

Principeverzoek

WONINGBOUWONTWIKKELING AETSVELD, WEESP

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam	Woningbouwontwikkeling Aetsveld, Weesp
Plantype	Principeverzoek
Status	Concept
Datum	1 september 2023
Projectnummer	23AF062
Opdrachtgever	KROON B.V. t.a.v. dhr. 5.1, 2, e Stationsstraat 37 7622 LW Borne
Opsteller	Ad Fontem Ruimtelijk Advies Stationsstraat 37 7622 LW Borne
Contactpersoon	5.1, 2, e

074 255 7020

info@ad-fontem.nl

www.ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Aan

College van burgemeester en wethouders gemeente Amsterdam
Nieuwstraat 70a
1381 BD
Weesp

Borne, 1 september 2023

Ons kenmerk	23AF062
Bijlagen	4
Betreft	Woningbouwontwikkeling perceel Aetsveld

Geachte college,

Namens onze opdrachtgever(s) en initiatiefnemer, KROON Vastgoedontwikkeling B.V. uit Borne vraag ik uw aandacht voor het volgende. Aan de entree van de wijk Aetsveld aan de Aetsveldseweg 1 is een perceel gelegen waarop één solitaire woning is gevestigd. Deze woning wordt nu tijdelijk verhuurd, de gemeente Amsterdam is voornemens hier woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Om tot een kwalitatief goed plan te komen en een passende invulling te geven aan de woningbouw, is uitvoerig overleg gevoerd met uw vakinhoudelijke experts en bestuurscommissie Weesp.

Uit deze overleggen is een stedenbouwkundig plan voortgekomen welke inmiddels op hoofdlijnen steun heeft ontvangen van zowel de bestuurscommissie als uw vakinhoudelijke ambtenaren. Het voorgenomen plan zal echter nog steeds aan alle beleidskaders moeten voldoen wil de gemeente medewerking kunnen verlenen. Om hierin een goede afweging te kunnen maken wordt namens KROON Vastgoedontwikkeling B.V. voorliggend principeverzoek ingediend.

Alvorens nader wordt ingegaan op het voornemen, zal eerst ingegaan worden op de huidige situatie en het planologisch regime ter plaatse. Vervolgens wordt ingegaan op het voornemen en de motivering. Afgesloten wordt met een concreet verzoek.

HUIDIGE SITUATIE

De planlocatie is gelegen aan de Aetsveldseweg 1, kadastraal bekend sectie B, perceelnummer 3756, met een oppervlakte van 5.890m^2. 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.



FIGUUR 1 – LIGGING PLANGEBIED (WWW.RUIMTELIJKEPLANNEN.NL)



FIGUUR 2 – WEERGAVE PLANGEBIED (BRON: WWW.RUIMTELIJKEPLANNEN.NL)

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.



FIGUUR 3 – STREETVIEW FOTO'S PERCEEL AETSVELD (BRON: GOOGLE STREETVIEW)

PLANOLOGISCH REGIME

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan ‘stedelijk gebied’ van de gemeente Weesp. De woning met tuin kent de bestemming ‘Wonen’ met een bouwvlak ter plaatse van het hoofdgebouw. De rest van het perceel heeft de bestemming ‘Groen’. Tevens is binnen het plangebied deels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede weer van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan.



FIGUUR 4 – UITSNEDE VIGEREND BESTEMMINGSPLAN (BRON: WWW.RUIMTELIJKEPLANNEN.NL)

De opgenomen woonbestemming binnen het plangebied bevat slechts één bouwvlak en bevat slechts een beperkt oppervlak van het gehele plangebied. De bestemming ‘Groen’ is in hoofdzaak bedoeld voor groenvoorzieningen zoals groenstroken, plantsoenen en bermen.
Op het deel van het plangebied waar de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ is opgenomen mogen geen bouwwerken worden gebouwd indien deze een groter oppervlak beslaan dan 250m^2 of de grondwerkzaamheden dieper dan 0,5m reiken. Tenzij een archeologisch rapport aantoont dat geen verstoring van archeologische resten plaatsvindt.

Binnen het vigerend bestemmingsplan en de opgenomen bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Groen’ is het niet mogelijk om meerdere nieuwe wooneenheden op te richten zoals het voorliggende bouwplan beoogd. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

PLANVOORNEMEN

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied de bestaande woning met bijgebouwen te slopen om zo plaats te maken voor nieuwe (hoofdzakelijk betaalbare) woningen, die aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Onderstaand een weergave van de stedenbouwkundige opzet, voor het volledige structuurontwerp wordt verwezen naar bijlage 1.



FIGUUR 5 – WEERGAVE STEDENBOUWKUNDIGE OPZET (BRON: ZAAK VAN NN)

Er 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. Tezamen met flink wat groen en voldoende parkeergelegenheid sluit het plan goed aan op het DNA van Weesp en specifiek de wijk Aetsveld. Op de volgende pagina's zijn enkele 3D-beelden en sfeerimpressies weergegeven om een goed beeld te geven van het stedenbouwkundig plan.



