

## PRINCIPEVERZOEK

### *TEN BEHOEVE VAN DE HERINRICHTING VAN DE*

5.1, 2, e

**WEESP**



Opdrachtnummer : 99.413  
Datum : mei 2020  
Versie : 2  
Auteurs : mRO b.v..

## **INHOUD VAN DE ONDERBOUWING**

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>2</b>
1.1	AANLEIDING .....	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....	2
1.3	VIGERENDE BESTEMMING .....	3
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING LOCATIE.....</b>	<b>4</b>
2.1	HISTORIE.....	4
2.2	ERF EN BEBOUWING .....	4
<b>3</b>	<b>BESCHRIJVING INRICHTINGSVOORSTEL.....</b>	<b>7</b>
3.1	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING .....	7
3.2	ERF .....	8
3.3	BEBOUWING .....	8
<b>4</b>	<b>AANPASSINGEN AETSVELDSEWEG.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>PLANOLOGISCHE / MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>SAMENVATTING EN VERZOEK .....</b>	<b>11</b>

**BIJLAGE 1 FOTO'S BESTAANDE SITUATIE**

**BIJLAGE 2 BESTAANDE SITUATIE**

**BIJLAGE 3 VOORSTEL INRICHTING**

**BIJLAGE 4 VOORSTEL AANPASSING KADASTRALE PERCELEN**

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers van de herontwikkeling van het perceel aan de 5.1, 2, e te Weesp zijn voornemens de locatie te herontwikkelen. De huidige woning op het perceel is verouderd. Eventuele aanpassingen om weer aan huidige bouwkundige standaarden te voldoen zijn economisch niet realistisch. De eigenaren wensen een met een herinrichting een nieuwe invulling voor het perceel te realiseren.

Aan mRO b.v. is gevraagd om middels een stedenbouwkundige verkenning mee te denken over een mogelijke herinrichting van het perceel. Er zijn meerdere ruimtelijke varianten opgesteld en geanalyseerd. Daaruit is een voorkeursvariant gekozen die verder is uitgewerkt in een inrichtingsvoorstel. Op basis daarvan is voorliggend principeverzoek opgesteld. Dit verzoek wordt aan de gemeente voorgelegd om in overleg te treden en te verkennen of en op welke manier er een vervolg mogelijk is. Voorliggende document dient hiertoe.

In dit kader wordt voor de volledigheid gemeld dat er al in september 2018 overleg is gevoerd met de gemeente Weesp, in de persoon van dhr. 5.15.1, 2, e, over de herontwikkeling van het perceel.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de 5.1, 2, e te Weesp is gelegen aan de rand van de kom van Weesp, ten zuiden van de Provincialeweg N236 (Gooilandseweg). Het betreft een locatie op het kadastrale perceel 3756, Sectie B van de (kadastrale) gemeente Weesp. Het plangebied is ruim 5.450 m<sup>2</sup> groot.



Figuur 1 - Ligging en begrenzing plangebied

### 1.3 Vigerende bestemming

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', vastgesteld door de gemeente Weesp op 25 mei 2015, is het plangebied bestemd voor 'Wonen' en 'Groen'. Daarbij is binnen het huidige bouwvlak één woning toegestaan. Tevens is een deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'.



#### **Afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan**

Het principeverzoek richt zich op het mogelijk maken van 3 (vrijstaande) woningen ter plaatse van het plangebied. Dit is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan; er is immers slechts 1 woning toegestaan.

