

Bespreeknotitie t.b.v. initiatieventafel d.d. 29 oktober 2020

Hierbij het voorstel voor advisering over het nieuwe initiatief Aetsveldseweg 1 aan het College van B&W. De opgestelde notitie over potentiële woningbouwmogelijkheden is bijgesloten. Het College dient zich uit te spreken over de gemeentelijke medewerking aan dit potentiële project.

Het bestuur zou de volgende uitspraken kunnen doen.

1. Het onderzoeken van de locatie op herontwikkelingsmogelijkheden is, gezien het teloorgaan van de agrarische functie, akkoord.
2. Het onderzoeken van woningbouwmogelijkheden ligt daarbij, gezien de ligging in een woonbuurt en gelet op de kwaliteiten van de locatie in de rede. Dus ook akkoord.
3. De gemeente bericht de omwonenden over dit potentiële project en het voorgenomen proces van projectontwikkeling, nadat partijen met in achtneming van de punten 4. 5. en 6.
4. tot samenwerking hebben besloten.
5. Over het programma doet het College nog geen richtinggevende uitspraak. Voor het PVA dient een ruimtelijk-functionele analyse te worden opgesteld.
6. Deze analyse dient met de omwonenden te worden gedeeld.
7. De aanvrager zal met de gemeente een anterieure overeenkomst moeten aangaan om de gemeentelijke kosten van begeleiding & advisering te dekken.
8. De voorbereidende fase zal in handen worden gesteld van het team Ruimte & Duurzaamheid, die een projectleider zal aanwijzen, die met de aanvrager afspraken maakt over de voorbereidende stappen van deze opgave.
9. De gemeente verplicht zich in dit stadium niet tot medewerking aan de transitie naar woningbouw.