FIGUUR 7 – 3D-WEERGAVEN STEDEBOUWKUNDIG PLAN (BRON: ZAAK VAN NN)

Met het plan is een combinatie van hoog- en laagbouw ontworpen. Er wordt met het plan voornamelijk ingezet op de doelgroepen starters en gezinnen, maar door het gevarieerde aanbod is tevens ruimte voor jongeren, senioren of bijvoorbeeld alleenstaanden. Het uitgangspunt is dat er betaalbare woningen worden gerealiseerd. De beoogde sociale huurappartementen worden gerealiseerd in de vorm van een appartementengebouw met 5-lagen en markeert de nieuwe en herkenbare entree van de wijk Aetsveld.



FIGUUR 8 – SFEERIMPRESSIES (BRON: ZAAK VAN NN)

MOTIVERING

In dit hoofdstuk zal een uitgebreide motivering worden gegeven over waarom voorliggend plan passend is binnen het gemeentelijk beleid, de directe omgeving en Weesp.

De beoogde ontwikkeling geeft uitvoering aan de omgevingsvisie Weesp 2050

De omgevingsvisie van Weesp 'Omgevingsvisie Weesp 2050, Eeuwenoud en Toekomstvast' is de eerste omgevingsvisie van Weesp en tegelijkertijd ook de laatste van Weesp als zelfstandige gemeente. Weesp en Amsterdam zijn tegenwoordig gefuseerd als één gemeente. De Colleges van B&W van Weesp en Amsterdam hebben in een Bestuurlijk Akkoord (7 februari 2020) vastgelegd dat de Omgevingsvisie van Weesp onverkort wordt opgenomen in de Omgevingsvisie van Amsterdam. De Omgevingsvisie van Amsterdam heeft geen gevolgen voor die van Weesp; de omgevingsvisie van Weesp bepaalt. De omgevingsvisie 'Eeuwenoud en Toekomstvast' geldt dan ook als toetsingskader m.b.t. dit plan.

Startnotitie

Op 9 juni 2020 is de Startnotitie Omgevingsvisie Weesp door het college van B&W vastgesteld. Dit vormde het formele startpunt voor het proces dat heeft geleid tot de omgevingsvisie. In deze startnotitie worden de aspecten van de fysieke leefomgeving aangeduid die kwaliteit, kenmerk, kans of dilemma voor Weesp vormen. Daarnaast is ook ruim aandacht besteed aan de 14 kernwaarden van Weesp, deze kernwaarden zijn opgenomen in het bestuurlijk akkoord dat op 7 februari 2020 door beide burgemeesters (Weesp & Amsterdam) is ondertekend. Deze kernwaarden vormen de basis van de omgevingsvisie. De belangrijkste kernwaarden die betrekking hebben op voorliggend plan zijn:

- Wonen: Toegankelijkheid woningmarkt
- Duurzaamheid: Weesp energieneutraal in 2030

Kernopgaven

In de omgevingsvisie worden de kernwaarden uit de startnotitie uitgebreid besproken en wordt aangegeven hoe Weesp hier in de toekomst mee om wil gaan. In de omgevingsvisie zijn, voortkomend uit de 14 kernwaarden, vier strategische kernopgaven geformuleerd, deze vormen de kapstok van de omgevingsvisie:

1. Prettig en veilig wonen
2. Economisch vitaal en ondernemend
3. Klimaatneutraal en klimaatbestendig
4. Waardevolle leefomgeving en lokale identiteit

De kernopgave die het meest betrekking heeft op voorliggend plan is ‘Prettig en veilig wonen’. Hieronder zullen eerst het algemene toekomstperspectief, de visie op woningbouw en de energietransitie worden uitgelicht. Vervolgens zal de kernopgave ‘Prettig en veilig wonen’ worden behandeld om over te gaan tot toetsing van het voornemen aan de omgevingsvisie. Tot slot zal een conclusie worden getrokken.

Toekomstperspectief

Er zijn veel ontwikkelingen waar Weesp, net als vele andere gemeenten, mee te maken krijgt. Weesp groeit en de populariteit van de stad als woonplaats is groeiende. Niet in de laatste plaats ingegeven door een grote vraag naar woningen in de Metropoolregio Amsterdam en de nabijheid van Amsterdam. De groei, op dit moment vooral veroorzaakt door de realisatie van de wijk Weespersluis, zorgt op zichzelf voor uitdagingen. Hoe kan Weesp er voor zorgen dat het een ongedeelde stad wordt / blijft? De populariteit van Weesp vertaalt zich ook in stijgende huizenprijzen en een grote instroom vanuit Amsterdam, maar ook van buiten de regio en Nederland. Dit, tezamen met een trend van vergrijzing, zorgt er voor dat er niet voor iedereen plek is op de woningmarkt, de wachttijden voor sociale huurwoningen sterk oplopen en dat er te weinig doorstroming is.

