Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Stadsgebied Weesp
Nieuwstraat 70a
1381 BD Weesp

Postbus 12491
1000 AL Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Ad Fontem Juridisch Bouwadvies B.V.
T.a.v. de heer 5.1, 2, e
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE

Datum	22 december 2023
Kenmerk	Z2023-WP000795
OLO	8032501
Behandeld door	5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl
Bijlage	n.v.t.
Kopie aan	n.v.t.
Onderwerp	uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte hee 5.1, 2, e

Op 1 september 2023 heeft u conceptaanvraag omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van woningbouw binnen het plangebied nabij de locatie Aetsveldseweg 1 in Weesp.

Conclusie
Uw aanvraag is negatief beoordeeld.

Beoordeling

Bestemmingsplan
Het perceel is gelegen in het bestemmingsplangebied 'Stedelijk Gebied' en heeft deels de bestemming Wonen en deels de bestemming Groen. Binnen het bouwvlak is alleen de huidige woning toegestaan. Er is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3 op een deel van het perceel gelegen.

Strijdigheden
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.

Projectafwijkingsbesluit
Indien wenselijk en haalbaar kan het plan onder de huidige wetgeving mogelijk worden gemaakt met een herziening van het bestemmingsplan of met een vergunning met uitgebreide procedure conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Indien de aanvraag wordt gedaan wanneer de Omgevingswet in werking is getreden, zal gebruik moeten worden gemaakt van de in die wet opgenomen instrumenten.

Hieronder is beschreven of een herziening of afwijking van het bestemmingsplan t.b.v. voorliggend plan wenselijk en haalbaar is. Om dit te beoordelen, is advies gevraagd aan de volgende vakdisciplines:

- Waternet
- Omgevingsdienst
- Archeologie
- Verkeer / parkeren
- Stedenbouw
- Wonen
- Ecologie

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

Integrale afweging

Inleiding

De conceptaanvraag heeft betrekking op een plan voor het realiseren van 20 sociale huurwoningen, 12 beneden-bovenwoningen en 16 hoek/rijtjeswoningen. 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 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.

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. In totaal worden met voorliggend plan 20 sociale huurappartementen, 12 beneden- bovenwoningen (hierna bebo's) en 16 hoek/rijwoningen 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.

In het document 'Principeverzoek Woningbouwontwikkeling Aetsveld' is een toelichting gegeven op het plan en is voor een aantal (ruimtelijke) aspecten een motivering gegeven m.b.t. de wenselijkheid en ruimtelijke inpasbaarheid van het plan.

Ruimtelijk beleid

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.

De 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 gemotiveerd 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.

Conclusie ruimtelijk beleid

Vanuit de gemeentelijke Omgevingsvisie en provinciale Omgevingsverordening worden geen belemmeringen gezien voor voorliggende ontwikkeling.

Haalbaarheid

Bedrijven en milieuzonering

Bij het toevoegen van gevoelige bestemmingen zoals woningen is van belang dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen. De aanwezigheid van bedrijvigheid in de omgeving kan een belemmering zijn voor een goed woon- en leefklimaat. Andersom kan de aanwezigheid van woningen ertoe leiden dat de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven worden beperkt. Daarom is bekeken of er bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn gelegen die een belemmering voor deze ontwikkeling kunnen betekenen.

In de directe omgeving van het plangebied is één bedrijf gelegen, een veehouderij aan de Aetsveldseweg 3. Een veehouderijbedrijf (uitgegaan wordt van een rundveehouderij, SBI-code 0141 of 0142) wordt in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering aangemerkt als een categorie 3.2 bedrijf. Categorie 3.2 bedrijven hebben in rustige woonwijken een richtafstand van 100 meter tot aan gevoelige bestemmingen. Is de afstand groter dan 100 meter dan mag in beginsel worden aangenomen dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsactiviteiten niet worden belemmerd.

De geplande woningen die het dichtst bij de veehouderij zijn geprojecteerd, komen op ca. 25 meter afstand te liggen. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand en daarom moet worden onderzocht en gemotiveerd of de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Het meest relevante milieuaspect is Geur, waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt. Ook voor de milieuaspecten Stof en Geluid, waarvoor richtafstanden van 30 meter gelden, is een motivatie nodig. Ook vanuit de Wet geurhinder en veehouderij geldt een wettelijke afstand van 100 meter tussen de veehouderij en de nieuwe woningen, die binnen de bebouwde kom zijn gelegen. Indien deze afstand niet in acht wordt genomen, betekent dit een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij.

In de aangeleverde stukken is een motivatie t.a.v. het geuraspect opgenomen om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en om aan te tonen dat de nieuwe woningen geen onaanvaardbare belemmering opleveren voor de veehouderij. Er is een geurberekening gemaakt voor de huidige situatie, de vergunde situatie en voor een worst case situatie waarin sprake is van uitbreiding van de veehouderij. Omdat voor melkvee geen geuremissiefactor is vastgesteld, is uitgegaan van een worst case

geuremissiefactor. De geurwaarden worden weergegeven in de eenheid 'odour units per m3' (OU/m3). Voor de beoordeling van de geurwaarden is gekeken naar de Wet geurhinder en veehouderij. Deze schrijft een wettelijke waarde van maximaal 2 OU/m3 op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom in niet-concentratiegebieden voor. Met een gemeentelijke geurverordening zou deze waarde naar maximaal 8 OU/m3 kunnen worden verhoogd. Hoewel geen sprake is van een geurverordening en het niet gaat om emissiedieren geeft de maximale waarde van 8 OU/m3 wel een indicatie van de aanvaardbaarheid van een bepaalde geuremissie.

1. Huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van ca. 100 schapen en 19 stuks jongvee. Voor de geurberekening van de huidige situatie is van een worst case scenario uitgegaan dat zowel de schapen als het jongvee in de winter op stal staan. Deze berekening levert een geurbelasting op van ten hoogste 4,2 OU/m3 op het dichtstbijzijnde rekenpunt (nr. 5, op onderstaande kaart IP 4). De geurbelasting op de verschillende rekenpunten bedraagt:
IP 1: 1,5 OU/m3
IP 2: 2,4 OU/m3
IP 3: 3,6 OU/m3
IP 4: 4,2 OU/m3
IP 5: 1,4 OU/m3
Op de meest westelijk gelegen rijtjeswoningen is dus sprake van een overschrijding van de wettelijke waarde binnen de bebouwde kom van 2 OU/m3. Deze overschrijding doet zich niet voor ter plaatse van de beoogde appartementen en de meest oostelijk gelegen woningen.

2. Vergunde situatie

In de vergunde situatie (vergunning uit 1975) ter plaatse van Aetsveldseweg 3 zou sprake zijn van 68 melkkoeien incl. jongvee. De berekening van de geur in de vergunde situatie levert een hoogste waarde van 6,3 OU/m3 op het dichtstbijzijnde rekenpunt (nr. 5, op onderstaande kaart IP 4). De geurbelasting op de verschillende rekenpunten bedraagt:
IP 1: 2,2 OU/m3
IP 2: 3,5 OU/m3
IP 3: 5,2 OU/m3
IP 4: 6,3 OU/m3
IP 5: 2,0 OU/m3
Ook in deze situatie is met name op de meest westelijke gelegen woningen dus sprake van een overschrijding van de toegestane geurbelasting binnen de bebouwde kom. Op de meest oostelijk gelegen woningen is geen sprake van een overschrijding en op het appartementencomplex is sprake van een zeer beperkte overschrijding.

3. Scenario uitbreiding

Indien de veehouderij nog zou uitbreiden in de toekomst, is dit alleen mogelijk op de westelijke zijde van het perceel vanwege de al aanwezige bebouwing op het perceel en de aanwezigheid van bestaande woningen binnen de grens van 100 meter die geldt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. In theorie zou uitbreiding tot maximaal 200 melkkoeien en 140 stuks jongvee mogelijk zijn, voordat de inrichting vergunningplichtig wordt. Deze 'worst case' situatie is eveneens doorgerekend qua geurbelasting. Omdat de stal verder van de woonbebouwing gepositioneerd moet worden en zal moeten voldoen aan nieuwere regelgeving, en dus strengere eisen dan voor de huidige stal gelden, zal de geurbelasting lager zijn dan in de vergunde situatie. De hoogste geurbelasting, op punt IP 4, bedraagt 5,2 OU/m3. De geurbelasting op de verschillende rekenpunten bedraagt:

IP 1: 3,0 OU/m3
IP 2: 3,5 OU/m3
IP 3: 4,6 OU/m3
IP 4: 5,2 OU/m3
IP 5: 3,0 OU/m3

Aantal geurgehinderden
Voor de vraag of een overschrijding van de wettelijke geurnorm acceptabel is, is van belang welk aantal personen gehinderd zal worden door geur. Het aantal geurgehinderden is afhankelijk van de hoogte van de geuremissie op geurgevoelige objecten. In bijlage 6 en 7 van de Handreiking Geurhinder en veehouderij is uitgewerkt hoeveel geurgehinderden er bij een bepaalde emissiewaarde zijn. Dit is weergegeven in tabel B van bijlage 6. Het aantal geurgehinderden is uitgedrukt in een percentage. Zo is bijvoorbeeld bij een emissiewaarde van 4 OU/m3 in een niet-concentratiegebied sprake van 19% geurgehinderden. Verder is aan de hand van het percentage geurgehinderden een kwalificatie gegeven van het woon- en leefklimaat, zie de tabel in bijlage 7. Wanneer bijvoorbeeld sprake is van 19% geurgehinderden wordt het woon-en leefklimaat aangemerkt als 'matig'.

Voor de beoordeling van voorliggend plan is van belang dat voor het grootste deel van de woningen, de 20 appartementen, de 12 beneden-bovenwoningen en vier grondgebonden rijwoningen, geldt dat sprake is van een maximale geurbelasting van 3 OU/m3. Dit staat gelijk aan maximaal 15% geurgehinderden en een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Dit betreft overigens het worst case 'scenario uitbreiding', want in de huidige en vergunde situatie ligt de geurbelasting op respectievelijk ca. 1,5 en 2 OU/m3.
Voor de 12 grondgebonden woningen die aan de westzijde van de kavel zijn gelegen, geldt dat een hogere geurbelasting kan optreden, afhankelijk van welk scenario wordt gehanteerd. Het betreft waarden tussen de 2,4 en 6,3 OU/m3. Bij een geurbelasting van 6 OU/m3 gaat het om 24% geurgehinderden, wat wordt aangemerkt als een 'tamelijk slecht' woon- en leefklimaat. Een percentage van 24% op 12 woningen zou echter betekenen dat drie van de 12 woningen geurgehinderd zijn. Het gaat dus om een relatief beperkt aantal geurgehinderden.

Conclusie geurberekening: in een worst case berekening van de huidige situatie is sprake van een beperkte overschrijding van de wettelijke geurnormen. De geuremissie blijft wel onder de maximale ontheffingswaarde die met een geurverordening mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Het is niet de verwachting dat de veehouderij in de toekomst zal uitbreiden, maar met berekeningen is aangetoond dat ook in een worst case situatie van een forse uitbreiding van het aantal dieren nog sprake zal zijn van een geurbelasting ter plaatse van de woningen die onder de ontheffingswaarde blijft. Het aantal geurgehinderden is in alle scenario's relatief beperkt. Voor het vervolgtraject is wel van belang dat initiatiefnemer uitgebreider aan de hand van het aantal geurgehinderden moet onderbouwen waarom de overschrijding van de wettelijk geurnorm in dit geval acceptabel is.

Verder t.a.v. de veehouderij aan de Aetsveldseweg 3 het volgende nog van belang:

- Op pagina 18 van het document 'Principeverzoek' wordt genoemd: *In theorie zou een maximale uitbreiding met 200 melkkoeien en 140 stuks jongvee kunnen plaatsvinden voordat het bedrijf vergunningplichtig wordt onder de Wet milieubeheer.* Zou deze uitbreiding mogelijk zijn ter plaatse van de huidige stal gezien de afstanden tot de nu al aanwezige woningen? Of betekent de aanwezigheid van nu al aanwezige woningen binnen de contour van 100 meter dat bij elke uitbreiding van de veehouderij de stal al verder van de woonbebouwing moet worden gepositioneerd? In dat geval is het goed dat expliciet te benoemen.
- Het is daarnaast nodig om explicieter en uitgebreider op de consequenties van woningbouw voor de veehouderij in te gaan dan nu is beschreven in de onderbouwing. Dus wat betekent woningbouw voor de

bedrijfsactiviteiten aan de Aetsveldseweg 3 en eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, ook al worden deze niet verwacht?
- Verder is van belang dat wordt ingegaan op de regels uit het Activiteitenbesluit t.a.v. de opslag van mest en de afstanden die daarvoor dienen te worden aangehouden en dat wordt gemotiveerd dat dit geen belemmering is voor voorliggende ontwikkeling.
- Op pagina 19 wordt geconstateerd dat het agrarisch bedrijf aan de Aetsveldseweg 3 geen belemmering vormt. Er dient bij verdere uitwerking van de plannen echter ook te worden ingegaan op de overige milieuaspecten waarvoor niet aan de richtafstanden kan worden voldaan (stof en geluid) voordat deze conclusie kan worden getrokken.
- Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Het is de vraag welke juridische mogelijkheden er zijn onder de Omgevingswet om voorliggend plan mogelijk te maken, nu niet kan worden voldaan aan de wettelijke afstandseisen voor veehouderijen. Hierover zal nog nader overleg tussen de initiatiefnemer en gemeente nodig zijn.

Verkeer – parkeren

1. De in het principeverzoek gehanteerde parkeernormen zijn correct en in lijn met het geldende parkeerbeleid. Op basis van het voorgestelde woonprogramma dienen 84 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, waarvan 69 voor bewoners en 15 voor bezoekers.

2. Het plan voorziet in het inzetten van deelauto's om de parkeerbehoefte te verminderen. Overeenkomstig het beleid mag 20% van de totale parkeerbehoefte worden gebruikt voor deelauto's, oftewel 1 deelauto per 4 parkeerplaatsen. Dit resulteert in (20% x 84) / 4 = 4 parkeerplaatsen ten behoeve van deelauto's (gelijk aan 16 parkeerplaatsen) en 68 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers.

3. Indien slechts 47 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is er nog een tekort van 25 parkeerplaatsen. De gehanteerde berekening in het voorstel is niet correct. Van de 47 parkeerplaatsen dienen nog 4 parkeerplaatsen te worden afgetrokken ten behoeve van deelauto's. (84 - (43 + (4 x 4)) = 25 pp).

4. Een tekort van 25 parkeerplaatsen is niet aanvaardbaar. Het voorstel bevat vele aannames en suggesties die niet gebaseerd zijn op feiten. Het verhaal is onvoldoende onderbouwd om van het beleid af te wijken. Om deze reden wordt negatief geadviseerd.

T.a.v. de ontsluiting van het plangebied wordt opgemerkt dat de geplande ontsluiting tot lichthinder voor een of meer woningen aan de Waardijnstraat kan leiden. In het vervolgtraject moet dit nader worden onderzocht en moet worden beoordeeld of eventuele maatregelen of aanpassingen aan het plan nodig zijn.

Water

Vanuit Waternet zijn de volgende opmerkingen en vragen meegegeven:
- Waterkering: is hier niet aanwezig.
- Watergangen: er zijn nu smalle watergangen aanwezig en het lijkt erop dat deze worden gedempt. Waar wordt de compensatie gegraven? Hoe gaan de nieuwe watergangen straks lopen? Een optimale situering van de watergangen kan bijdragen aan een betere af- en ontwatering van de nieuw te ontwikkelen locatie.
- Grondwater/maaiveld: een goed integraal opgehoogd maaiveld kan bijdragen aan klimaatadaptatie en een goed grondwaterregime. Een ontwateringsdiepte van minimaal 90 cm is daarvoor een robuuste maat.

Welke gevolgen heeft de ontwikkeling op de grondwaterstanden in het gebied? Komen er kelders onder de gebouwen?
- Verharding: extra verharding moet worden gecompenseerd in extra open water (10 % van de extra verharding). Hoeveel is de extra verharding en waar vindt de compensatie plaats?
- Hemelwaterverordening: de nieuwe gebouwen moeten 60 mm neerslag kunnen verwerken op eigen terrein, vervolgens mag dit pas na 60 uur weer leeg zijn (afvoer 1 mm/uur).
- Energie: komen er bodemenergiesystemen in de bodem?
- Kabels en Leidingen: moeten er nog watergangen worden gekruist met kabels en leidingen om die in de nieuwe wijk te krijgen?

De vragen van Waternet moeten in het vervolgtraject worden beantwoord en er moet worden voldaan aan de voorwaarden die gesteld zijn voordat een positief advies kan worden gegeven.

Wonen

Vanuit het woningbouwprogramma bekeken sluit het plan goed aan bij de decentrale locatie aan de rand van Aetsveld en de bouwopgave voor Weespers.Het woningbouwprogramma gaat uit van 20 woningen in het segment sociale huur (50-60 m²) en 12 woningen in het segment middenkoop (53-67 m²) met een redelijk woningoppervlak met privé buitenruimte voor kleine huishoudens en kleine gezinnen. Het sociale huursegment in de buurt wordt versterkt, wat positief is gezien het relatief beperkte aandeel van dit segment in Aetsveld.

Vanuit de afdeling Wonen kan worden ingestemd met de toelichting t.a.v. het woonprogramma en de conclusie dat deze ontwikkeling een gewenste aanvulling is op het bestaande aanbod.

Verder wordt op pagina 11 genoemd dat in de Omgevingsvisie Weesp 2050 wordt uitgegaan van een bouwhoogte van maximaal zes bouwlagen. Het maximale aantal bouwlagen dat in de Omgevingsvisie wordt genoemd bedraagt echter vijf.

Archeologie

Wat betreft archeologie ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting (bureauonderzoek BO 12-113, Monumenten en Archeologie 2012). In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen. Langs de verlande Aetwisel-geul bevinden zich hoger gelegen vruchtbare oeverafzettingen. Voor deze zones geldt een hoge verwachting voor vindplaatsen vanaf de IJzertijd tot en met de Nieuwe Tijd.

Afhankelijk van de precieze omvang van de bodemingrepen zal een archeologisch traject nodig zijn. Het eerste veldwerk zal dan een inventariserend booronderzoek zijn. Daaruit kan mogelijk blijken dat aanvullend onderzoek nodig is in de vorm van proefsleuven of een volledige opgraving.

Stedenbouw

Het stedenbouwkundig ontwerp betreft een groene binnenhofstructuur zoals ook aanwezig in de rest van de wijk Aetsveld. Het plan is een combinatie van hoog- en laagbouw, waarbij een appartementengebouw van vijf verdiepingen de nieuwe en herkenbare entree van de wijk Aetsveld markeert. Het plan bestaat uit rijwoningen, hoekwoningen, bebo's en appartementen, oftewel woningen die aansluiten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van de bestaande wijk.

De komende dertig jaar zijn nieuwe woningen nodig in Weesp. Door de mix van woningtypen kan het plan meerdere doelgroepen bedienen. De focus ligt op een mix van woningtypen en appartementen voor de sociale huursector, koop- of huurwoningen in het middensegment en eengezinswoningen voor de vrije sector.

Het plan richt zich ook op de klimaatverandering, die tegenwoordig een steeds prominentere rol speelt. Klimaatverandering leidt tot extremer weer, waardoor hittestress, droogte en overstromingen ontstaan. De energietransitie vraagt veel ruimte voor duurzame energieopwekking met zon en wind, maar ook groen, sociale voorzieningen, sportvelden en de auto vragen ruimte. De nieuwe woningen worden zoveel mogelijk voorzien van zonnepanelen. Het plan richt zich tevens op de circulaire economie; het gehele complex zal worden gebouwd met hout als hoofdmateriaal.

Op basis van bovenstaande punten wordt het plan als een goede invulling van het stedelijk weefsel van Aetsveld en van Weesp in het algemeen gezien.

Ecologie
Een QuickScan Ecologie is nodig als eerste stap om inzichtelijk te maken welke beschermde soorten aanwezig zijn binnen het plangebied en welke belemmeringen er mogelijk kunnen optreden tijdens de realisatie van het plan. De locatie kan geschikt zijn voor huismussen en vleermuizen, maar een QuickScan moet dat uitwijzen.

In het vervolgtraject zal het plan verder moeten worden onderbouwd op alle relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten, zoals stikstofdepositie, geluid, bodem etc. Met name Archeologie verdient daarbij aandacht, omdat sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Verder zullen afspraken moeten worden gemaakt over het kostenverhaal en het verhaal van eventuele planschade. Daarnaast is het organiseren van participatie met de omgeving van belang.

Conclusie R.O.
Negatief, uit de beoordeling blijkt dat het plan voor enkele aspecten nog niet voldoet of dat nog moet worden aangetoond dat het plan voldoet.

- Water(compensatie): er moet een aantal vragen worden beantwoord en er moet worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de waterkundige voorwaarden;
- Parkeren/verkeer: het bedachte aantal parkeerplaatsen is onvoldoende en/of de motivatie voor het aantal parkeerplaatsen in afwijking van het gemeentelijk beleid is onvoldoende.
- Verder dient het aspect geur in het vervolgtraject uitgebreider te worden uitgewerkt en gemotiveerd.

Voor het overige worden vooralsnog geen belemmeringen gezien voor de ontwikkeling, maar moet wel op een aantal ruimtelijke en milieukundige aspecten (o.a. stikstofdepositie, geluid, bodem) nog worden aangetoond dat daar inderdaad geen sprake van is. Met name Archeologie verdient daarbij aandacht, omdat sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Verder zullen afspraken moeten worden gemaakt over het kostenverhaal en het verhaal van eventuele planschade. Daarnaast is het organiseren van participatie met de omgeving van belang. Ook vraagt de te volgen juridische procedure nog aandacht, omdat nog onduidelijk is welke mogelijkheden er zijn om af te wijken van de te hanteren afstanden m.b.t. veehouderijen als de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden.

Welstand
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 30 november 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie gaf een **positief** advies:

Akkoord op hoofdlijnen

Aanleiding
Een hoekperceel met een vrijstaande woning en bijgebouwen, tuin en grasland wordt getransformeerd naar een complex van 48 woningen.
De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.

Kader
Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016
Ruimtelijk systeem: Woonerven en meanders (7), Buitengebied Weesp (1110)
Welstandsniveau: Welstandsvrij (voor grootschalige transformaties gelden de algemene criteria)

Conclusie
Door de eenduidige vormgeving en de traditionele materialisatie vormt het complex een kwalitatief hoogwaardige eenheid die goed in de omgeving past.

Onderbouwing
Voor deze transformatie gelden de algemene criteria uit de nota. Het voorgestelde schetsontwerp voldoet hieraan. Wel wordt opgemerkt dat de parkeerplekken op het binnenterrein een storend effect hebben op het aansluitende verblijfsgroen. Een volledig groen binnenhof zou een veel prettiger leef- en woonkwaliteit kunnen opleveren. In het ontwerp van de gebouwen is hout een overkoepeld thema dat ervoor zorgt dat het complex samenhang heeft. Bij de verdere uitwerking zal nog aandacht moeten uitgaan naar de specificatie en detaillering van de houten geveldelen, met name de randen en kaders, zodat het complex ook een kwalitatieve eenheid vormt op detailniveau.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Overige beoordelingscriteria
Het project toetsten wij niet aan andere wet- en regelgeving.

Wat dit voor u betekent
Uw conceptaanvraag toetsten wij aan de huidige wet- en regelgeving en beleid. Veranderingen hierin kunnen de beoordeling van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning beïnvloeden. U kunt aan de conclusies in deze brief dan ook geen rechten ontlenen met betrekking tot de formele aanvraag.

Meer informatie
Voor meer informatie kunt u contact met mij opnemen via 5.1, 2, e @amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,

5.1, 2, e
5.1, 2, e VTH, stadsgebied Weesp