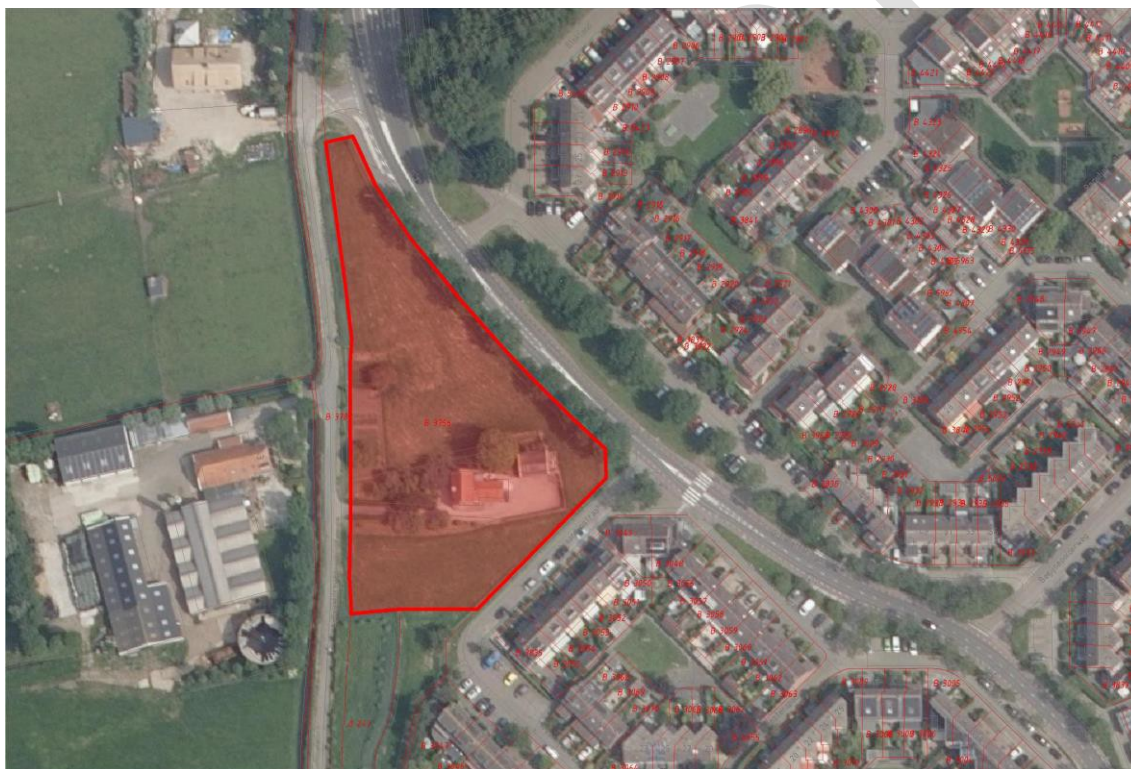
Memo Herinrichting Aetsveldseweg 1,

1. Doel memo

Beslissing nemen inzake de te volgen koers voor de herinrichting van het perceel Aetsveldseweg 1.

2. Achtergrond

In mei 2020 heeft mRO namen **5.1, 2, e^{1,2}, e** een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel Aetsveldseweg 1, zie ook bijlage.



Ligging en begrenzing plangebied

De bestaande woning is in vervallen staat en het is voor hen economisch niet haalbaar om de woning zo aan te passen dat er weer voldaan wordt aan de bouwkundige standaarden. Om die reden willen zij graag een nieuwe inrichting van het perceel realiseren.

De familie kwam met een voorkeursvariant voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen. Vanuit ons, de afdeling RO, werd daarop de vraag gesteld of de familie ook openstaat voor een wat zwaarder programma, nu het perceel daar de ruimte voor biedt en de gemeente kampt met een grote woningopgave. Daar werd niet onwelwillend op gereageerd, maar dan vraagt dat wel om een andere rolverdeling aangezien zij onvoldoende kennis en middelen in huis hebben om een dergelijk project te trekken.

3. Drie varianten herinrichting

Met dat in het achterhoofd willen wij u 3 varianten voor de herinrichting voorleggen met elk zijn voor en tegens. Een belangrijk aspect voor de afweging vormt de capaciteit.

Variant 1 – drie vrijstaande woningen

De familie heeft hoofdzakelijk gekozen voor deze variant vanwege de behapbaarheid van de omvang.



Voordelen

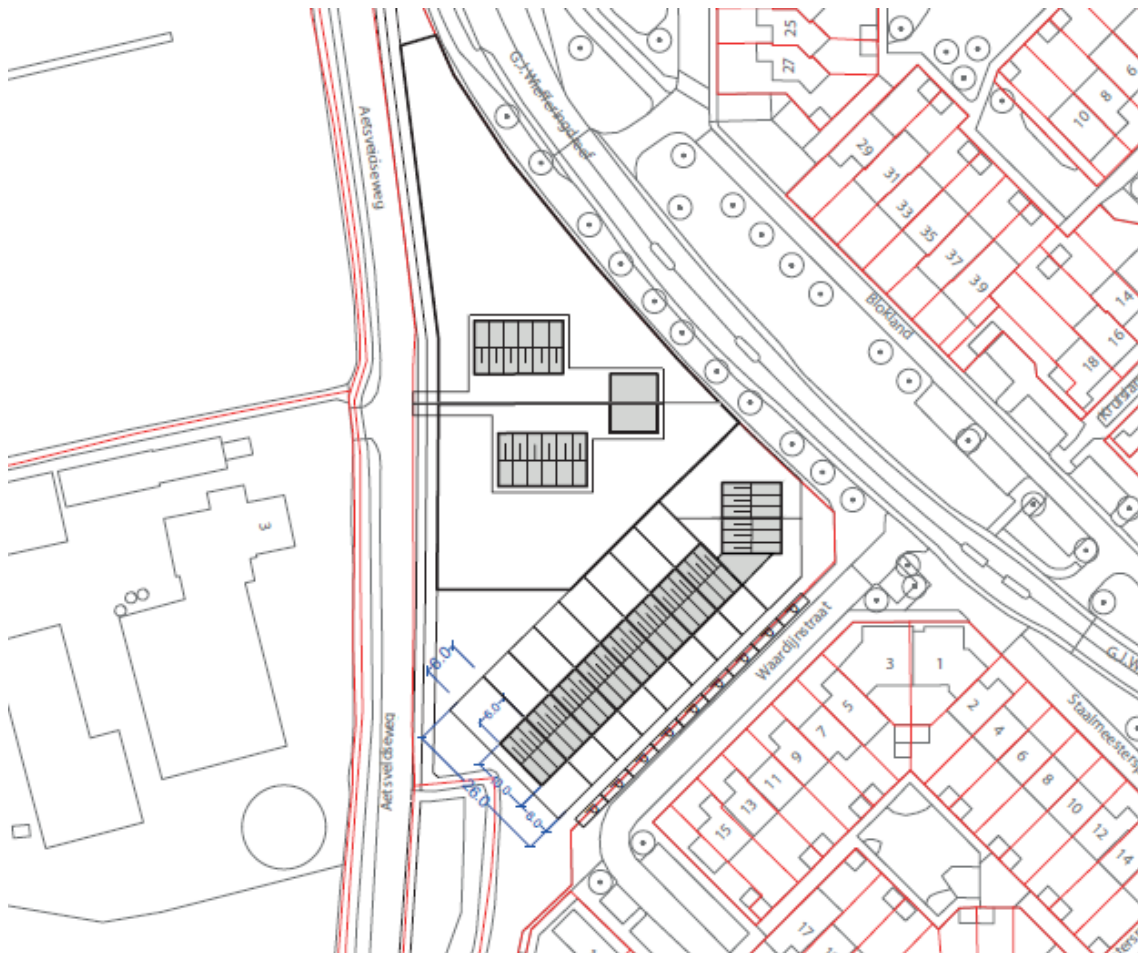
- Wanneer gekozen wordt voor deze variant kan het project worden getrokken door de aanvrager en stellen zij ook een bestemmingsplan op. Gelet op de huidige capaciteit zou dat wel de gemakkelijkste optie zijn.

Nadelen

- Er ligt een grote woningopgave voor de gemeente en het perceel biedt voldoende mogelijkheden voor een zwaarder programma. Het zou vanuit dat oogpunt dan ook goed zijn om voor een hogere verdichting te kiezen.
- Er is voornamelijk een tekort aan starterswoningen. Drie vrijstaande woningen als onderhavige vallen niet binnen die categorie. Om tegemoetkomen te komen aan die vraag voor starterswoningen ligt het wellicht meer voor de hand om te kiezen voor een wat zwaarder programma.

Variant 2 – twee vrijstaande woningen en rij starterswoningen

De tweede variant vormt een iets zwaarder programma waarbij een rij starterswoningen worden gerealiseerd langs de Waardijnstraat en meer noordelijk op het perceel 2 vrijstaande woningen. We noemen deze variant ook wel de hybride variant waarbij deels aansluiting wordt gezocht bij het stedelijke karakter aan de oostzijde en deel aansluiting wordt gezocht bij het landelijke karakter aan de westzijde.



Voordelen

- Door deze hybride variant wordt zowel tegemoetgekomen aan de wens van de aanvrager als aan de woningopgave vanuit de gemeente. Een mogelijke verdeling is dat de aanvrager de twee vrijstaande woningen trekt en de gemeente de rij starterswoningen. Mogelijk kan mRO voor het gehele perceel een bestemmingsplan maken

Nadelen

- Deze variant levert voor de gemeente Weesp waarschijnlijk het meeste werk op. Vraag is of de gemeente gelet op de huidige capaciteit en de al lopende projecten hier uitvoering aan kan geven.
- De gemeente moet grond aankopen of een andere regeling treffen voor het deel van de starterswoningen.

Variant 3 – kleine appartemententoren

De familie verkoopt het gehele perceel aan een projectontwikkelaar die hier een kleine appartemententoren realiseert. Er wordt daarbij gedacht aan een toren van 24 meter x 24 meter met 8 verdiepingen. Per laag zouden er dan 6 appartementen gerealiseerd kunnen worden met elk een bvo van ongeveer 75m², oftewel 48 appartementen in totaal. Een potentiële ontwikkelaar in dat verband zou BPD kunnen zijn. BPD is immers al eigenaar van de boerderij aan de overzijde van het perceel, het perceel Aetsveldseweg 3.

CONCEPT