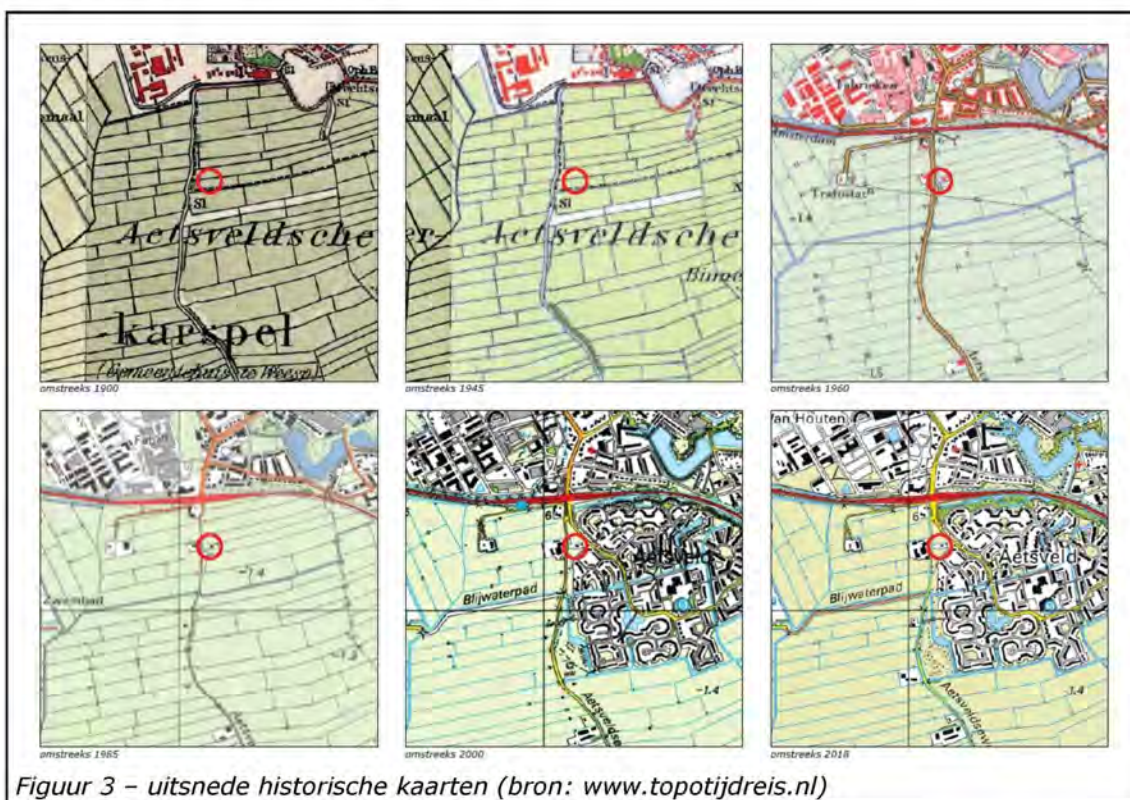
Voor een dergelijke ontwikkeling is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

## 2 BESCHRIJVING LOCATIE

### 2.1 Historie

De locatie aan het 5.1, 2, e te Weesp is gelegen aan de rand van de kern Weesp. De planlocatie is gelegen aan het historische lint van de Aetsveldseweg, die vanuit de historie de vesting Weesp met het zuidelijk gelegen buitengebied verbond.

De planlocatie zelf maakte in die periode deel uit van het landelijke, agrarische gebied. De aanwezige woning met bijgebouw verschijnt voor het eerst op de topografische kaarten uit de jaren '60.



De aanleg van o.a. de Provincialeweg N236 (de Gooilandseweg) sneed het zuidelijk gelegen landelijk gebied af van de vesting Weesp en de Aetsveldseweg verloor daarmee ook een deel van haar verkeerskundige functionaliteit. Sinds de aanleg van de woonwijk Aetsveld in de jaren '80 markeert deze de grens van het stedelijk gebied van Weesp.

### 2.2 Erf en bebouwing

Hoewel de woning op de 5.1, 2, e is gelegen aan de 'stedelijke kant' (oostzijde) van de Aetsveldseweg en daarmee tot het stedelijk gebied van Weesp behoort, is zij nog ruimtelijk herkenbaar als overblijfsel van het voormalige agrarische gebied en onderdeel van het lint met boerderijen aan de Aetsveldseweg.

De erfinrichting sluit daar bij aan: de woning met separaat bijgebouw staan op een compact erf, midden op een ruim en groen perceel. Het is met een oprit ontsloten op de Aetsveldseweg.



*Figuur 4 – bestaande situatie (bron: Google Maps)*

Op deze manier is duidelijk afwijkend van de woonwijk Aetsveld en ruimtelijk en functioneel geen onderdeel van dit stedelijk weefsel.

Aan de overzijde van de Aetsveldseweg is nog een agrarisch bedrijf gelegen op de 5.1, 2, e . Verderop aan dit historische lint zijn meerdere agrarische bedrijven, afgewisseld met woonfuncties, gelegen.

Naast de ontsluiting van deze bedrijven en woningen (met burger- en agrarische voertuigen), wordt de Aetsveldseweg voornamelijk gebruikt voor langzaam verkeer. Aanwonenden en recreanten gebruiken het lint voor een ommetje of doorsteek naar het westelijk gelegen wellness-centrum en zwembad.

### 3 BESCHRIJVING INRICHTINGSVOORSTEL

De voorgestelde inrichting betreft een drietal vrijstaande woningen op het bestaande perceel.



Figuur 5 -inrichtingsvoorstel Aetsveldseeg 1 Weesp

#### 3.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting

In de variantenstudie zijn meerdere inrichtingen verkend, waarbij ook meer stedelijke inrichtingsvoorstellen zijn gepasseerd. Gekozen is om aansluiting te zoeken bij de historische (en huidige) lintbebouwing van de Aetsveldseweg met een meer ruimtelijke opzet met drie vrijstaande woningen op het kavel.

Daarbij behoudt het perceel zijn huidige positie in het stedelijk weefsel aan de rand van de kom van Weesp.

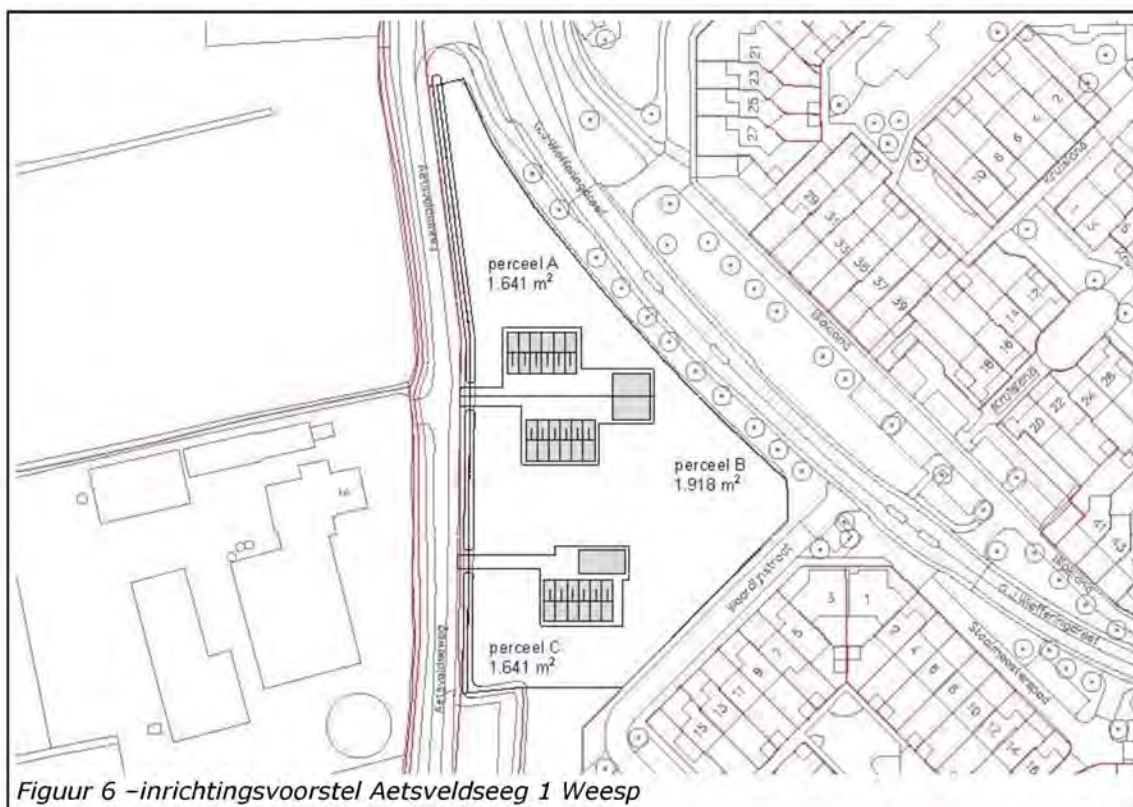
Het perceel is in de huidige situatie, langs de noordoostelijke grens met de G.J. 5.1, 2, e, omzoomd met een bomenrij. Deze rij zal aan de zuidoostelijke grens met de Waardenrijstraat worden aangevuld. Hiermee wordt voorzien in een betere privacy voorziening op de nieuwe percelen, maar wordt ook de landschappelijke inpassing van de 3 nieuwe erven aan de Aetsveldseweg duidelijker gemanifesteerd.

In de uitwerking verdient het aanbeveling om het perceel als één geheel te ontwerpen en de architectonische vormgeving op elkaar te laten aansluiten. Dit kan in vormgeving, materiaal- of kleurgebruik tot uiting komen.

### 3.2 Erf

De vrijstaande woningen staan ieder op een erf met directe ontsluiting op de Aetsveldseweg. Daarmee is ook bepaald dat de woningen op dit lint gericht zijn, met andere woorden met de voorgevel gericht op de het westen.

De drie percelen zijn grofweg tussen de ca 1.600 m<sup>2</sup> en 2.000 m<sup>2</sup> groot.



Daarmee is er voldoende ruimte om op de percelen een ruime tuin en erf te realiseren. Het erf, samen met de oprit, is groot genoeg om te voorzien in voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein te voorzien.

### 3.3 Bebouwing

De drie woningen zullen als vrijstaand worden uitgevoerd. Voorzien is in woningen van maximaal 2 lagen met een kap (gothoogte 6 m. en bouwhoogte 10 m.) met maximale afmetingen van ca. 8 x 12 m.

De woningen zullen met hun voorgevel gericht zijn op de Aetsveldseweg. Daarbij wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de reeds bestaande lintbebouwing aan Aetsveldseweg en past de nieuwe goed in het aanwezige ritme van bouwvolumes.

Er is tevens voorzien in een bescheiden bijgebouw bij de woningen van maximaal 75 m<sup>2</sup> per woning.

Daarmee wordt in grote lijnen aangesloten bij de reeds aanwezige bebouwing langs de Aetsveldseweg en de geldende juridisch-planologische regimes.

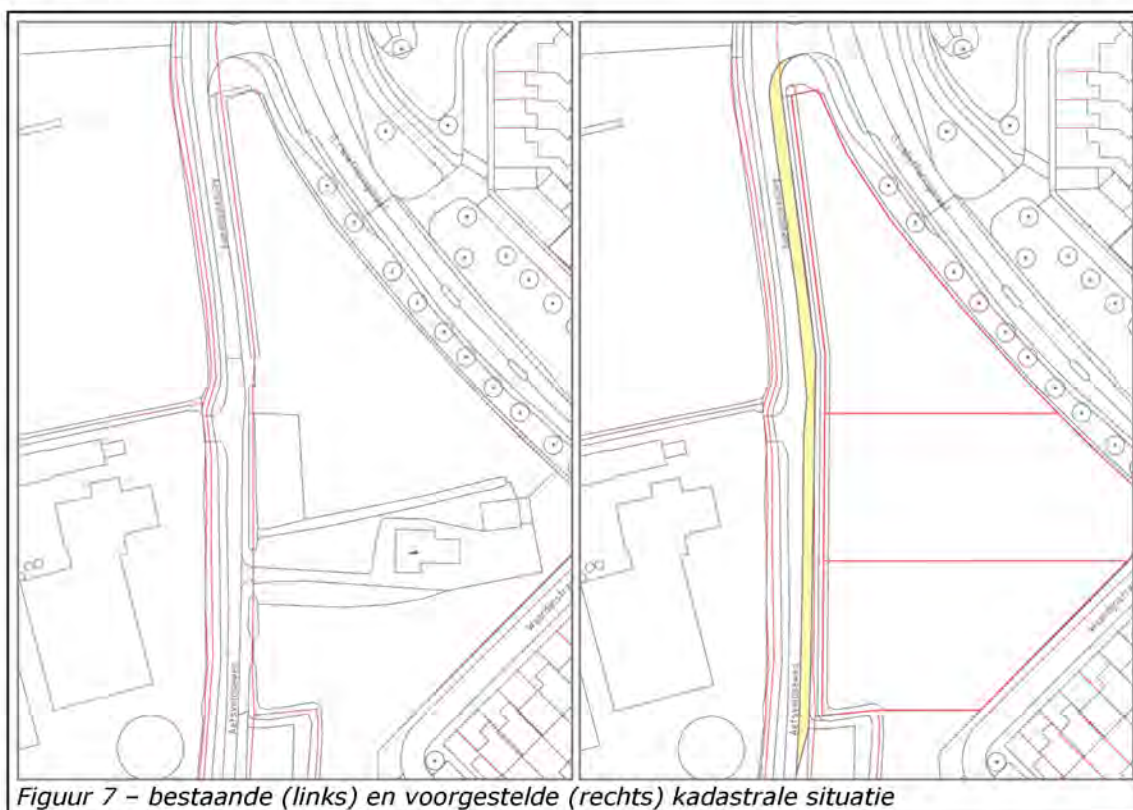
## 4 AANPASSINGEN AETSVELDSEWEG

In het vooroverleg dd. 18 september 2018 met dhr. 5.1, 2, e van de gemeente Weesp is reeds naar voren gebracht dat vanuit de gemeente de wens bestaat om de Aetsveldseweg te verbreden om het huidige auto- en langzaam verkeer meer plaats te kunnen geven.

Initiatiefnemers hebben aangegeven bij de herinrichting van het perceel, hieraan medewerking te willen geven. In het inrichtingsvoorstel is om dien reden rekening gehouden met het verleggen van de bestaande kadastrale perceelgrens langs de Aetsveldseweg.

Het voorstel is om de huidige perceelgrens tussen de kadastrale kavels B 3788 en B 3756 2 m. oostwaarts te verleggen. Gepaard daaraan kan de bestaande sloot langs deze zijde van de Aetsveldseweg over dezelfde afstand verlegd worden. Zodoende ontstaat meer ruimte voor een breder profiel van Aetsveldseweg waarmee een veiligere situatie op dit lint ontstaat.

In onderstaande afbeeldingen is één en ander in beeld gebracht. De afbeelding zijn op groot formaat in de bijlage opgenomen.



De initiatiefnemers wensen hierover in nader overleg met de gemeente te treden om gezamenlijk tot een optimale situatie te komen.

## 5 PLANOLOGISCHE / MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

Vooruitlopend op een mogelijk vervolg in de vorm van een planologische procedure, blikken we vooruit en belichten we kort een aantal relevante planologische en milieutechnische aspecten.

*Dit overzicht is niet compleet. In een mogelijk vervolg dienen alle relevante aspecten nader onderzocht en gemotiveerd te worden.*

### **Geluid (wegverkeerslawaai)**

Het perceel is gelegen op ca. 125 m van de Provincialeweg N236 (Gooilandseweg). Woningen zijn in de wet aangewezen als geluidgevoelige objecten voor onder andere verkeerslawaai. De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de contouren voor de geluidsbelasting van deze weg gelegen zijn. Onderzoek naar de exacte geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai zal uitsluitsel geven of en op welke manier het mogelijk is de woningen te realiseren.

### **Geur (bedrijfszoning)**

Aan de overzijde van de Aetsveldseweg ligt een agrarisch bedrijf ( ). Conform het betreffende activiteitenbesluit kent het bedrijf een contour voor o.a. geur, geluid of gevaar ten opzichte van de directe omgeving. Nieuwe woonfuncties mogen niet zonder meer binnen deze contouren gerealiseerd worden. Indien dat het geval is, zal een geuronderzoek moeten aantonen dat enerzijds het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt gehinderd en anderzijds voor de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

### **Ecologie (flora en fauna)**

Omdat er sprake zal zijn van sloop en mogelijk kap van bomen, dient middels een quickscan ecologie in kaart gebracht te worden of er beschermde soorten in de opstallen en bomen voorkomen. Indien dat het geval is, zijn aanvullende maatregelen benodigd om de sloop en kap mogelijk te maken.

Tevens dient aangetoond te worden dat de realisatie en gebruik van de nieuwe woningen geen negatieve effecten oplevert voor de gebiedsbescherming. Daaronder wordt onder meer mogelijke stikstofdeposities op natura2000 verstaan. Een berekening met de daarvoor beschikbare AERIUS-calculator dient dit inzichtelijk te maken.

### **Archeologie**

Op een deel van het perceel is een dubbelbestemming archeologie van kracht. Hierin is bepaald dat bij een bodemingreep dieper dan 0,50 m of méér dan 250 m<sup>2</sup> middels een archeologisch onderzoek in kaart dient te worden gebracht wat de archeologische waarden in de gronden zijn. Indien blijkt dat de bouwmogelijkheden binnen deze zone deze ondergrens overschrijdt, dient verkennend onderzoek uitgevoerd te worden.

### **Bodem**

Bij nieuwbouw dient aangetoond te worden dat betreffende gronden geschikt zijn voor de woonfunctie en de bodem niet vervuild is. Daarbij speelt ook het historische gebruik en bebouwing een rol met betrekking tot mogelijke bronnen voor vervuiling. Het is daarom noodzakelijk om een (verkennend) bodemonderzoek uit te laten voeren om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

## 6 SAMENVATTING EN VERZOEK

Onzes inziens is de voorgenomen ontwikkeling op het perceel 5.1, 2, e te Weesp met drie woningen goed inpasbaar in de bestaande situatie.

- Drie vrijstaande woningen passen goed in het stedenbouwkundig kader;
- de nieuwe situatie levert geen ruimtelijke bezwaren op voor huidige omwonenden en gebruikers;
- in de nieuwe situatie is medewerking aan het verbreden van de Aetsveldseweg mogelijk.

Namens de initiatiefnemers verzoeken wij u om medewerking te verlenen aan voorliggend principeverzoek en in overleg met initiatiefnemers tot verdere uitwerking van het plan.

Daarbij zal in het kader van een planologische procedure de volledige milieu- en omgevingsaspecten in beeld kunnen worden gebracht.

*mRO* b.v.  
mei 2010

## BIJLAGE 1

## FOTO'S BESTAANDE SITUATIE



*Perceel vanuit het noorden*



*Oprit erf vanaf de Aetsveldseweg*



Aetsveldseweg noordwaarts langs het perceel met zicht op bedrijf 5.1, 2, e



Woning en erf vanaf de Waardijnstraat

## BIJLAGE 2

## BESTAANDE SITUATIE

## BIJLAGE 3

## VOORSTEL INRICHTING

**BIJLAGE 4      VOORSTEL AANPASSING KADASTRALE  
PERCELEN**