Naast de veranderende woningmarkt speelt ook klimaatverandering een steeds prominentere rol. Klimaatverandering leidt tot extremer weer, en veroorzaakt hittestress, droogte, en wateroverlast. De energietransitie vraagt veel ruimte voor duurzame energieopwekking met zon en wind. Er is een toenemende concurrentie om het gebruik van de ruimte binnen Weesp. Groen, sociale voorzieningen, sportvelden en de auto vragen allen ruimte.

Daarnaast bestaat de zorg onder inwoners dat het Weesper karakter te Amsterdams zal worden (teveel stad en te weinig dorp).

Woningbouw – inbreiding

In de komende 30 jaar zullen wel nieuwe woningen nodig zijn in Weesp. Er wordt gebouwd voor alle inkomensgroepen, maar de focus ligt op betaalbare huur- en koopwoningen voor met name jongeren, starters en senioren. Deze woningen zullen binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied komen, deels wordt dit ingevuld door de plannen in Weespersluis af te ronden en het realiseren van voorgenomen transformaties van delen van bedrijventerreinen. Maar ook door bijvoorbeeld op nieuwbouwlocaties binnen de stad woningen toe te voegen die passen bij het straatbeeld en de omgeving. Waarbij maximaal 6 bouwlagen mogen worden toegepast en hoogte-accenten waar dat passend is. Toevoeging van woningen kan ook door sloop-nieuwbouw gebeuren waarbij meer woningen worden teruggebouwd dan er gesloopt zijn. Vooralsnog zijn er geen plannen om woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied toe te staan.

Energieneutraal als richting

Weesp streeft ernaar om binnen afzienbare tijd energieneutraal te worden. Weesp kiest voor de lijn om de ambitie van klimaatneutraliteit als richting te behouden, maar hiervoor geen concreet jaartal te benoemen. In Weesp heeft duurzame energieopwekking met zonnepanelen de voorkeur. In ieder geval wordt zonne-energie zo volledig mogelijk benut. Woningen worden maximaal met zonnepanelen belegd. Warmte maakt de helft uit van de energievraag in Weesp. De warmtetransitie is dus essentieel om een energieneutraal Weesp te bereiken

Kernopgave I – Prettig en veilig wonen

Met de omgevingsvisie voor Weesp zijn per kernopgave visiekaarten opgesteld. Deze geven per thema een goed beeld van de verdeling van faciliteiten, concentratiegebieden, landschapselementen, etc. Onderstaand is een uitsnede uit de visiekaart voor de kernopgave ‘Prettig en veilig wonen’ opgenomen.



FIGUUR 9 – UITSNEDE VISIEKAART PRETTIG EN VEILIG WONEN, WEESP (BRON: GEMEENTE AMSTERDAM)

Uit deze visiekaart blijkt dat het plangebied zich in een buurt met overwegend wonen bevindt (Aetsveld) en dat de wijk Aetsveld een subcentrum heeft waarbij een verdichtingszone aanwezig is.

De komende jaren zal een evenwicht moeten worden gevonden tussen enerzijds de twee dominante demografische bewegingen – groei en vergrijzing – en anderzijds het behoud van eigen identiteit van Weesp. Te bouwen woningen en extra voorzieningen kunnen botsen met waarden zoals behoud van het open landschap, en het groen in Weesp.

Bevolkingsdemografie

Weesp telt anno 2021 ruim 20.000 inwoners, verspreid over 9.000 huishoudens in ongeveer evenveel huizen.

De komende jaren zal het aantal bewoners fors groeien, volgens de provincie met 6.000 inwoners tot zeker 25.000 inwoners. Die schatting is echter aan de lage kant. De wijk Weespersluis voegt ca. 2.950 woningen toe aan Weesp. Het aantal inwoners zal hierdoor toenemen met 5.900 (bij een gemiddelde woonbezetting van 2) of 9.850 (bij een gemiddelde woonbezetting van 3). Daarnaast zijn er nog een aantal kleinere nieuwbouwprojecten. Deze zijn in totaal goed voor enige honderden woningen. Het werkelijke aantal inwoners ligt in 2040 en 2050 daarom waarschijnlijk enkele duizenden inwoners hoger dan door de provincie ingeschat.

Naast het groeien van de bevolking in Weesp zal de bevolking tegelijkertijd vergrijzen, de opvallendste cijfers zijn:

- Het aantal jongeren tussen 0-19 jaar neemt toe, met 1.200 (+30%);
- Het aantal volwassenen tussen 20-69, ruwweg de werkzame beroepsbevolking, neemt toe met 2.640 (+21%);

Het aantal ouderen tussen 70 en 100 neemt toe met 2.180 (+76%)

Absolute aantallen	2020	2025	2030	2035	2040	% groei
0-19	4.020	4.040	4.290	4.770	5.220	+30%
20-69	12.570	13.670	14.450	14.870	15.210	+21 %
70-90	2.880	3.360	3.970	4.560	5.060	+76%
Totaal	**19.470**	**21.070**	**22.710**	**24.200**	**25.490**	**+31%**

FIGUUR 10 – AANTALLEN INWONERS VOORSPELLING (BRON: GEMEENTE AMSTERDAM)

Hoewel er groei is in alle leeftijdscategorieën groeit het aantal ouderen het hardst.

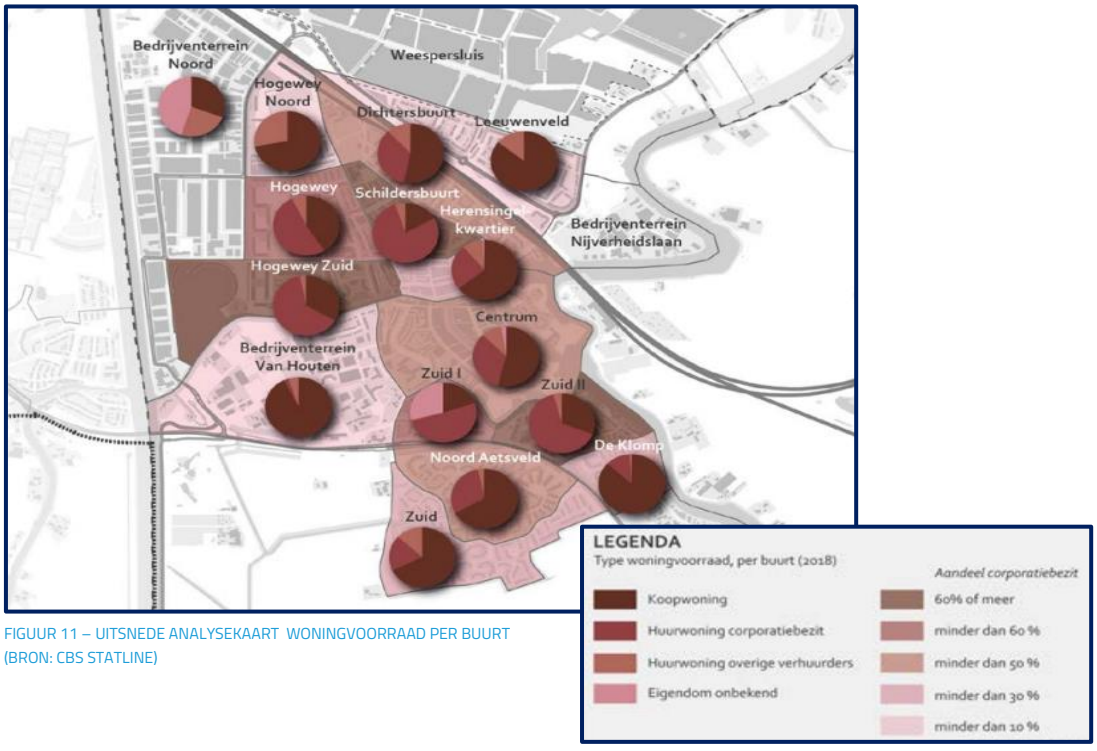
De groei van Weesp moet passen bij de schaal van Weesp. Het uitgangspunt bij woningbouwontwikkeling is dat deze een aanvulling moet vormen op de bestaande woningvoorraad en sociale situatie in een wijk.

Wonen

De woningbehoefte in Weesp zal sterk blijven toenemen omdat Weesp vanwege de centrale ligging ook voor woningzoekenden van buiten de gemeente interessant is. Op korte termijn kan nog worden voorzien in de woningbehoefte, maar op langere termijn ontstaat er een tekort aan plancapaciteit.. De ruime plancapaciteit op korte termijn is vooral te danken aan de uitbreidingswijk Weespersluis (2.950 nieuwe woningen). Daarnaast is er ook een klein aantal andere woningbouwprojecten (circa 800 woningen) in diverse stadia van ontwikkeling. Op langere termijn zijn er onvoldoende geschikte locaties in beeld om te voorzien in de woningbehoefte.

Uit de enquête onder bewoners van Weesp blijkt dat er vooral behoefte is aan betaalbare woningen voor met name de huidige bevolking, in het lagere en middensegment, waaronder corporatiewoningen, huurwoningen, starterswoningen en woningen voor 65+ers (appartementen). Weespersluis bevat vrijwel alleen koopwoningen, vooral in het hogere segment, vaak grondgebonden en weinig appartementen. Voor de Weespers die op zoek zijn naar een woning binnen de gemeentegrenzen valt er dus weinig te kiezen. Door een gebrek aan geschikte woningen stokt ook de doorstroming op de interne woningmarkt.

Enerzijds zijn er in Weesp buurten met veel corporatiewoningen en anderzijds buurten met vooral koopwoningen. Aetsveld valt onder deze laatste categorie. Door deze verdeling zijn er lokaal grote verschillen in het type woningvoorraad. Weesp kent eigenlijk geen buurten met een evenwichtige verdeling tussen koop, sociale en particuliere verhuur . Het evenwichtiger verdelen van woonsegmenten in een aantal buurten kan bijdragen aan de instandhouding van het voorzieningenniveau, zo ook in Aetsveld.



FIGUUR 11 – UITSNEDE ANALYSEKAART WONINGVOORRAAD PER BUURT (BRON: CBS STATLINE)

Voor een betere doorstroming op de woningmarkt zijn meer woningen nodig. De komende decennia wil Weesp daarom (gedeeltelijk) voorzien in de aanhoudend groeiende woningbehoefte (niet ongelimiteerd en onder duidelijke randvoorwaarden). Daarbij wordt vastgehouden aan de volgende principes:

- Bouwen voor de grootste behoefte op de woningmarkt;
- Groeien door binnenstedelijke verdichting en transformatie;
- Verdichting rond goedbereikbare (ov-)locaties en subcentra;
- Groen wordt zo veel als mogelijk ontzien bij verdichting;
- Natuurinclusief en duurzaam bouwen wordt de norm.

Uitgaande van bovenstaande principes betekent dit o.a. dat het kwalitatieve woningaanbod beter moet worden afgestemd op de lokale woningbehoefte en er gebouwd moet worden voor de meest urgente doelgroepen. Dit zijn voornamelijk starters (ook jongeren), senioren en middenhuurders, waarbij starters ook jonge gezinnen met kinderen kunnen zijn die hun eerste woning zoeken. Gebaseerd hierop is meer behoefte aan corporatiewoningen, woningen in het middensegment, kleinere wooneenheden en appartementen. Tevens wordt, zoals eerder aangegeven, bij nieuwe woningbouw uitgegaan van binnenstedelijke verdichting en transformatie. Dit betekent dat woningbouw binnen de bestaande wijken, het centrum en de stationsomgeving moet worden gerealiseerd. Nieuwe woningen moeten passen in het straatbeeld en het accent wordt gelegd op compactere en gemengdere buurten.

Toets

Voorliggend plan voorziet in woningbouwontwikkeling op een locatie waar op dit moment één vrijstaande woning en groen aanwezig is. De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom, specifiek in de wijk Aetsveld. Het gaat hiermee om een inbreidingsplan binnen de bestaande bebouwingscontouren. Er wordt met het plan voornamelijk ingezet op de doelgroepen starters en gezinnen, maar door het gevarieerde aanbod is tevens ruimte voor jongeren, senioren of bijvoorbeeld alleenstaanden. Het plan zet in op de woonbehoefte voor de inwoners van Weesp, en bestaat uit rijwoningen, hoekwoningen, bebo's en appartementen. Dit in tegenstelling tot Weespersluis waar vooral grotere woningen in het hogere segment worden gebouwd. Voorliggend woningbouwplan is dan ook een goede aanvulling op het bestaande woningaanbod. Hierdoor wordt goed aangesloten op de woningbehoefte op de middellange termijn zoals aangegeven in de visie.

Daar komt bij dat specifiek in de wijk Aetsveld weinig sociale huurwoningen zijn waardoor niet echt sprake is van een gemengde woonwijk. Door het appartementencomplex wordt ook in deze specifieke behoefte voorzien. Daarop aanvullend zullen gesprekken worden gevoerd met verschillende woningcorporaties zodat de sociale huurwoningen kunnen worden geëxploiteerd door een lokale corporatie. De te realiseren woningen en appartementen zullen worden gebouwd conform de wettelijke en eventueel bovenwettelijke gemeentelijke eisen t.a.v. BENG en MPG. Daarnaast wordt getracht een plek te geven aan gemeentelijke duurzaamheidsambities, waaronder mobiliteit, energie, (regen)water en groen- en biodiversiteit.

Tot slot zal door de stedenbouwkundige opzet een hofje worden gecreëerd waarbij ruimte is gereserveerd voor een groene invulling. Op de hoek van de G.J. Wiefferingdreef en Waardijnstraat zal tevens een groen accent komen te liggen. De bestaande bomen langs de G.J. Wiefferingdreef zullen behouden blijven.

Conclusie

Met voorliggend woningbouwplan wordt ingespeeld op de specifieke doelstellingen en verwachtingen uit de omgevingsvisie Weesp. Het plan is tot stand gekomen in nauw overleg met de vakinhoudelijke ambtenaren en bestuurscommissie Weesp. Gezien het vorenstaande past het voorgenomen plan binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Weesp 'Eeuwenoud en Toekomstvast'.

Het agrarische bedrijf aan de Aetsveldseweg 3 vormt geen belemmering

Tegenover het plangebied, aan de westkant van de Aetsveldseweg is een agrarisch bedrijf gevestigd, specifiek een melkveehouderij. De gemeente Amsterdam en voormalige gemeente Weesp hebben geen geurverordening in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (hierna Wgv) vastgesteld. Bij een eventuele herontwikkeling van het plangebied naar wonen dient daarom rekening gehouden te worden met de “standaard” wettelijke afstand van 100 meter tussen nieuwe geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en de melkveehouderij. Herontwikkeling van de planlocatie is niet mogelijk indien een afstand van 100 meter in acht dient te worden genomen. Op onderstaande weergave is het bouwvlak van het agrarisch bedrijf uitgelicht.

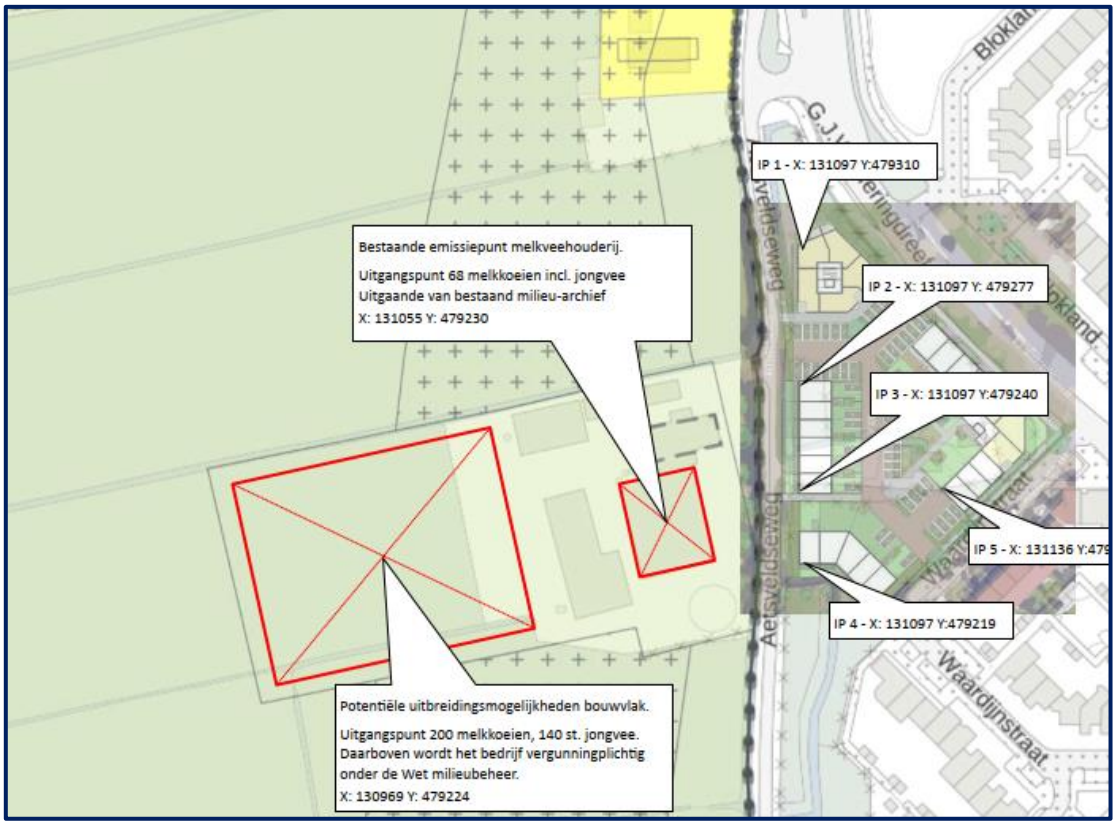


FIGUUR 12 – AGRARISCH BEDRIJF AETSVELDSEWEG 3 (BRON: WWW.RUIMTELIJKEPLANNEN.NL)

Echter is er in voorliggend geval sprake van een afwijkende situatie. Volgens de milieuvergunning is een melkveehouderij toegestaan. Eind 2022 is een gesprek gevoerd met de bewoners van het perceel en de initiatiefnemers. Uit dit gesprek bleek dat er in de praktijk vooral schapen en lammeren gehouden worden. Er zijn nog wel enkele koeien aanwezig, maar dit is van een hobbymatige omvang. De huidige bewoners zijn op leeftijd en hebben de gronden in 2009 al verkocht aan BPD Ontwikkeling BV. Er was geen opvolging voor het bedrijf en met de aankoop door een projectontwikkelaar is het nog maar de vraag of het agrarisch bedrijf überhaupt zal blijven bestaan in de toekomst. Dit gezegd hebbende wordt met voorliggend plan desondanks uitgegaan van de feitelijke situatie en rechten die rusten op het agrarische bedrijf.

Huidige vergunning en mogelijke uitbreiding

In de huidige situatie is het melkvee gevestigd in de voorste (meest oostelijke) stal en zijn volgens de vergunning 68 melkkoeien inclusief jongvee aanwezig (waarbij de feitelijke situatie zoals eerder aangegeven anders is). Binnen de huidige vergunning en het bouwvlak zijn echter ook nog uitbreidingsmogelijkheden. In theorie zou een maximale uitbreiding met 200 melkkoeien en 140 stuks jongvee kunnen plaatsvinden voordat het bedrijf vergunningplichtig wordt onder de Wet milieubeheer. Onderstaande weergave geeft een goed beeld van de potentiële uitbreidingsmogelijkheden.



FIGUUR 13 – WEERGAVE UITBREIDINGSPOTENTIE (BRON: VAN DOORMAAL ADVIES)

Er zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Ter hoogte van de te bouwen woningen moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te bepalen of er sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is nader onderzoek noodzakelijk. Voor melkkoeien en overig rundvee ouder dan 2 jaar is geen geuremissiefactor vastgesteld, wat het maken van een berekening voor geurbelasting lastig maakt. Om toch een indicatieve berekening te kunnen maken kan uitgegaan worden van een geuremissiefactor van 35.6, dit is de hoogst vastgestelde geuremissiefactor voor de categorie rundvee. Dit is tevens de hoogst vastgestelde geuremissiefactor voor dieren, er wordt daarmee uitgegaan van een worst-case scenario. Tevens wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State van 20 augustus 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3086), welke ziet op de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een woning dichtbij een melkrundveehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor. Hierbij is

eenzelfde rekenmethode toegepast waarbij is aangetoond dat sprake was van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Berekening vergunde situatie

Wanneer de vergunde situatie (nogmaals: de praktijk is anders) als uitgangspunt wordt genomen (dus 68 melkkoeien + jongvee in de voorste / meest oostelijke stal), vindt geen overschrijding plaats van de norm van 8 odour-units ter hoogte van de te bouwen woningen. Dit zou betekenen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van de te bouwen woningen, mits de huidige situatie niet wijzigt.

Berekening mogelijke uitbreiding

In theorie zou het bedrijf echter nog uit kunnen breiden, maar gezien de reeds aanwezige bebouwing op het perceel zal dit achterop (aan de westzijde van) het perceel moeten plaatsvinden. Waar de bestaande stal sterk verouderd is en niet aan huidige maatstaven voldoet, zal het bouwen van een nieuwe stal veel strengere eisen met zich meebrengen m.b.t. stikstofdepositie, luchtwassers, etc. Wanneer een moderne stal zou worden gebouwd, waarbij de oude stal niet meer in gebruik wordt genomen of ook zal moeten voldoen aan strengere eisen, zal de geurbelasting zelfs lager uitvallen dan in de huidige vergunde situatie. Ook in deze situatie zou er dus sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van de te bouwen woningen.

Voor de volledige berekeningen wordt verwezen naar bijlage 2 en 3 bijbehorend bij dit principeverzoek.

Conclusie

Wanneer uit wordt gegaan van de feitelijke situatie volgens de vergunning zal sprake blijven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wanneer er uitbreiding van het agrarische bedrijf plaats zou vinden zou door de veranderende positionering en eisen aan de stal zelfs een verbetering van de huidige situatie plaatsvinden. Met voorliggend plan kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden, zelfs als het agrarisch bedrijf haar activiteiten zou voortzetten of uitbreiden.

Het agrarisch bedrijf aan de Aetsveldseweg 3 vormt derhalve geen belemmering voor uitvoering van de plannen.

Parkeren

Voor woningbouwontwikkeling in de wijk Aetsveld kan volgens de parkeernormennota Weesp, uit worden gegaan van het volgende. De wijk Aetsveld betreft een matig stedelijk gebied in de rest. bebouwde kom, voor de parkeernormen wordt uitgegaan van de kerngetallen uit de uitgave

‘toekomstbestendig parkeren’ van het CROW. Hierbij wordt het gemiddelde tussen de minimale en maximale parkeernorm gehanteerd. Onderstaande tabel geeft een weergave van de geldende parkeernorm per woningtype voor Aetsveld m.b.t. dit woningbouwplan. Het bezoekersaantal is hierin reeds verwerkt.

Woningtype	Min. Norm	Max. Norm	Aetsveld
Appartementen, Sociale huur	1.2	2.0	1.6
Woningen hoek/vrije sector	1.5	2.3	1.9
Woningen tussen/vrije sector	1.5	2.3	1.9
Bebo- benedenwoning sociaal/middensegment	1.4	2.2	1.8
Bebo- bovenwoning sociaal/middensegment	1.4	2.2	1.8

Voor voorliggend plan betekent dit het volgende in absolute aantallen:

- 20 sociale huurappartementen – 20 x 1,6 = 32 Parkeerplaatsen
- 12 Beneden- bovenwoningen – 12 x 1,8 = 21,6 Parkeerplaatsen
- 16 Tussen en hoekwoningen – 16 x 1,9 = 30,4 Parkeerplaatsen

In totaal zouden er op basis van bovenstaande 84 parkeerplaatsen benodigd zijn, dit aantal is te groot voor de huidige plannen. In voorliggend plan is ingezet op 47 parkeerplaatsen, hiermee voldoet het plan niet aan de geldende parkeernormen voor Weesp. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van de minimale parkeernorm zoals vastgelegd door het CROW, hier voldoet het plan wel aan. Dit gezegd hebbende, zijn er mogelijkheden die het aantal benodigde parkeerplaatsen omlaag kunnen brengen. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van deelmobiliteit: door het inzetten van deelauto’s zijn er minder parkeerplaatsen nodig omdat bewoners van meerdere woningen gebruik maken van hetzelfde voertuig. Door het toepassen van deelauto’s kan het aantal parkeerplaatsen worden verminderd met 20%. Dit zou betekenen dat er 17 (20% van 84 = 16,8) parkeerplaatsen in mindering mogen worden gebracht. Dit brengt het totaal aan benodigde parkeerplaatsen op 67, dit zijn er nog steeds 20 meer dan in het stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen.

Daarnaast sluiten de geldende parkeernormen niet aan bij de beoogde doelgroepen voor dit plan. Er wordt met o.a. de sociale huurappartementen en bebo’s ingezet op 1 en 2 persoonshuishoudens (starters, alleenstaanden, senioren, etc.). Bij deze doelgroepen is het autogebruik aanzienlijk lager en is vaak maar 1 of helemaal geen auto aanwezig. Vooral voor het aandeel sociale woningen en woningen in het middensegment zijn de huidige normen behoorlijk fors. In lijn hiermee is de gemeente Amsterdam bezig met nieuw parkeerbeleid, Weesp valt hier ook onder. Hier kan op dit moment nog

niet aan worden getoetst, de verwachting is echter dat de normen naar beneden zullen worden bijgesteld. Ook in het licht van de eerder genoemde argumenten.

Een duurzame invulling van het plangebied in het kader van mobiliteit

Met voorliggend plan is ingezet op het zo duurzaam mogelijk ontwikkelen van woningbouw op de locatie aan de Aetsveldseweg 1. Dit betekent onder andere dat er duurzaam wordt gebouwd, groene daken worden aangelegd, zonnepanelen, etc. Maar ook in het kader van mobiliteit moet worden ingezet op een zo duurzaam mogelijke invulling. Zo zal per 50 parkeerplaatsen één laadpaal worden toegevoegd voor elektrische auto's.

Veel wijken en verstedelijkte gebieden in Nederland zijn nog opgezet om het gebruik van de auto te faciliteren, terwijl dit op veel plekken allang niet meer nodig is. Door de parkeernormen omlaag te brengen en deelmobiliteit, of nog beter, gebruik van de fiets te stimuleren zullen in de toekomst minder auto's nodig zijn. De opkomst van de elektrische fiets en speed pedelec's hebben hier ook veel aan bijgedragen en steeds meer mensen maken hier dan ook gebruik van. De verwachting is dat dit in de toekomst alleen maar meer zal worden. Het tegengaan van autogebruik heeft tevens een positief effect op de gezondheid en luchtkwaliteit.

Daarnaast zijn er in Weesp genoeg mogelijkheden om met het openbaar vervoer te reizen naar de plaats van bestemming, Weesp heeft immers haar eigen treinstation. Dit is een veel duurzamere manier van vervoer dan met de auto gaan.

Conclusie

Er kan met de huidige stedenbouwkundige opzet niet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid als uit wordt gegaan van de norm zoals gehanteerd in de parkeernormennota Weesp. Echter zou door het realiseren van minder parkeerplaatsen een duurzamere levensstijl en het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets kunnen worden bevorderd.

Dit kan vormgegeven worden door het hanteren van een lagere parkeernorm en de inzet van deelmobiliteit. Als bijvoorbeeld uit zou worden gegaan van de minimale norm, zoals weergegeven in bovenstaande tabel, zou voorliggend plan uitvoerbaar zijn.

Het plan voorziet dan niet alleen meer in passende woningbouw voor Weespers, maar bevorderd tevens een duurzamere levensstijl door gebruik van deelmobiliteit en het OV te stimuleren. Hierdoor wordt ook vervuiling door uitlaatgassen tegengegaan. Wellicht kan het voorgenomen plan zelfs als voorbeeld dienen voor toekomstige projecten en een andere manier van denken waarbij inwoners bewustere keuzes maken (en de overheid ook).

PRINCIPEVERZOEK

Op basis van het vorenstaande wordt uw principemedewerking gevraagd voor:

- Het realiseren van woningbouw in de vorm van 20 sociale huurappartementen, 12 bebo's en 16 gezinswoningen binnen het aangegeven plangebied; en
- Het daarvoor afwijken van de huidige parkeernorm, mede om het gebruik van deelmobiliteit en het openbaar vervoer te bevorderen.

Mochten er vragen zijn of nader overleg wenselijk worden gevonden, dan is initiatiefnemer en/of ondergetekende uiteraard bereid hieraan invulling te geven.

Hoogachtend,

Ad Fontem BV

5.1, 2, e

Ad Fontem ruimtelijk advies
Stationsstraat 37
7622 LW Borne

074 255 7020
info@ad-fontem.nl
www.ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES