



ADVIES COLLEGE

Onderwerp: Vaststellen Ruimtelijk kader Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan

Opgesteld door:	B. Pluim
Telefoonnummer:	06 1648 9249
Datum:	4 februari 2022
Registratienummer:	Z.192120/D.172200

Overlegd met JZ:	Zie bijlage
Overlegd met Financiën:	Zie bijlage
Overlegd met Communicatie:	n.v.t.

Persbericht:	Nee
Portefeuillehouder:	Dhr. J.M. Vos
Datum gesprek:	d.d. 4 februari 2022
Status openbaarheid:	Openbaar
Raad:	Ter besluitvorming

Bijlage(n): Ja, eerste kolom bevat de hyperlink	
Zaak/docnr	onderwerp
Z.192120/D.172367	Bijlage 1: Concept Ruimtelijk Kader Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan
Z.192120/D.172384	Bijlage 2: Participatieverslag 19 januari 2022
Z.192120/D.172373	Bijlage 3: Feitenrelaas participatie
Z.192120/D.172217	Bijlage 4: Raadsbesluit 19 december 2018
Z.192120/D.172218	Bijlage 5: Bijlage gebied Scharnierpunt behorende bij Raadsbesluit 19-12-18
Z.192120/D.172215	Finaal advies DMC en DJZ

Ambtelijk voorstel

1. In te stemmen met de raadsvoordracht waarin de raad wordt gevraagd in te stemmen met de ruimtelijk kaders voor het gebied Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan inhoudende dat:
 - a. De ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan dient een geheel te zijn; de plannen van de ontwikkelaars in dit gebied worden afzonderlijk ontwikkeld en beschouwd, maar dienen gezamenlijk als één ruimtelijke eenheid herkenbaar te zijn.
 - b. Voorzieningen; De plint zal voor maximaal 40% worden ingevuld met andere functies dan woonfuncties, zoals kleinschalige woon- en buurt gerelateerde voorzieningen.
 - c. Openbare ruimte; Bij de inrichting van de eigen te transformeren kavels dienen de initiatiefnemers aan te sluiten bij de (toekomstige) groene inrichting van het openbaar gebied, en ook op het eigen terrein direct aan de Amstellandlaan groen, beplanting en bomen toe te voegen. Tenminste 30% van het bouwkeveloppervlak (incl. daken en gevels) te gebruiken voor behoud en aanleg van groen en tuinen.
Indien wordt aangetoond dat daarmee het plan niet haalbaar is, zal de ontwikkelaar met de gemeente overleggen op welke wijze zoveel mogelijk

tegemoet kan worden gekomen aan deze voorwaarde.

- d. Parkeren; Er wordt ingezet op duurzame mobiliteit door het vergroten van deelmobiliteit (wat leidt tot een reductie van parkeerplaatsen) waarbij gekeken wordt naar het type woningsegment: sociale huur, middenduur of duur en het huidige gemiddelde autobezit in het gebied Hogewey. Parkeren dient volledig op eigen terrein en vanuit de Amstellandlaan gezien zoveel als mogelijk uit het zicht gerealiseerd te worden. Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor elektrische auto's met laadpalen te worden aangelegd, minimaal 1 punt per 50 woningen. Tevens dienen er voldoende voorzieningen en maatregelen te worden aangelegd en genomen om dit in de toekomst te faciliteren en het aantal laadpunten te vergroten. De reeds aanwezige parkeerplaatsen aan de Amstellandlaan blijven gehandhaafd. Voor fietsparkeren t.b.v. appartementen (met berging) dient ruimte te zijn voor 0,75 fietsparkeerplaats per kamer per appartement.
- e. Er hoger gebouwd mag worden dan 5 bouwlagen en daarmee afgeweken wordt van de Omgevingsvisie Weesp 2050; accenten van 6 bouwlagen zijn toegestaan tegen het industriegebied aan de noordzijde van het gebied of in een lijn met 6 bouwlagen loodrecht op de Amstellandlaan. Als accent is een setback als 6^e laag toegestaan op de hoek van de Amstellandlaan en de Hogeweyselaan. Dit is opgenomen in de bijlage "Ruimtelijk Kader Amstellandlaan" paragraaf 4.3 Stedenbouwkundige voorwaarden, bouwhoogte.
- f. Duurzaamheid, klimaatadaptie, circulair- en natuur inclusief bouwen integraal onderdeel uitmaken van de verdere plannen van de initiatiefnemers. Energieneutraal (EPC 0) bouwen geldt als uitgangspunt.
- g. Het woonprogramma bestaat uit minimaal 33% sociaal en een groot deel middelduur. Voor de woonexploitatie van de sociale woningen wordt in de anterieure overeenkomsten voorgesteld deze door een wooncorporatie te laten uitvoeren. Voor de uitgewerkte overwegingen van deze kaderstelling wordt verwezen naar het hoofdstuk "argumenten". Deze overwegingen worden als kader meegenomen.

Besluit:

Datum:

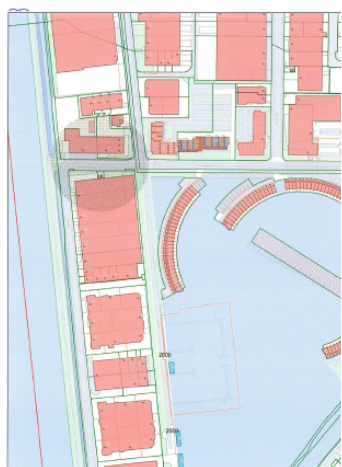
Aanleiding

In de Structuurvisie Bedrijventerreinen 2010 wordt voor het gebied Amstellandlaan/Rijnkade een transformatie van bedrijvigheid naar wonen voorgesteld. In de jaren na 2010 zijn er enkele initiatieven uit de markt naar voren gekomen voor het gebied Amstellandlaan. Zij gaven aan dat een transformatie in dit gebied door ontwikkelaars haalbaar en levensvatbaar wordt geacht. In de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie Weesp 2050 is bekrachtigd dat dit gebied één van de drie gebieden is op de randen van bedrijventerreinen van Weesp waar transformaties lopende of gepland zijn. In de Omgevingsvisie is tevens vastgesteld dat woningbouw buiten deze lopende transformaties niet plaats vindt op bedrijventerreinen.

Verloop van het proces

- Tijdens de informatieronde van de gemeente in de zomer van 2018 is met betrokkenen uit de omgeving gesproken over de transformatie van het gebied Amstellandlaan/Rijnkade is. Er is toen gebleken dat er geen zwaarwegende bezwaren bestaan tegen een transformatie langs de Amstellandlaan, wel enkele kritische kanttekeningen. Ondernemers gevestigd langs de Rijnkade uitten wel bezwaren tegen woningbouw langs de Rijnkade.
- Op basis hiervan heeft de gemeenteraad van Weesp op 19 december 2018 besloten een driedeling aan te brengen in de besluitvorming over de integrale visie voor dit gebied. De volgende besluiten zijn genomen:
 1. Kennis nemen van de resultaten van de consultatieronde op 10 juli j.l. over de ambities en uitgangspunten voor de Amstellandlaan/Rijnkade, zoals die opgenomen zijn in de Structuurvisie Bedrijven terreinen;
 2. Instemmen met een opdeling van het plangebied Amstellandlaan/Rijnkade;
 3. Instemmen met het opstellen van een ruimtelijk kader voor de Amstellandlaan (gedeelte tussen Flevolaan en Hogeweyselaan) om transformatie naar woningbouw te faciliteren;
 4. Instemmen met het bestendigen van de huidige bestemming van het plangebied Rijnkade en dit voor het gebied Rijnkade als uitgangspunt nemen voor de op te stellen Omgevingsvisie;
 5. Instemmen met het aanwijzen van het 'scharnierpunt' Amstellandlaan/Rijnkade (zie plankaart);
 6. Instemmen met het opstellen van thematisch ruimtelijk document voor het gebied 'scharnierpunt' met daarin de effecten en (on)mogelijkheden voor bedrijvigheid, kantoren, wonen, detailhandel en recreatie.

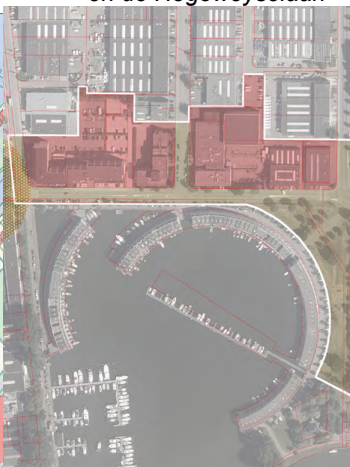
Scharnierpunt



Rijnkade



*Amstellandlaan, Flevolaan
en de Hogeweyselaan*



Onderhavig voorstel betreft het uitvoeren van beslispunt 3) Beslispunt 4 is middels vaststelling in de omgevingsvisie uitgevoerd. Beslispunt 6) zal na uitvoering van beslispunt 3) – onderhavig voorstel – plaatsvinden.

Argumenten

- In 2018 hebben er bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. Eind 2019 hebben ontwikkelaars een buurtbijeenkomst georganiseerd met als doel om, naar aanleiding van de eerste reeds gerealiseerde woningtransformatie de tweede fase die ze voor ogen hadden, het gebied integraal te bekijken zoals de gemeente dat wenste en hier input bij de belanghebbenden voor op te halen Met de resultaten hiervan heeft het college een concept ruimtelijk kader opgesteld.
- In maart 2020 heeft het college dit concept vrijgegeven voor participatie.
- Vanwege de corona crisis en de overdracht naar een nieuw projectteam is pas aan het einde van 2020 gestart met de voorbereiding van het participatietraject. Bij deze voorbereiding is het concept ruimtelijk kader opnieuw beschouwd en is geconstateerd dat het een optimalisatie en actualisatie behoeft.
De optimalisatie geeft meer eenduidigheid over de ruimtelijke kaders waarop plannen zorgvuldiger kunnen worden getoetst. Bij deze optimalisatie gaat het bijvoorbeeld om duidelijke kaders voor de inrichting van de openbare ruimte ten aanzien van onder andere groen en verkeer. De actualisatie geeft kaders die uitgaan van nieuw vastgesteld beleid; de Omgevingsvisie Weesp 2050 en het Mobiliteitsplan 2021-2046.
- In februari 2021 heeft het college besloten tot optimalisatie en actualisatie van het concept ruimtelijk kader.
- In februari 2021 is de gemeenteraad middels een raadsinformatiebrief hierover geïnformeerd.
- In december 2021, na vaststelling van de Omgevingsvisie Weesp 2050 en het Mobiliteitsplan, is het concept ruimtelijk kader door het college vrijgegeven voor participatie.
- Op 19 januari 2022 heeft participatie met omwonenden, ondernemers en overige belangstellenden plaatsgevonden.

Conform het raadsvoorstel en het raadsbesluit van 19 december 2018 is een ruimtelijk kader voor de Amstellandlaan opgesteld en wordt met onderhavig raadsvoorstel deze, na de bespreking met bewoners, voorgelegd aan de raad. Met de vaststelling van deze kaders door de gemeenteraad van Weesp wordt het mogelijk gemaakt bij de overgang naar Amsterdam belangrijke randvoorwaarden mee te geven voor de toekomstige transformatieplannen in dit gebied.

Financiële aspecten en dekking

Zie raadsvoordracht.

Alternatief

n.v.t.

Participatie

Zie raadsvoordracht.

Communicatie

Zie raadsvoordracht.

Duurzaamheid

n.v.t.

Inkoopbeleid

n.v.t.

Europese regelgeving

n.v.t.

RAADSVOORSTEL

Registratienummer	Z.192120/D.172200
Onderwerp	<i>Vaststellen Ruimtelijk kader Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan</i>
Portefeuillehouder	Dhr. J.M. Vos
Contactpersoon + tel.nr	B. Pluim Tel 06 1645 9249

Ter advisering naar commissie	SOB	Datum commissie	1 maart 2022
Ter besluitvorming naar raad	Ja	Datum raad	10 maart 2022

Voorgesteld raadsbesluit:

1. In te stemmen met de raadsvoordracht waarin de raad wordt gevraagd in te stemmen met de ruimtelijk kaders voor het gebied Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan inhoudende dat:
 - a. De ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan dient een geheel te zijn; de plannen van de ontwikkelaars in dit gebied worden afzonderlijk ontwikkeld en beschouwd, maar dienen gezamenlijk als één ruimtelijke eenheid herkenbaar te zijn.
 - b. Voorzieningen; De plint zal voor maximaal 40% worden ingevuld met andere functies dan woonfuncties, zoals kleinschalige woon- en buurt gerelateerde voorzieningen.
 - c. Openbare ruimte; Bij de inrichting van de eigen te transformeren kavels dienen de initiatiefnemers aan te sluiten bij de (toekomstige) groene inrichting van het openbaar gebied, en ook op het eigen terrein direct aan de Amstellandlaan groen, beplanting en bomen toe te voegen. Tenminste 30% van het bouwkaveloppervlak (incl. daken en gevels) te gebruiken voor behoud en aanleg van groen en tuinen.
Indien wordt aangetoond dat daarmee het plan niet haalbaar is, zal de ontwikkelaar met de gemeente overleggen op welke wijze zoveel mogelijk tegemoet kan worden gekomen aan deze voorwaarde.
 - d. Parkeren; Er wordt ingezet op duurzame mobiliteit door het vergroten van deelmobiliteit (wat leidt tot een reductie van parkeerplaatsen) waarbij gekeken wordt naar het type woningsegment: sociale huur, middenduur of duur en het huidige gemiddelde autobezit in het gebied Hogewey.
Parkeren dient volledig op eigen terrein en vanuit de Amstellandlaan gezien zoveel als mogelijk uit het zicht gerealiseerd te worden.
Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor elektrische auto's met laadpalen te worden aangelegd, minimaal 1 punt per 50 woningen. Tevens dienen er voldoende voorzieningen en maatregelen te worden aangelegd en genomen om dit in de toekomst te faciliteren en het aantal laadpunten te vergroten.
De reeds aanwezige parkeerplaatsen aan de Amstellandlaan blijven gehandhaafd.
Voor fietsparkeren voor appartementen (met berging) dient ruimte te zijn voor 0,75 fietsparkeerplaats per kamer per appartement.
 - e. Er hoger gebouwd mag worden dan 5 bouwlagen en daarmee afgeweken wordt van de Omgevingsvisie Weesp 2050; accenten van 6 bouwlagen zijn toegestaan tegen het industriegebied aan de noordzijde van het gebied of in een lijn met 6 bouwlagen loodrecht op de Amstellandlaan. Als accent is een setback als 6^e laag toegestaan op de hoek van de Amstellandlaan en de Hogeweyselaan. Dit is opgenomen in de

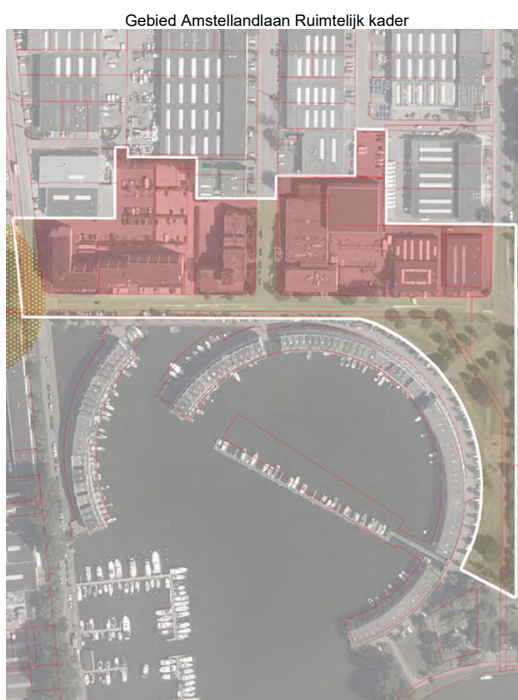
bijlage “Ruimtelijk Kader Amstellandlaan” paragraaf 4.3 Stedenbouwkundige voorwaarden, bouwhoogte.

- f. Duurzaamheid, klimaatadaptie, circulair- en natuur inclusief bouwen integraal onderdeel uitmaken van de verdere plannen van de initiatiefnemers. Energieneutraal (EPC 0) bouwen geldt als uitgangspunt.
- g. Het woonprogramma bestaat uit minimaal 33% sociaal en een groot deel middelduur. Voor de woonexploitatie van de sociale woningen wordt in de anterieure overeenkomsten voorgesteld deze door een wooncorporatie te laten uitvoeren. Voor de uitgewerkte overwegingen van deze kaderstelling wordt verwezen naar het hoofdstuk “argumenten”. Deze overwegingen worden als kader meegenomen.

Samenvatting

Op 19 december 2018 heeft u ingestemd met het opstellen van een ruimtelijk kader voor de Amstellandlaan (tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan) om transformatie naar woningen te faciliteren (zie bijlage, beslispunt 6). U heeft aangegeven dat deze eerst besproken moet worden met omwonenden en vervolgens aan u wordt voorgelegd. De bespreking met omwonenden heeft op 19 januari 2022 plaatsgevonden middels een online bijeenkomst (vanwege de corona pandemie kon het niet fysiek).

Het ruimtelijk kader stelt kaders voor de transformatie in het gebied Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan.



In dit ruimtelijk kader is het Scharnierpunt betrokken maar is GEEN onderdeel van het kader. De reden waarom het Scharnierpunt wordt betrokken is vanwege het raakvlak met het te transformeren gebied. Hierbij speelt vooral de verkeersroute voor zwaar verkeer als raakvlak met de toekomstige woonontwikkelingen een rol m.b.t. de externe veiligheid. Het Scharnierpunt bevindt zich tussen twee bedrijventerreinen, Rijnkade en bedrijventerrein Noord (zie bijlage 4, beslispunt 5).

Hier wordt benadrukt wordt dat de uitwerking van het Scharnierpunt in een eigen specifiek stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt. Er zijn dus geen kaders voor dit gebied in onderhavig kader opgenomen. Het raakvlak met de woonontwikkeling is de start voor het opstellen een thematische ruimtelijk document voor het gebied 'Scharnierpunt' met daarin effecten en (on)mogelijkheden voor (lichte) bedrijvigheid en overige voorzieningen. Dit is conform het raadsbesluit van 19 december 2018 (zie bijlage 4, beslispunt 6).

Voor de locatie langs de Amstellandlaan zijn kaders opgesteld om de ontwikkelingen van woningbouw in goede banen te leiden en daarbij een hoge kwaliteit te bewerkstelligen van het plan.

In het gebied, waarvoor het ruimtelijk kader nu voor ligt, heeft reeds transformatie naar woningbouw plaatsgevonden.

Met de informatie uit eerdere bijeenkomsten met bewoners, ondernemers en overige belangstellenden is het onderhavig ruimtelijk kader opgesteld en wordt u gevraagd deze vast te stellen voor de transformatie van de Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan.

Doel en resultaten

Met de realisatie van dit plan wordt een bijdrage gegeven aan het creëren van nieuw aanbod van woningen primair gericht op inwoners uit Weesp met een hoge en toekomstbestendige kwaliteit. Een grotendeels leegstaande kantoorlocatie komt hiermee te vervallen. Met de transformatie wordt een nieuw woonmilieu gecreëerd als overgang van de Amstellandlaan en Aquamarin naar de bedrijfsbebouwing ten noorden daarvan. Daarnaast biedt de transformatie de kans de openbare ruimte van de Amstellandlaan en het zuidelijk deel van de Pampuslaan, niet alleen functioneel maar ook wat openbare ruimte betreft her in te richten. Dit geldt tevens voor het oostelijk deel van het plangebied langs Aquamarin.

Het concept dat hierbij gehanteerd wordt heeft 4 principes:

1. De Amstellandlaan is een veilige groene as voor fietsers en wandelaars
2. Een nieuw woonmilieu is een eenheid binnen diversiteit, met een gebouwtypologie die werken en wonen met elkaar verbind
3. Parkeerplaatsen liggen uit het zicht van de Amstellandlaan
4. Het gebied wordt duurzaam en toekomstbestendig ontwikkeld.

Ten aanzien van principe 1 kan gezegd worden dat er een kans ligt om de openbare ruimte van de Amstellandlaan opnieuw in te richten, vanaf de Hogeweyselaan tot aan het Amsterdam-Rijnkanaal. De Amstellandlaan is een belangrijke oostwest-verbinding voor fietsers die vanaf het oude centrum van Weesp naar het Amsterdam-Rijnkanaal (Kanaalpad) gaan. Er ligt vanaf het centrum naar het westen toe een vrij liggend fietspad, in een groenstrook met bomen. Ten westen van de Hogeweyselaan wordt deze hoofdfietsroute meer diffuus. Hier is de fietsroute niet meer vrij liggend, maar is deze onderdeel van een stenig profiel, gedomineerd door asfalt en parkeerplaatsen. Om Weesp goed te verbinden met de recreatieve routes aan het Amsterdam-Rijnkanaal, en eventueel met een fietsbrug hier overheen, wordt voor de Amstellandlaan maximaal ingezet op een veilige fietsroute.

Aanleiding

In de Structuurvisie Bedrijventerreinen 2010 wordt voor het gebied Amstellandlaan/Rijnkade een transformatie van bedrijvigheid naar wonen voorgesteld. In de jaren na 2010 zijn er enkele initiatieven uit de markt naar voren gekomen voor het gebied Amstellandlaan. Zij gaven aan dat een transformatie in dit gebied door ontwikkelaars haalbaar en levensvatbaar wordt geacht. In de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie Weesp 2050 is bekrachtigd dat dit gebied één van de

drie gebieden is op de randen van bedrijventerreinen van Weesp waar transformaties gepland zijn. In de Omgevingsvisie is tevens vastgesteld dat woningbouw buiten deze lopende transformaties niet plaats vindt op bedrijventerreinen.

Tijdens de informatieronde van de gemeente in de zomer van 2018 is met betrokkenen uit de omgeving gesproken over de transformatie van het gebied Amstellandlaan/Rijnkade. Er is toen gebleken dat er geen zwaarwegende bezwaren bestaan tegen een transformatie langs de Amstellandlaan, wel enkele kritische kanttekeningen. Ondernemers gevestigd langs de Rijnkade uitten wel bezwaren tegen woningbouw langs de Rijnkade.

Op basis hiervan heeft de gemeenteraad van Weesp op 19 december 2018 besloten een driedeling aan te brengen in de besluitvorming over de integrale visie voor dit gebied. De volgende besluiten zijn genomen:

1. Kennis nemen van de resultaten van de consultatieronde op 10 juli j.l. over de ambities en uitgangspunten voor de Amstellandlaan/Rijnkade, zoals die opgenomen zijn in de Structuurvisie Bedrijven terreinen;
2. Instemmen met een opdeling van het plangebied Amstellandlaan/Rijnkade;
3. Instemmen met het opstellen van een ruimtelijk kader voor de Amstellandlaan (gedeelte tussen Flevolaan en Hogeweyselaan) om transformatie naar woningbouw te faciliteren;
4. Instemmen met het bestendigen van de huidige bestemming van het plangebied Rijnkade en dit voor het gebied Rijnkade als uitgangspunt nemen voor de op te stellen Omgevingsvisie;
5. Instemmen met het aanwijzen van het 'scharnierpunt' Amstellandlaan/Rijnkade (zie plankaart);
6. Instemmen met het opstellen van thematisch ruimtelijk document voor het gebied 'scharnierpunt' met daarin de effecten en (on)mogelijkheden voor bedrijvigheid, kantoren, wonen, detailhandel en recreatie.

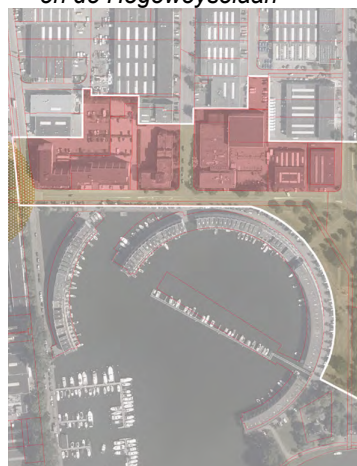
Scharnierpunt



Rijnkade



*Amstellandlaan; Flevolaan
en de Hogeweyselaan*



Onderhavig voorstel betreft het uitvoeren van beslispunt 3. Beslispunt 4 is opgenomen in de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie Weesp 2050 en dus uitgevoerd. Beslispunt 6 zal na uitvoering van beslispunt 3 (onderhavig raadsvoorstel) plaatsvinden.

In 2018 hebben er bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. Eind 2019 hebben ontwikkelaars een buurtbijeenkomst georganiseerd met als doel om, naar aanleiding van de eerste reeds gerealiseerde woningtransformatie de tweede fase die ze voor ogen hadden, het gebied integraal te bekijken zoals de gemeente dat wenste en hier input bij de belanghebbenden voor op te halen. Met de resultaten hiervan heeft het college een concept ruimtelijk kader opgesteld. In maart 2020 heeft het college dit concept vrijgegeven voor participatie

Vanwege de corona crisis en de overdracht naar een nieuw projectteam is pas aan het einde van 2020 gestart met de voorbereiding van het participatietraject. Bij deze voorbereiding is het concept ruimtelijk kader opnieuw beschouwd en is geconstateerd dat het een optimalisatie en actualisatie behoeft.

De optimalisatie geeft meer eenduidigheid over de ruimtelijke kaders waarop plannen zorgvuldiger kunnen worden getoetst. Bij deze optimalisatie gaat het bijvoorbeeld om duidelijke kaders voor de inrichting van de openbare ruimte ten aanzien van onder andere groen en verkeer. De actualisatie geeft kaders die uitgaan van nieuw vastgesteld beleid; de Omgevingsvisie Weesp 2050 en het Mobiliteitsplan 2021-2046.

In februari 2021 heeft het college besloten tot optimalisatie en actualisatie van het concept ruimtelijk kader.

In februari 2021 is de gemeenteraad middels een raadsinformatiebrief hierover geïnformeerd. In december 2021, na vaststelling van de Omgevingsvisie Weesp 2050 en het Mobiliteitsplan, is het concept ruimtelijk kader door het college vrijgegeven voor participatie. Op 19 januari 2022 heeft participatie met omwonenden, ondernemers en overige belangstellenden plaatsgevonden.

Conform het raadsvoorstel en het raadsbesluit van 19 december 2018 is een ruimtelijk kader voor de Amstellandlaan opgesteld en wordt met onderhavig raadsvoorstel, deze na de bespreking met bewoners, voorgelegd aan de raad. Met de vaststelling van deze kaders door de gemeenteraad van Weesp wordt het mogelijk gemaakt bij de overgang naar Amsterdam belangrijke randvoorwaarden mee te geven voor de toekomstige transformatieplannen in dit gebied.

In dit raadsvoorstel wordt u gevraagd het ruimtelijk kader vast te stellen voor de transformatie van het gebied aan de Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan. Voor het ruimtelijk kader wordt verwezen naar bijlage 1. Hieronder worden de beslispunten beargumenteerd.

Argumenten

- 1. De ruimtelijk ontwikkeling van het gebied Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan dient een geheel te zijn; de plannen van de ontwikkelaars in dit gebied worden afzonderlijk ontwikkeld en beschouwd, maar dienen gezamenlijk als één ruimtelijke eenheid herkenbaar te zijn.*

Een initiatiefnemer dient niet alleen de eigen bebouwing te beschouwen, maar ook breder te kijken en de (toekomstige) openbare ruimte mee te nemen in zijn visievorming.

Uitgangspunt is dat de bebouwing eenduidig en harmonieus is, ingetogen wat hoofdvorm en architectuur betreft, en zich aanpast aan de stedenbouwkundige structuur van de stad. Ook is de bebouwing passend bij de schaal van de context, i.e. Aquamarin, de (ver)nieuwbouw op de hoek met de Flevolaan, de Hogeweyselaan (achterzijde: Sinnigervelderstraat) en de overige huidige bebouwing.

Niet alleen voor de hoofdvorm en massa, maar ook voor de architectuur van de woon-gebouwen geldt het uitgangspunt dat deze eenduidig, harmonieus en ingetogen is. De architectuur mag ten opzichte van de omgeving een eigen modern-eigentijdse signatuur hebben, maar voegt zich tegelijk naar de architectuur en de schaal van de context (i.e. Aquamarin en de (ver)nieuwbouw op de hoek met de Flevolaan). De architectuur en uitstraling van de gebouwen is representatief naar de openbare ruimte, en oriënteert zich hierop (geen blinde gevels naar de openbare ruimte of bergingen direct aan de openbare ruimte). De hoofdentree ligt ook aan de openbare ruimte en is duidelijk herkenbaar. De architectuur is ingetogen stoer en heeft een duidelijke geleding, zowel verticaal als horizontaal. Het kleur- en materiaalgebruik gaat uit van natuurlijke materialen in de materiaaleigen kleuren (baksteen, hout, glas) en/of wit keim- of stucwerk.

2. *Voorzieningen; De plint zal voor maximaal 40% worden ingevuld met andere functies dan woonfuncties, zoals kleinschalige woon- en buurt gerelateerde voorzieningen.*

Het bedrijventerrein verkleurt naar woningbouw. Niet alleen wordt de functie omgezet, er wordt ook een nieuwe bebouwingstypologie geïntroduceerd. Om een evenwichtige bevolkingssamenstelling en sociale netwerken te handhaven is het zaak om langs de Amstellandlaan een variatie aan woningen te bouwen veelal voor kleinere huishoudens - jong en oud - in combinatie met bijpassende voorzieningen, die het wonen ondersteunen. Door het toevoegen van deze voorzieningen kan er een levendige straat worden gecreëerd zonder dat deze tot overlast leiden. Voorzieningen met een sterk verkeersaantrekkende werking, n, zijn niet passend. In ieder geval worden de hoeken gevuld met voorzieningen, want het is daar waar mensen elkaar kruisen en waar toevallige ontmoetingen kunnen plaatsvinden.

In de participatie bijeenkomst van 19 januari 2022 zijn ideeën van omwonenden, ondernemers en belangstellenden opgehaald voor de invulling van mogelijke voorzieningen. Deze ideeën worden betrokken bij de planvorming met initiatiefnemers na vaststelling van het kader.

Het woonprogramma is in het bijzonder gericht op jongeren, starters en ouderen in het sociale en middenduur segment. Huisvesting voor jongeren tot 28 jaar wordt mogelijk gemaakt. Er worden geschikte woningen (volgens wet- en regelgeving) voor ouderen gebouwd. Het woonprogramma dient te voldoen aan de Doelgroepenverordening. De Doelgroepenverordening regelt voor verschillende segmenten en doelgroepen de minimale oppervlakken. Een reguliere sociale woning mag niet kleiner zijn dan 40 m². Voor het middensegment geldt dat een woning minimaal 50 m² is. En in alle gevallen moet er tenminste één slaapkamer aanwezig zijn.

3. *Openbare ruimte; Bij de inrichting van de eigen te transformeren kavels dienen de initiatiefnemers aan te sluiten bij de (toekomstige) groene inrichting van het openbaar gebied, en ook op het eigen terrein direct aan de Amstellandlaan groen, beplanting en bomen toe te voegen. Tenminste 30% van het bouwkaveloppervlak (incl. daken en gevels) te gebruiken voor behoud en aanleg van groen en tuinen. Indien wordt aangetoond dat daarmee het plan niet haalbaar is, zal de ontwikkelaar met de gemeente overleggen op welke wijze zoveel mogelijk tegemoet kan worden gekomen aan deze voorwaarde.*

Het definitief ontwerp voor de openbare ruimte wordt gemaakt door de gemeente en afgestemd met de initiatiefnemers. Functies die in het gebied nodig zijn, zoals speelplekken en parkeervoorzieningen, worden opgenomen in het ontwerp en zijn gebaseerd op het vigerend beleid en geldende normen. In de participatie bijeenkomst van 19 januari 2022 zijn ideeën van omwonenden, ondernemers en belangstellenden opgehaald voor de invulling van de openbare voorzieningen. Deze ideeën worden betrokken bij de planvorming van de openbare ruimte na vaststelling van het kader.

De transformatie van kantoren naar woningen is een functiewijziging en betekent niet alleen een verandering in de verkeerstructuur, maar biedt ook de kans voor herinrichting van de openbare ruimte, met meer groen en een veilige fietsroute, passend bij de nieuwe woonfunctie. De openbare ruimte in het algemeen, en het groen in het bijzonder, zorgt voor de ruimtelijke verbinding tussen de verschillende bouwlocaties en de bestaande functies en voorzieningen in de omgeving. Het uitgangspunt is een groene en veilige leefomgeving voor de woningen aan de Amstellandlaan. Hierbij wordt ook het gemeentelijk groen op de kop

van Aquamarin betrokken. Voor de herinrichting van het openbaar gebied wordt van het volgende uitgegaan:

- Inrichten als erftoegangsweg, 30km/u.
- Versmallen rijbanen en verwijderen middengeleider ter hoogte van Pampuslaan.
- Aanleggen vrij liggend fietspad.
- Behoud parallelweg Aquamarin, behoud openbare parkeerplaatsen Aquamarin.
- Het toevoegen van groenstroken en bomen in het profiel van de Amstellandlaan.
- Een groene inrichting, gericht op verblijven, op de locatie van de knip tussen de Pampuslaan en Amstellandlaan.
- Een herinrichting van het gemeentelijk groen op de kop van Aquamarin.
- Er dient rekening te worden gehouden met ruimte voor maatregelen om de commerciële voorzieningen in de plint bereikbaar te maken en te houden om de levendigheid van de plint te waarborgen.

Ten aanzien van verkeer staat de Amstellandlaan niet op zichzelf. In het vastgesteld mobiliteitsplan is opgenomen hoe en wanneer de verkeerstructuur in en nabij het gebied van het ruimtelijk kader wordt aangepast om veilige verkeersstromen te bewerkstelligen dat aansluit bij onder andere de toekomstige woonontwikkeling in het gebied van het ruimtelijk kader gebied. Het onderzoek naar het Scharnierpunt is daar onderdeel van.

4. *Parkeren; Er wordt ingezet op duurzame mobiliteit door het vergroten van deelmobiliteit (wat leidt tot een reductie van parkeerplaatsen) waarbij gekeken wordt naar het type woningsegment: sociale huur, middenduur of duur en het huidige gemiddelde autobezit in het gebied Hogewey.*

Parkeren dient volledig op eigen terrein en vanuit de Amstellandlaan gezien zoveel als mogelijk uit het zicht gerealiseerd te worden.

Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor elektrische auto's met laadpalen te worden aangelegd, minimaal 1 laadpunt per 50 woningen. Tevens dienen er voldoende voorzieningen en maatregelen aangelegd te worden om dit in de toekomst te faciliteren en het aantal laadpunten te vergroten.

De reeds aanwezige parkeerplaatsen aan de Amstellandlaan blijven gehandhaafd.

Voor fietsparkeren voor appartementen (met berging) dient ruimte te zijn voor 0,75 fietsparkeerplaats per kamer per appartementen.

Om een hoge kwaliteit van de buiten/openbare ruimte met name aan de Amstellandlaan te kunnen bewerkstelligen is het noodzakelijk dat parkeren zoveel mogelijk uit het zicht van de Amstellandlaan gerealiseerd wordt. Hierbij is parkeren halfverdiept of verdiept wenselijk (niet verplicht). Parkeren direct aan de Amstellandlaan of een parkeergarage op begane grond (dichte gevel aan Amstellandlaan) is niet wenselijk.

Voor fietsparkeren t.b.v. appartementen (met berging) dient 0,75 fietsparkeerplaats per kamer per appartement gerealiseerd te worden op eigen terrein of in het gebouw (max. 25% van gevellengte).

Voor bezoekers-fietsparkeren wordt uitgegaan van 1 fietsparkeerplaats per appartement.

Deze zijn (deels) op openbaar gebied te realiseren.

Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor elektrische auto's met laadpalen te worden aangelegd en er dienen voldoende voorzieningen en maatregelen te worden genomen om dit in de toekomst te faciliteren.

5. *Er hoger gebouwd mag worden dan 5 bouwlagen en daarmee afgeweken wordt van de Omgevingsvisie Weesp 2050. Tot 6 bouwlagen is toegestaan achter de bebouwing van 5 lagen langs de Amstellandlaan tegen het industriegebied aan de noordzijde van het gebied of loodrecht op de Amstellandlaan. Als accent is een setback op de 6^e laag toegestaan op*

de hoek van de Amstellandlaan en de Hogeweyselaan. Dit is opgenomen in de bijlage "Ruimtelijk Kader Amstellandlaan" paragraaf 4.3 Stedenbouwkundige voorwaarden, bouwhoogte.

Afwijken van de Omgevingsvisie met betrekking tot het aantal bouwlagen is noodzakelijk om de door de gemeente vereiste hoge en toekomstbestendige kwaliteit van de leefomgeving bij een gebiedsontwikkeling te kunnen behalen of te kunnen toevoegen.

Het vinden van ruimte om te groeien en voor benodigde voorzieningen en infrastructuur lukt alleen als we de stad verdichten. Hierbij ontstaan dilemma's. In een verdichtende stad wordt de ruimte namelijk schaarser. Dat betekent dat we altijd keuzes moeten maken over de beperkte ruimte die we hebben.

Bij deze transformatie benutten wij op een slimme manier bestaande ruimte langs doorgaande verkeerswegen.

De opgaven in Weesp zoals genoemd in de Omgevingsvisie zijn de lange lijnen waarvan de stedelijke kern en wijken met elkaar verbonden zijn. Dit maakt de stad één geheel, dankzij dit netwerk van doorgaande stadsstraten en stadslanen. Straten en lanen zijn aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplekken. Het zijn logische plekken voor publieke functies en voorzieningen. Langs deze straten en lanen is ruimte voor zorgvuldige verdichting met woningbouw, één van de weinige mogelijkheden die Weesp heeft voor verdichting. De omgevingsvisie geeft de ambitie aan om van de Amstellandlaan en de Prinses Irenelaan plekken te maken met een stedelijke aanwezigheid. Door de extra bouwlagen kunnen er meer woningen worden gebouwd. Deze omvang/volume is noodzakelijk om de kwaliteit te kunnen leveren, die wordt geëist door de gemeente.

De kwaliteit zoals genoemd in de Omgevingsvisie wordt met name in de buitenruimte gevonden. Met meer hoogte zijn er meer woningen. Hierdoor worden er meer woningen verhuurd of verkocht wat betekent meer inkomsten en daarmee meer middelen om de kwaliteit, dat de gemeente eist, te realiseren. Meer hoogte betekent dus kwaliteitsverbetering (groen, voorzieningen openbare voorzieningen, parkeren, duurzaamheid). Door deze toe te voegen wordt afgeweken van de omgevingsvisie ten aanzien van het aantal bouwlagen. Hierbij zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten en analyse, zoals de vereiste leef kwaliteit van belang. Met deze kwaliteit en de hoogte wordt een belangrijke bijdrage gedaan aan de woonopgave van Weesp.

- *Programmering;*

In Weesp is er een mismatch tussen vraag en aanbod van woningen en de woonwensen en mogelijkheden van Weespers.

Gevolg is een vastzittende sociale huursector en een hoge verhuissnelheid bij krappe middenhuurwoningen en vooral in de dure huursector. Dit komt de leefbaarheid en toekomstbestendigheid niet ten goede. Het onderzoek 'Wonen In de Metropoolregio Amsterdam' (WimRa) 2021 bevestigt dit beeld opnieuw, dat ook al in eerdere onderzoeken naar woonwensen en verhuisgeneigdheid in de MRA staat beschreven.

Uit de WimRa cijfers blijkt een aantal speerpunten voor woningzoekenden voort te komen voor de Weesper inwoners.

Speerpunt 1A: sociale huurwoningen van 40 m² > voor jongeren

Speerpunt 1B: sociale huurwoningen van 60m² > voor ouderen met sociale inkomens, die in een gezin wonen

Speerpunt 2A:: middeldure huurwoningen van 60m² > +kwaliteit voor ouderen met middeninkomens, die door gebrekkige woningmarktaanbod geen kant op kunnen dus de MRA uitverhuizen of blijven zitten

Speerpunt 2B: Middeldure koopwoningen tot €324.000 voor middeninkomens gezinnen uit sociale huur, die door vastzittende woningmarktaanbod geen andere kant op kunnen dan de MRA uitverhuizen.

Speerpunt 3: MSK of MSH 70 m² > voor dure scheefwonende stellen in vrije sector huurwoningen van 40-70 m², die door gebrekkig woningmarktaanbod geen andere kant op kunnen dan de MRA uitverhuizen, omdat zitten blijven te duur is en vermogensopbouw ondergraaft; anders doorgangswooncomplexen.

Uitgangspunten bij de transformaties in Weesp zijn het onlangs vastgestelde woonakkoord 2021-2040, de door uw raad vastgestelde Woonvisie 2017 en de Verordening Doelgroepen woningbouw 2020. In het woonakkoord is bepaald dat tot 2040 in de regio 11.500 woningen worden toegevoegd, waarvan bijna 3.000 sociale huurwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen groeit zo mee met de woningvoorraad. Het aantal betaalbare middeldure huurwoningen groeit met 1.500. Daarnaast zetten partijen zich in voor een optimaal gebruik, toekomstbestendig maken en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In de Doelgroepenverordening zijn inkomensgrenzen, prijsgrenzen, instandhoudingstermijnen en kwaliteitsgrenzen bepaald en is opgenomen dat bouwplannen minimaal 33% sociale woningen dienen te realiseren.

- *Sociale woningen*

Weesp heeft op basis van de afname van sociale huurwoningen besloten om in deze raadsperiode 400 sociale woningen toe te voegen aan de sociale woningvoorraad. Dit project is voor Weesp een grote transformatie die een flink aantal sociale woningen kan realiseren, waardoor het een goede bijdrage levert om het tekort aan woningen voor jongeren en ouderen op te lossen. De verhuizing van ouderen betekent doorstroming waardoor er weer schaarse sociale eensgezins huurwoningen vrijkomen, waarvoor lange wachttijden zijn en de doelgroep nu nauwelijks kans maakt op deze (betaalbare) woningen. Een groot gedeelte van de sociale huurwoningen zullen aan inwoners van Weesp worden toegewezen die conform de doelgroepenverordening voor minimaal 25 jaar beschikbaar blijven in het sociale huursegment.

- *Middeldure woningen*

Er zijn productieafspraken gemaakt tussen de regiogemeenten voor woningen. Een van die afspraken is de bouw van middeldure woningen in Weesp. In het regionale woonakkoord 2021 is afgesproken dat er 1500 middeldure woningen worden gebouwd waarbij elke gemeente naar rato van plancapaciteit een deel daarvan realiseert. Voor Weesp zijn dat 280 middeldure woningen. Deze worden verhoudingsgewijs verspreid over een aantal projecten, waarbij de transformatieprojecten, het Cacaokwartier en de Amstellandlaan, verreweg het grootste deel naar verhouding moeten realiseren. Deze 2 projecten werken als communicerende vaten. Het Cacaokwartier gaat nu uit van 500 woningen waarvan 135 middeldure woningen. Deze woningen zijn bereikbaar voor starters of doorstromers uit de sociale huur dan wel scheefwoning in de vrije sector huur. Hiermee krijgen inwoners en werknemers uit de essentiële beroepen de vereiste ruimte.

Vanuit de communicerende werking betekent dat de transformatie van de Amstellandlaan ca 145 middeldure woningen zou moeten realiseren terwijl het een kleiner te bebouwen gebied is dan het Cacaokwartier.

- *Bouwhoogte*

Op basis van het beschikbare oppervlak van het plangebied, een reële verhouding tussen bebouwingoppervlak en buiten/openbare ruimte met de vereiste (hoge) leefkwaliteit van de gemeente, het aantal benodigde woningen (ca 300 ingeschat) en de gemiddelde grootte van een woning, is een inschatting gemaakt van het benodigde volume. Met de vereiste kwaliteit van de gemeente (o.a. parkeren, groen, voorzieningen) en het daarmee waarborgen van een goede leefomgeving is er een bebouwing nodig van 6 bouwlagen. De vastgestelde omgevingsvisie gaat uit van 5 bouwlagen met uitzondering van de locaties waar grotere hoogte stedenbouwkundig gewenst en verantwoord is. Alleen blokken van 6 lagen is stedenbouwkundig niet verantwoord. Uit de stedenbouwkundige analyse voor dit gebied komt naar voren dat ter bevordering van de levendigheid en uitstraling van de gevels een variatie van 4 tot 6 bouwlagen met een accent van 7 lagen (hoek Hogeweyselaan-

Amstellandlaan) een goede invulling is van het gebied waarbij tevens de vereiste hoge kwaliteit kan worden bereikt. Wel worden daardoor ca 25 woningen minder woningen gerealiseerd dan met alleen 6 bouwlagen. Deze stedenbouwkundige opzet is op 19 januari jl. met o.a. omwonenden geparticipeerd. Voor de stedenbouwkundige analyse wordt verwezen naar bijlage 1 bij dit raadsvoorstel.

Met de input en reacties van de participatiemomenten van 2018, 2019 en januari 2022 en de aansluiting die is gezocht met j de Omgevingsvisie Weesp 2050 is gekeken op welke manier aanpassingen kunnen worden gedaan en tegelijkertijd de ontwikkeling haalbaar blijft en stedenbouwkundig verantwoord is.

Uit eerder uitgevoerde participatie in 2018 was het merendeel van de deelnemers voor een maximale hoogte van 4 bouwlagen. Bij de bijeenkomst in 2019 is door Ten Brinke en Ymere een meer uitgewerkt voorstel aan de hand van twee modellen gepresenteerd. Eén model is bij het merendeel van de aanwezigen als 'massaal' ondervonden vanwege de gesloten gevel en de korte afstand van de gebouwen ten opzichte van het Aquamarin. Er was ook te weinig ruimte voor groen. Het andere model werd als mooi luchtig ervaren, mede door de gepaste afstand tot het Aquamarin en de verspringing in bouwhoogte. Door de verticale parcellering van de gevels en het mindere zicht op de bedrijvigheid erachter werd de bouwhoogte van 7 lagen in zijn algemeenheid niet als te hoog gezien, mits deze hoogte zich aan de industriekant bevindt. Dit is die avond als favoriete model naar voren gekomen. In het ruimtelijk kader dat op 19 januari 2022 is geparticipeerd is de input van de vorige participaties bijeenkomsten verwerkt. Dit kader gaat ervan uit dat op het noordelijk deel van het plangebied aan de zijde van het industrieterrein accenten met 6 bouwlagen stedenbouwkundig passend zijn. Uit de participatie van 19 januari is tevens aangegeven dat 6 bouwlagen achter de 5 bouwlagen langs de Amstellandlaan in een lijn loodrecht op de Amstellandlaan ook acceptabel is. In het huidige kader is dit verwerkt. In het geparticipeerde kader op 19 januari is ook het accent van 7 bouwlagen op de hoek van de Hogeweyselaan/Flevolaan gepresenteerd. Men was hier kritisch over vanwege het gevoel uitzicht te verliezen vanuit de Sinnigervelderstraat (5-7 laags). Het huidige kader is daarop aangepast door op de hoek nu uit te gaan van 5 bouwlagen met een setback van een 6^e bouwlaag. Met deze aanpassing worden er ca 15 minder woningen gerealiseerd. De bouwplannen van ontwikkelaars zijn nog niet bekend. Op basis van een geschat gemiddelde grootte van een woning (hier ca 64m²) en de hoogte zoals nu opgenomen in het kader zijn circa 250 woningen te realiseren in het plangebied.

Doordat minder (huur- en koop) woningen worden gerealiseerd neemt voor de ontwikkelaar de haalbaarheid van het plan af. Immers zal de gemeente de vereiste kwaliteit handhaven en zal in combinatie met het woonprogramma bij steeds minder woningen een kantelpunt bereikt worden waarbij de risico's voor de ontwikkelaar te groot worden en de haalbaarheid in het geding komt.

Met de in dit kader opgenomen bouwhoogte kan een hoge kwaliteit aan de ontwikkeling worden toegevoegd en is een goed balans gevonden waarbij aan de kwaliteitseisen van de gemeente voldaan kan worden, een grote bijdrage wordt gedaan aan de woonopgave van Weesp en het de ontwikkelaars in staat stelt een haalbaar plan op te stellen.

6. *Duurzaamheid, klimaatadaptie, circulair- en natuur inclusief bouwen integraal onderdeel uitmaken van de verdere plannen van de initiatiefnemers. Energieneutraal (EPC 0) bouwen geldt als uitgangspunt.*

De bouwplannen van de ontwikkelaars dienen te voldoen aan de Nota Duurzaam Weesp (september 2016) en aan de gestelde voorwaarden uit het Bouwregelgeving. Op het gebied van wonen ligt de ambitie op het duurzaam en energieneutraal bouwen van nieuwbouwwoningen. Met name de aspecten mobiliteit, energieopwekking, bouwen,

leefomgeving en grondstoffenbeheer spelen hier een rol. Deze aspecten komen ook terug in de eisen die de gemeente stelt aan de kwaliteit van de bouwplannen in de stedenbouwkundige analyse, zoals aangehaald in beslispunt g. Duurzaam betekent een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen. Ook dat komt terug in de afweging bij beslispunt e. Uitgangspunt is de bouwplannen energieneutraal te realiseren.

Nieuwe ontwikkelingen vragen ook om een visie op duurzame mobiliteit (zie de onderbouwing onder beslispunt d.), waarbij fietsparkeren leenauto's, laadpalen en voorzieningen zijn opgenomen om te anticiperen in de toekomst. Dat betekent dus voldoende voorzieningen en maatregelen (mee) te nemen om dit nu en in de toekomst te faciliteren.

Met betrekking tot de klimaatadaptatie dienen maatregelen te worden genomen (o.a. opvang piekbuien en tegengaan hittestress) en natuurinclusief bouwen. Een groene inrichting van de terreinen en de openbare ruimte kan hieraan bijdragen, en zorgt tevens voor een prettige woon- en verblijfsomgeving. In de omgevingsvisie is hier ook aandacht voor. Bouwplannen zullen op klimaatadaptatie door het Waterschap worden getoetst bij het doorlopen van ruimtelijke procedures.

7. *Het woonprogramma bestaat uit minimaal 33% sociaal en een groot deel middelduur. Voor de woonexploitatie wordt tevens in de anterieure overeenkomsten voorgesteld deze door een wooncorporatie te laten uitvoeren*

Om de borging van de sociale woningen als sociaal segment te behouden dienen de plannen te voldoen aan de Doelgroepenverordening Weesp. Dat betekent minimaal 33% sociaal en een groot deel middelduur. Ook voor de middeldure woningen zullen, om deze als middelduur segment te behouden afspraken worden gemaakt met de ontwikkelaars. Het woonprogramma (percentage verdeling woonsegmenten, sociaal, middelduur, duur) wordt publiekrechtelijk vastgelegd (bestemmingsplan, uitgebreide omgevingsvergunning). Het wordt tevens privaatrechtelijk vastgelegd middels anterieure overeenkomsten. In de anterieure overeenkomsten worden aanvullende afspraken gemaakt over de borging van het behoud van het sociale en middelduur segment.

Verder worden de volgende zaken opgenomen: Indien wettelijk mogelijk, worden de woningen in eerste instantie aan Weespers te koop aangeboden. De sociale huurwoningen dienen bij voorkeur verkocht te worden aan een corporatie of bij gebreke daarvan worden beheerd via een exploitatie door een corporatie. Tenslotte zal de ontwikkelaar erop gewezen worden dat ondernemers in de omgeving de route tussen A-1 en N236 gebruiken voor (zwaar) vrachtverkeer en dat ze bij de plannen daarmee rekening dienen te houden, evenals het behoud van bedrijvigheid elders op het bedrijventerrein.

Reden bespreking in de raad

Dit voorstel wordt aan uw raad voorgelegd ter voldoening aan uw bevoegdheid om de kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen vast te leggen.

Context en kaders

Voor de ontwikkeling van de Amstellandlaan middels transformatie van kantoren naar woningen zijn de gemeentelijke beleidsstukken zoals de Structuurvisie bedrijventerreinen 2010 (wordt naar verwachting per 1 maart 2022 bij raadsbesluit vervangen door een Weesper paragraaf in de Amsterdamse bedrijvenstrategie), de Omgevingsvisie Weesp 2050, het mobiliteitsplan 2021-2046, de Woonvisie 2017, de Nota Duurzaamheid Weesp 2016, het Groenbeleidsplan en de verordening doelgroepen woningbouw Weesp 2020 gebruikt.

In de Structuurvisie wordt geconstateerd dat vanwege de afname van het aantal in gebruik zijnde bedrijfspanden en vanwege de ligging van het plangebied nabij een woonmilieu en industrieel milieu op een gefaseerde verkleuring van dit gebied wordt ingezet, zowel ruimtelijk als functioneel.

Uit de participatie is gebleken dat omwonenden moeite hebben met de hoogte op de hoek van de Amstellandlaan en Hogeweyselaan. In de Omgevingsvisie Weesp 2050 wordt uitgegaan van maximaal 5 bouwlagen. Hoger kan, wanneer dit stedenbouwkundig verantwoord is. Om te komen tot een plan dat beter aansluit bij de Omgevingsvisie Weesp 2050 en de wensen van omwonenden, houdt het nu voorliggende ruimtelijk kader rekening met een bouwhoogte van 5 bouwlagen met een setback als 6e bouwlaag op de hoek van de Amstellandlaan en de Hogeweyselaan. Hiermee wordt op een belangrijk punt tegemoetgekomen aan de bezwaren uit de omgeving. Daarnaast wordt op de andere bouwdelen de 6^e bouwlaag alleen als accent aan de noordzijde tegen het industrieterrein gerealiseerd of in een lijn loodrecht op de Amstellandlaan.

Met de in dit kader opgenomen bouwhoogte kan een hoge kwaliteit aan de ontwikkeling worden toegevoegd en is een goede balans gevonden waarbij aan de kwaliteitseisen van de gemeente voldaan kan worden, een grote bijdrage wordt geleverd aan de woonopgave van Weesp en de ontwikkelaars in staat stelt een haalbaar plan op te stellen.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. De projectlocatie heeft de bestemming 'Bedrijventerrein – 1'. Voor het wijzigen van de functie 'Bedrijventerrein-1' naar 'Wonen' kan zowel door een bestemmingsplanwijziging als door een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure. In het huidige bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 15 meter (ca 5 bouwlagen) opgenomen.



Bedrijventerreinen – Bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2016-02-24)



- [Enkelbestemming](#)
- [Bedrijventerrein - 1](#)

Ten behoeve van de planontwikkeling dient binnen dit gebied een uitgebreide omgevingsprocedure te worden aangevraagd indien een ruimtelijk kader is vastgesteld, anders dient een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan te worden ingediend.

De verwachting is dat na de vaststelling van het ruimtelijk kader de initiatiefnemers hun plannen apart indienen bij de gemeente. Het is aan de gemeente om daarin de integraliteit te bewaken

genoemd in beslispunt 1. Het nieuwe bestemmingsplan of de uitgebreide procedure omgevingsvergunning zal met name de gebruiksfunctie wonen mogelijk maken, maar ook beperkt ruimte geven aan andere activiteiten in de plint. In de planregels worden de maximale hoogtes opgenomen in het gebied inclusief de setbacks aan de Amstellandlaan en op de hoek met de Hogeweyselaan.

Alternatieven voor oplossing en advies college

Het alternatief voor de planontwikkeling is het in stand houden van de huidige bebouwing met als gebruik kantoren. Deze kantoren staan leeg en zullen dat waarschijnlijk ook blijven. Dat betekent een ongewenst verval voor de buurt. Dit alternatief draagt niet bij aan de ontwikkeling van Weesp en de behoefte aan woningen.

Het voorliggend kader waarborgt een plan van hoge kwaliteit in een goede balans met het aantal woningen en ruimtelijke kwaliteit waarbij de initiatiefnemers nog flexibiliteit hebben om tot creatieve plannen te komen. Het college ziet daarom geen alternatief voor een kwalitatief hoogstaand plan met minder woningen.

Betrokkenheid burgers en instellingen; burgerparticipatie

In 2010 werd vanuit de Structuurvisie Bedrijventerreinen 2010 voor het gebied Amstellandlaan/Rijnkade een transformatie van bedrijvigheid naar wonen voorgesteld. In de jaren na 2010 zijn er enkele initiatieven uit de markt naar voren gekomen voor het gebied Amstellandlaan. Zij gaven aan dat een transformatie in dit gebied door ontwikkelaars haalbaar en levensvatbaar wordt geacht. Vanwege het woningtekort bood deze transformatie kansen voor Weesp.

10 juli 2018

Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente Weesp op 10 juli 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd waarin met betrokkenen uit de omgeving over de transformatie van het gebied Amstellandlaan/Rijnkade is gesproken. Hieruit is gebleken dat er geen zwaarwegende bezwaren bestonden tegen een transformatie langs de Amstellandlaan maar wel met enkele kritische kanttekeningen. Ondernemers gevestigd langs de Rijnkade uitten wel bezwaren tegen woningbouw langs de Rijnkade.

Er is een uitgebreide verslaglegging gedaan van de georganiseerde bijeenkomsten (uiteindelijk waren er namelijk 2 dezelfde bijeenkomst gehouden met totaal 90 deelnemers) en een resume met alle binnengekomen reacties per e-mail.

16 oktober 2018 ondernemers bijeenkomst

Tijdens deze bijeenkomst heeft de wethouder met de ondernemers gesproken over hun bezwaren die zijn geuit tijdens de bijeenkomst op 10 juli 2018 en het voorstel besproken het gebied in verschillende delen te benaderen.

November 2018

De input van 10 juli werd geëvalueerd door de gemeente en hierover zijn op 20 november 2018 alle belanghebbenden opnieuw uitgenodigd. De wethouder ruimtelijke ordening heeft tijdens deze bijeenkomst voorgesteld om het gebied op te delen in 3 stukken: Amstellandlaan, Rijnkade, het Scharnierpunt als het gebied waar de Amstellandlaan en Rijnkade bij elkaar komen

Verder werd aangegeven dat voor de Amstellandlaan een ruimtelijk kader zal worden opgesteld en deze, voordat het wordt voorgelegd aan de raad, eerst wordt besproken met omwonenden en betrokkenen. Van deze bijeenkomst is er een verslag opgesteld.

Op 27 november zijn de ondernemers van de Rijnkade door de wethouders economische zaken en ruimtelijke ordening eveneens hierover geïnformeerd. Zij lieten blijken in te stemmen met de voorgestelde driedeling van het gebied.

Er is over het voorstel van de dieldelingen Persbericht uitgegaan “Meer duidelijkheid voor Amstellandlaan en Rijnkade 22 november 2018”.

December 2018 raadsbesluit

De toezeggingen van de wethouder in de bijeenkomst van november 2018 werden vastgelegd met het raadsbesluit van 19 december 2018.

September 2019 bijeenkomst initiatiefnemers

Op 19 september 2019 is een buurtbijeenkomst georganiseerd door een tweetal eigenaren van panden in het transformatie gebied, Ten Brinke en Ymere met als doel om het gebied integraal te bekijken zoals de gemeente dat wenste en hier input bij de belanghebbenden voor op te halen. Bij de bijeenkomst werden de initiatiefnemers ondersteund door SVP Architectuur en Stedenbouw. De gemeente Weesp was aanwezig. Er werden 2 modellen gepresenteerd waarbij een van de modellen als favoriet naar voren kwam. Dit model werd als mooi lichtig ervaren, mede door de gepaste afstand tot het Aquamarin en de verspringing in bouwhoogte. Door de verticale parcellering van de gevels en het mindere zicht op de bedrijvigheid erachter werd de bouwhoogte van 8 lagen in zijn algemeenheid niet als te hoog gezien, mits deze hoogte zich aan de industrietkant bevindt. Aangegeven is dat de input uit de avond meegenomen gaat worden in de afweging van de ontwikkelaars bij de haalbaarheid van het plan en als uitgangspunten van de gemeente bij het opstellen van het ruimtelijk kader.

2020

In februari 2021 is een intern concept ruimtelijk kader opgesteld maar nog niet naar buiten gebracht. Door de corona pandemie en overdracht van het project is de voorbereiding voor de participatie pas eind 2020 opgestart. Bij deze voorbereiding is het concept ruimtelijk kader opnieuw beschouwd en is geconstateerd dat het een optimalisatie en actualisatie behoeft.

2021

De raad is over de actualisatie en optimalisatie in februari 2021 geïnformeerd.

De actualisatie en optimalisatie heeft tot eind 2021 plaatsgevonden. Eind 2021 was het concept ruimtelijk kader gereed. In dit ruimtelijk kader is de input uit alle bijeenkomsten met belanghebbenden betrokken.

2022

Op 19 januari 2022 is het concept ruimtelijk kader geparticipeerd. Hierbij is een uitnodiging verstuurd naar alle omwonenden van Weesp in een straal van 300 meter van het plangebied. Via de projectwebsite van de gemeente en een advertentie in het Weespernieuws is de uitnodiging ook uitgezet.

Deze bijeenkomst heeft online plaatsgevonden vanwege de pandemie. Er hebben circa 120 belangstellenden deelgenomen waarvan een groot deel omwonenden, een deel ondernemers en een klein deel overige belangstellenden. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt en een overzicht van alle vragen en antwoorden opmerkingen. Daarnaast is een overzicht gemaakt van alle ideeën die in de brainstromsessie zijn genoemd voor het aspect voorzieningen en openbare ruimte. Deze ideeën worden betrokken bij de uitwerking van plannen.

De informatie wordt naar alle deelnemers gestuurd en op de projectwebsite van de gemeente geplaatst. Informatie over ontwikkelingen worden eveneens bijgehouden op de projectwebsite.

Na vaststelling van het ruimtelijk kader zullen initiatiefnemers hun plannen indienen. Hier dienen formele procedures door de gemeente te worden gevoerd. Binnen deze procedures kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen en hebben daarmee inspraak en kunnen bezwaren kenbaar maken.

Financiële paragraaf

Op basis van art 6.12, lid 1 Wro is de gemeente verplicht kostenverhaal toe te passen bij bouwplannen die ingepast moeten worden middels planologische procedures. Het plangebied bestaat deels uit grond en panden in eigendom van ontwikkelaars en deels uit openbaar grondgebied van de gemeente. Voor de transformatieplannen van de ontwikkelaars heeft de gemeente een faciliterende rol. Financieel uitgangspunt voor deze plannen is dat deze de gemeente geen geld mag kosten. Dit betekent dat er middels een anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt over onder andere de vergoeding van ambtelijke uren. Onderdeel van de anterieure overeenkomst is een artikel over planschade. Eventuele planschade zal vergoed worden door de ontwikkelende partijen.

Uitvoering

Op basis van art 6.12, lid 1 Wro is de gemeente verplicht kostenverhaal toe te passen bij bouwplannen die ingepast moeten worden middels planologische procedures. Het plangebied bestaat deels uit grond en panden in eigendom van ontwikkelaars en deels uit openbaar grondgebied van de gemeente. Voor de transformatieplannen van de ontwikkelaars heeft de gemeente een faciliterende rol. Financieel uitgangspunt voor deze plannen is dat deze de gemeente geen geld mag kosten. Dit betekent dat er middels een anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt over onder andere de vergoeding van ambtelijke uren. Onderdeel van de anterieure overeenkomst is een artikel over planschade. Eventuele planschade zal vergoed worden door de ontwikkelende partijen.

Terugkoppeling/evaluatie

De verdere besluitvorming over het plan vindt plaats na de overgang naar Amsterdam. Gekeken gaat worden hoe de nieuw op te richten bestuurscommissie op passende wijze geïnformeerd en bij het plan betrokken kan worden.

Communicatie

De communicatie over de ontwikkelingen vindt in elk geval plaats via de project website van de gemeente waar ook is aangegeven met wie binnen de gemeente contact kan worden opgenomen bij vragen. Bij bijeenkomsten met de omgeving worden verslagen met reacties van de gemeente op eventuele vragen opgesteld en met deelnemers gedeeld. Deze worden eventueel op de website geplaatst. Eventueel worden persberichten uitgebracht en berichten in het Weespernieuws en via andere sociale media geplaatst.

Bijlagen

Meegestuurd:

Bijlage 1: Concept Ruimtelijk Kader Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan

Bijlage 2: Participatieverslag 19 januari 2022

Bijlage 3: Feitenrelaas participatie

Bijlage 4: Raadsbesluit 19 december 2018

Bijlage 5: Bijlage gebied Scharnierpunt behorende bij Raadsbesluit 19-12-18



Commissieadvies:

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststellen Ruimtelijk kader Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan

Behoort bij het raadsvoorstel registratienummer Z.192120/D.172200;
De raad van de gemeente Weesp;

Gelezen het voorstel van het college d.d. 8 februari 2022;

Gezien (relevante wet- en regelgeving);

BESLUIT:

1. In te stemmen met de ruimtelijk kaders voor het gebied Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan inhoudende dat:
 - a. De ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Amstellandlaan tussen de Flevolaan en de Hogeweyselaan dient een geheel te zijn; de plannen van de ontwikkelaars in dit gebied worden afzonderlijk ontwikkeld en beschouwd, maar dienen gezamenlijk als één ruimtelijke eenheid herkenbaar te zijn.
 - b. Voorzieningen; De plint zal voor maximaal 40% worden ingevuld met andere functies dan woonfuncties, zoals kleinschalige woon- en buurt gerelateerde voorzieningen.
 - c. Openbare ruimte; Bij de inrichting van de eigen te transformeren kavels dienen de initiatiefnemers aan te sluiten bij de (toekomstige) groene inrichting van het openbaar gebied, en ook op het eigen terrein direct aan de Amstellandlaan groen, beplanting en bomen toe te voegen. Tenminste 30% van het bouwkeveloppervlak (incl. daken en gevels) te gebruiken voor behoud en aanleg van groen en tuinen.
Indien wordt aangetoond dat daarmee het plan niet haalbaar is, zal de ontwikkelaar met de gemeente overleggen op welke wijze zoveel mogelijk tegemoet kan worden gekomen aan deze voorwaarde.
 - d. Parkeren; Er wordt ingezet op duurzame mobiliteit door het vergroten van deelmobiliteit (wat leidt tot een reductie van parkeerplaatsen) waarbij gekeken wordt naar het type woningsegment: sociale huur, middenduur of duur en het huidige gemiddelde autobezit in het gebied Hogewey.
Parkeren dient volledig op eigen terrein en vanuit de Amstellandlaan gezien zoveel als mogelijk uit het zicht gerealiseerd te worden.
Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor elektrische auto's met laadpalen te worden aangelegd, minimaal 1 punt per 50 woningen. Tevens dienen er voldoende voorzieningen en maatregelen te worden aangelegd en genomen om dit in de toekomst te faciliteren en het aantal laadpunten te vergroten.
De reeds aanwezige parkeerplaatsen aan de Amstellandlaan blijven gehandhaafd.
Voor fietsparkeren t.b.v. appartementen (met berging) dient ruimte te zijn voor 0,75 fietsparkeerplaats per kamer per appartement.
 - e. Er hoger gebouwd mag worden dan 5 bouwlagen en daarmee afgeweken wordt van de Omgevingsvisie Weesp 2050; accenten van 6 bouwlagen zijn toegestaan tegen het industriegebied aan de noordzijde van het gebied of in een lijn met 6 bouwlagen loodrecht op de Amstellandlaan. Als accent is een setback als 6^e laag toegestaan op de

hoek van de Amstellandlaan en de Hogeweyselaan. Dit is opgenomen in de bijlage "Ruimtelijk Kader Amstellandlaan" paragraaf 4.3 Stedenbouwkundige voorwaarden, bouwhoogte.

- f. Duurzaamheid, klimaatadaptie, circulair- en natuur inclusief bouwen integraal onderdeel uitmaken van de verdere plannen van de initiatiefnemers. Energieneutraal (EPC 0) bouwen geldt als uitgangspunt.
- g. Het woonprogramma bestaat uit minimaal 33% sociaal en een groot deel middelduur. Voor de woonexploitatie van de sociale woningen wordt in de anterieure overeenkomsten voorgesteld deze door een wooncorporatie te laten uitvoeren. Voor de uitgewerkte overwegingen van deze kaderstelling wordt verwezen naar het hoofdstuk "argumenten". Deze overwegingen worden als kader meegenomen.

Noot van de griffier:

Dit besluit is genomen met de aantekening dat (toezegging, aanpassing, afspraak, nuancering van de argumenten e.d.)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 maart 2022;

De raad voornoemd,

J.G.S. Pijnenborg,
Griffier

B.J. van Bochove,
voorzitter

Amendementen:

Moties: