan onder de huidige wetgeving mogelijk worden gemaakt met een BOPA.

In dit document is beschreven of een herziening of afwijking van het bestemmingsplan t.b.v. voorliggend plan wenselijk en haalbaar is. Daarbij zijn kaders en randvoorwaarden opgenomen. Om dit te beoordelen is advies gevraagd aan de volgende vakdisciplines:

- Participeren
- Stedenbouw
- Planologie
- Wonen
- Verkeer, mobiliteit en parkeren
- Ecologie, groen, klimaat en natuur
- Grond en ontwikkeling
- Omgevingsdienst
- Waternet
- Archeologie
- …

Verder is gevraagd om aandachtspunten en vragen (wensen en bedenkingen) mee te geven voor de verdere uitwerking van het plan:

CONCEPT

2 De Opgave

2.1 De locatie

De planlocatie is gelegen aan de Aetsveldseweg 1, kadastraal bekend sectie B, perceelnummer 3756, en heeft een oppervlakte van 5.890m². Op figuur 1 is de locatie globaal weergegeven.

De planlocatie ligt in de entree van de wijk Aetsveld, in het zuiden van de kern Weesp. Het perceel ligt ingesloten tussen de Aetsveldseweg en de G.J. Wiefferingdreef. Aan de oost en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door woningbouw. Tevens bevindt zich ten zuiden van het plangebied nog een authentieke boomgaard met wilgen. Aan de westkant bevinden zich, aan de overzijde van de Aetsveldseweg, agrarische gronden en een agrarisch bedrijf. In het noorden ligt de N236 die de scheiding vormt tussen Aetsveld en de rest van Weesp.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan… “Stedelijk Gebied” en heeft deels de bestemming Wonen en deels de bestemming Groen. Er is sprake van één ontwikkellocatie. De locatie staat kadastraal bekend als sectie … Binnen het bouwvlak is alleen de huidige (bestaande) woning toegestaan. Er is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3 op een deel van het perceel gelegen.



Figuur 1: locatie Aetsveldseweg 1 Weesp

Het plangebied bestaat voornamelijk uit grasland met daarop één vrijstaande woning met bijgebouwen en tuin. Verder zijn een moestuin aanwezig en enkele bomen die onderdeel uitmaken van de tuin bij de woning. De woning wordt op dit moment nog tijdelijk verhuurd en wordt ontsloten via de Aetsveldseweg.

De gronden in het plangebied zijn niet in eigendom van de gemeente. Wel is een deel van de locatie aangewezen als een kansrijke locatie in de Nota … (??? Is dat zo??? jaartal). De locatie Aetsveldseweg 1 is aangewezen als een … locatie waarbij een indicatief aantal woningen van … mogelijk is.

De planlocatie vormt een groene driehoek in die zone, direct grenzend aan de woonwijk. Het is omsloten door de wegen…. Deze wegen maken geen onderdeel uit van de hoofdverkeersstructuur van Weesp, maar de weg… is wel een belangrijke ontsluitingsweg van … Het verkeer loopt daar tijdens de spitsuren regelmatig vast.

<u>Cultuurhistorische waarde</u>

CONCEPT

De Aetsveldseweg loopt midden door de Aetsveldsepolder van Weesp naar de Vecht bij Hinderdam, verdeelt de polder in Binnen- en Over-Aetsveld, en is een belangrijk landschappelijk element. De weg sluit aan op het oude ontginningspatroon. In de jaren 1980 is in het noordoostelijk deel van de polder een woonwijk gerealiseerd, waarvan de verkaveling (een zg. bloemkoolwijk) niet doorloopt tot de Aetsveldseweg, maar een groene zone vrij laat. Daardoor heeft de Aetsveldseweg tot op heden het symmetrische profiel van vanouds een weg door de polderweilanden, ook ter plaatse van de woonwijk, weten te behouden. Ook is van belang dat op basis van reeds bekende vindplaatsen de archeologische verwachting met betrekking tot de Aetsveldseweg hoog is

2.2 De ontwikkeling

Informatie vanuit verzoek, nog aan te leveren

Tot nu toe bekend:
In het plan wordt ingezet op een mix van woningtypen en appartementen voor de sociale huursector, koop of huurwoningen in het middensegment en eengezinswoningen voor de vrije sector. Er worden 20 sociale huurappartementen, 12 beneden- bovenwoningen (hierna bebo's) en 16 hoek/rijtjeswoningen beoogd. Door een mix van woningtypen kunnen meerdere doelgroepen worden bediend met het plan. De stedenbouwkundige opzet betreft een hofjesstructuur zoals deze ook aanwezig is in de rest van de wijk Aetsveld.

2.3 Doelstelling en resultaat

CONCEPT

3 Beleid en kaders

Vanuit beleidsoogpunt gelden weinig specifieke kaders voor het gebied. De onderstaande kaders zijn echter wel geldend en belangrijk en fungeren als kapstok voor de te ontwikkelen visie voor het plangebied.

3.1 Omgevingsvisie Weesp 2050

In de Omgevingsvisie Weesp 2050 wordt bij woningbouw ingezet op inbreiding. Woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied wordt niet overwogen. De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid in de Omgevingsvisie dat niet buiten bestaand stedelijk gebied wordt uitgebreid.

3.2 Omgevingsverordening NH 2020

Artikel 6.3 van de Omgevingsverordening regelt dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De schriftelijke afspraken zijn vastgelegd in het regionaal woonbeleid. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet gemotiveerd worden dat het beoogde programma voldoet aan het regionaal woonbeleid. Gezien de behoefte aan nieuwe woningen zal dit naar verwachting geen belemmering zijn.

Verder dient in de planuitwerking egemotiveerd te worden hoe rekening wordt gehouden met de risico's van klimaatverandering, overeenkomstig artikel 6.62 Klimaatadaptatie van de Omgevingsverordening NH2020. Overigens treedt op 1 januari 2024 de Omgevingsverordening NH 2022 in werking en zal met de daarin opgenomen instructies rekening moeten worden gehouden.

3.3 Kansenkaart Aetsveld

3.4 Participatiestrategie Amsterdam

3.5 Woonvisie

3.6 Mobiliteitsvisie

3.7 Lokale Adaptatie Strategie ???

3.8 Nota ruimtelijke kwaliteit??

3.9 Nota inbreidingslocaties??

CONCEPT

4 Participatie en communicatie

De gemeente vindt het belangrijk alle belanghebbenden goed geïnformeerd en tijdig worden betrokken en geïnformeerd. We betrekken daarom de samenleving en stakeholders graag bij de planvorming.

Het doel van participatie is om tot een breder geaccepteerd en beter initiatief te komen. Om inzicht te krijgen in welke belangen en wensen er zijn in de relevante omgeving van het initiatief en onder toekomstige bewoners en hiermee rekening te houden. De gemeente wil vroegtijdig duidelijk en transparant zijn naar omwonenden en andere relevante stakeholders over haar rol en het participatie en besluitvormingsproces bij initiatieven van derden en wil hierover ook zelf tijdig, proactief en persoonlijk communiceren.

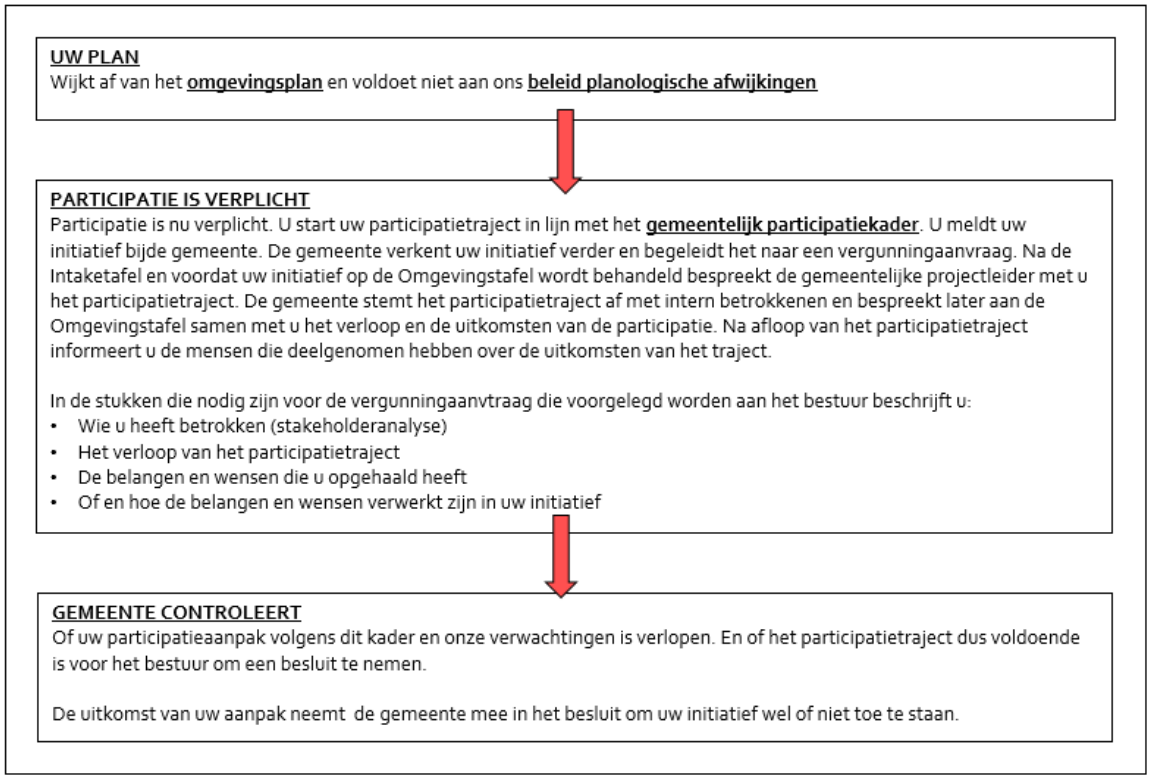
Wij vinden het belangrijk dat alle belanghebbenden:
- tijdig geïnformeerd zijn over het proces, de inhoud en de besluitvorming;
- dat ze vertrouwen hebben of krijgen in het proces (ook als ze inhoudelijke bezwaren hebben);
- en dat ze bereid zijn om vanuit hun rol op een constructieve manier aan het proces bij te dragen.

4.1 Kader

Voor de participatie hanteren we de volgende uitgangspunten:
1. In het kader van transparantie worden de bestuurders actief betrokken bij de participatie
2. Met behulp van participatie beogen we inzicht te krijgen in:
   - alle aanwezige kwaliteiten, kansen en belangen
   - de verschillende kanten, meningen en gezichtspunten hierover
   - verificatie of de opgehaalde informatie goed is verwerkt.

Voor initiatieven in het kader van de Omgevingswet is een participatiekader vastgesteld. Bij dit initiatiefvoorstel geldt in principe onderstaande aanpak. Met dien verstande dat hier de initiatiefnemer de participatie met de omgeving al heeft opgestart voordat er een principeverzoek is ingediend.

CONCEPT



4.2 Participatie en communicatie

De gemeente vindt het belangrijk dat inwoners en andere belanghebbenden, waaronder woningzoekenden, goed geïnformeerd worden en tijdig worden betrokken. Samen met Kroon Vastgoed hebben wij hier een belang in, waarbij Kroon Vastgoed met name aan zet is als het gaat om de participatie (in lijn met de Omgevingswet) en de gemeente ervoor moet zorgen dat de omgeving goed geïnformeerd is over de procedure rondom het initiatief en de rol van de gemeente. Hierbij ook inspelend op de participatieaanpak van de gemeente … link invoegen….

Voor de communicatie wordt een aanpak opgesteld. Hierin wordt op hoofdlijnen beschreven hoe initiatiefnemer het bovenstaande wil bereiken: “wie we willen bereiken, wat is onze boodschap en welke middelen willen we op welk moment inzetten”. Wat betreft de participatie is met name de initiatiefnemer aan zet. Vanuit de gemeente geven we wel aandachtspunten mee en adviseren wij hierover, maar de uitvoering hiervan en de terugkoppeling hierover ligt bij de initiatiefnemer. Uiteraard stemmen we over en weer de communicatie af.

4.3 Verantwoordelijkheden en randvoorwaarden

Wie is verantwoordelijk voor het proces

- Als initiatiefnemer bent u verantwoordelijk voor het participatieproces.
- Gemeente en u als initiatiefnemer kunnen er samen voor kiezen om de verantwoordelijkheid te delen als er een gezamenlijk belang is (afweging bij intake).
- Als initiatiefnemer kunt u er voor kiezen iemand in te huren voor het adviseren over – of het uitvoeren van – het participatieproces. U blijft als initiatiefnemer verantwoordelijk voor het proces.
- Als initiatiefnemer neemt u kennis van de participatieaanpak van de gemeente (… link naar document…) en beschrijft u in de stukken uw eigen participatietraject.
- Als het initiatief zeer politiek gevoelig is en/of een grote impact heeft op de fysieke leefomgeving kunt u er als initiatiefnemer samen met het dagelijks bestuur voor

kiezen om het beoogde participatietraject voor te leggen aan de bestuurscommissie.
- De gemeente adviseert de initiatiefnemer (op basis van het participatiekader) over de participatie met de relevante stakeholders. De gemeente ziet er ook op toe dat de juiste mensen worden geïnformeerd. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering.
- Gemeente en initiatiefnemer stemmen over en weer de communicatie/participatie af.
- De initiatiefnemer koppelt transparant terug aan de deelnemers wat er met hun inbreng is gedaan en hoe het proces verder verloopt.
- De gemeente zorgt ervoor dat bestuurders en medewerkers op de hoogte zijn van het proces en zorgen met de informatievoorziening voor aansluiting op het vergaderschema het bestuur en commissies.

Randvoorwaarden:
- De gemeente heeft vele rollen in dit proces. Die rollen moeten voor een breed publiek en voor belanghebbenden duidelijk zijn. De goede relatie met alle partijen staat daarbij voorop.
- De gemeente communiceert voor haar deel proactief over het proces van het Principeverzoek richting haar inwoners, de raad en andere belanghebbenden in de brede zin van het woord.
- De communicatie is onafhankelijk, objectief en transparant.
- De communicatieadviseur heeft zitting in het projectteam van de gemeente. Op deze manier komt afstemming in de tijd en op het niveau van de communicatieboodschap tot stand.

4.4 Belanghebbenden

Hier moet de stakeholderanalyse nog worden opgenomen

CONCEPT

5 Beoordeling van het principeverzoek

5.1 Stedenbouw

5.2 Planologie

5.3 Wonen

5.4 Verkeer, mobiliteit en parkeren

5.5 Ecologie, groen, klimaat en natuur

5.6 Grond en ontwikkeling

5.7 Omgevingsdienst en RO onderzoeken

5.8 Waternet

5.9 Archeologie

CONCEPT

6 Besluit

CONCEPT