



Gemeente
Diemen

Archiefexemplaar

Raadsvoordracht

Onderwerp: Voorstel tot gewijzigde vaststelling van de bestemmingsplannen "Bedrijventerreinen Diemen" en "Plantage de Sniep"

Datum: 11 januari 2011

Steller: H. Caro

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Gevraagde beslissing

Achtereenvolgens te besluiten:

1. De reactienota bestemmingsplan Bedrijventerreinen Diemen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Diemen", zoals door burgemeester en wethouders bij dit voorstel overlegd en vervat in de bij besluit nr 11-08 behorende regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
3. De reactienota bestemmingsplan "Plantage de Sniep" vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Plantage de Sniep", zoals door burgemeester en wethouders bij dit voorstel overlegd en vervat in de bij besluit nr 11-09 behorende regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen.

Relevante achtergrondinformatie

- A. Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Diemen" vervangt een aantal verouderde plannen voor de bedrijventerreinen Verrijn Stuart, Sniep en Stammerdijk. Belangrijkste uitgangspunten zijn:
het blijvend reserveren van de gebieden voor bedrijfsdoeleinden; waar mogelijk opheffen van bouwverbod langs spoorlijn; maximaliseren van bebouwingmogelijkheden; opnemen van parkeernormen; beperkt toestaan van detailhandel en aan bedrijven gerelateerde ondersteunende horeca, sportvoorzieningen en kinderopvang; zoveel mogelijk weren van maatschappelijke voorzieningen (bv. kerken), persoonlijke dienstverlening (bv. wellness-bedrijven), publieksgerichte/-aantrekkende functies (bv. zalen- en partycentra).

Het voormalige industriegebied tussen de Weespertrekvaart en de Muiderstraatweg wordt herontwikkeld als woonwijk. In eerste instantie vindt deze herbestemming plaats in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Diemen".

Door de verkleining van het voor bedrijven bestemde gebied, verkleint ook de zone waar de grenswaarde van 50 dB vanwege het industrielawaai wordt overschreden. In het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Diemen" wordt de nieuwe zonegrens verankerd. De zonewijziging leidt niet tot beperkingen voor de bestaande bedrijven.

- B. Met de vaststelling van de nieuwe geluidszone in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Diemen is voldaan aan een belangrijke wettelijke voorwaarde om ook voor de woonwijk Plantage de Sniep een nadere planologische regeling vast te stellen (zie ook onder Toelichting). Dit krijgt zijn beslag in het gelijknamige bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan "Plantage de Sniep" is voor de reeds gebouwde woningen een maatbestemming opgenomen. Het resterende gebied, waarvoor de bouwplannen (nog) niet zijn uitgewerkt, is meer op hoofdlijnen bestemd. Uiteraard zijn wel de noodzakelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling opgenomen, maar daarbinnen wordt maximale flexibiliteit geboden. Gevolg van deze benadering is wel dat in de beheersfase -na realisering van bouwplannen- alsnog gedetailleerder bestemmingsplannen zullen moeten worden opgesteld.

Beide ontwerp bestemmingsplannen hebben van 1 oktober tot en met 11 november 2010 ter inzage gelegen. In deze periode zijn tegen beide bestemmingsplannen zienswijzen ingediend. Voor elk bestemmingsplan is een Reactienota opgesteld met daarin een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording daarvan. Tegen beide plannen zijn zienswijzen ingebracht die aanleiding geven tot aanpassing van de plannen. Ook ambtshalve zijn er nog enkele ondergeschikte wijzigingen gewenst. Voor elk plan is daarom ook een Nota van wijzigingen opgesteld, die deel uit maakt van het betreffende raadsbesluit.

Toelichting

Tussen de vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diemen" en die van het bestemmingsplan "Plantage de Sniep" bestaat een duidelijke relatie:

In het verleden is het bedrijventerrein in Diemen op grond van de Wet Geluidhinder gezoneerd. In dit zonebesluit is vastgelegd in welk gebied de geluidbelasting vanwege het industrielawaai hoger mag zijn dan 50 dB. Dit zonebesluit is vastgesteld in de tijd dat het gebied van de voormalige meubelboulevard e.o. nog in gebruik was als bedrijventerrein. Inmiddels is dit deel van het bedrijventerrein niet meer als zodanig in gebruik en bestaat het voornemen om hier een deel van de woonwijk "Plantage de Sniep" te realiseren. Als het gebied met een bedrijfsbestemming kleiner wordt, kan ook het gebied waar de geluidbelasting vanwege industrielawaai hoger mag zijn dan 50 dB kleiner worden. Dit moet dan wel worden vastgelegd in een nieuw zonebesluit. Dit op zijn beurt is uiteraard weer gunstig voor de woningbouw in dit gebied.

Met het voorliggende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Diemen" wordt het gebied van de voormalige meubelboulevard e.o. daarom formeel aan de bedrijfsbestemming onttrokken en herbestemd als woongebied. Dit maakt het mogelijk ook de nieuwe (kleinere) geluidzone in dit bestemmingsplan vast te leggen. De nieuwe geluidzone levert geen extra beperkingen op voor de zittende bedrijven. In het zonebesluit is zelfs rekening gehouden met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van 1 dB (= ca. 25% extra geluidruimte)

De nieuwe geluidzone betekent overigens niet dat de geluidbelasting in het gehele toekomstige woongebied onder de hoogst toelaatbare waarde blijft. Waar overschrijding van de hoogst toelaatbare geluidwaarde plaatsvindt, moeten hogere waarden worden vastgesteld. Het vaststellen hiervan is een bevoegdheid van het college. Tegen het ontwerp besluit zijn geen zienswijzen ingediend. Het college heeft het besluit hogere waarden inmiddels vastgesteld.

Vaststelling van het besluit hogere waarden (door het college) en vaststelling van de nieuwe geluidzone in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Diemen (door de raad) zijn wettelijke voorwaarden om voor de woonwijk Plantage de Sniep een nadere planologische regeling (het bestemmingsplan "Plantage de Sniep") te kunnen vaststellen.

Nu het besluit hogere waarden inmiddels door het college is vastgesteld, zal uw raad eerst het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Diemen" moeten vaststellen, alvorens besloten kan worden tot vaststelling van het bestemmingsplan "Plantage de Sniep".

Voor een goede gang van zaken gaat dit voorstel daarom vergezeld van 2 besluiten:

- A. Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Diemen" (nr 11-08)
- B. Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Plantage de Sniep" (nr 11-09)

Deze besluiten dienen in bovenstaande volgorde genomen te worden.

Gevolgen en risico's

Financieel

Het beschikken over een bestemmingsplan voor Plantage de Sniep is noodzakelijk voor het realiseren van verdere grondopbrengsten. Daarvoor is in de eerste plaats een nieuw bestemmingsplan Bedrijventerreinen nodig.

Juridisch

- Het besluit hogere waarden moet zijn vastgesteld vóór de vaststelling van de bestemmingsplannen.
- Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Diemen" moet door de raad zijn vastgesteld alvorens het bestemmingsplan "Plantage de Sniep" door de raad kan worden vastgesteld; dit kan overigens wel in dezelfde vergadering;
- na vaststelling door de gemeenteraad liggen de bestemmingsplannen 6 weken ter inzage
- binnen deze ter visie termijn bestaat de mogelijkheid van beroep/verzoek voorlopige voorziening bij afd. bestuursrechtspraak Raad van State
- de bestemmingsplannen treden in werking na afloop van de beroepstermijn of, als om voorlopige voorziening is verzocht, op moment dat op dat verzoek is beslist.
- De procedure (ter visie legging/beroep) van het besluit hogere waarden loopt parallel aan die van de bestemmingsplannen.
Na het onherroepelijk worden van het hogere waarden besluit zal het besluit kadastraal worden geregistreerd.

Andere risico's?

n.v.t.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

De bestemmingsplannen zijn na inwerkingtreding toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning in hun respectievelijke plangebied

Opmerkingen over de uitvoering

Beide vaststellingsbesluiten worden op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt.
De indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht.

Bijlagen

- Zienswijzen Bedrijventerreinen Diemen (in raadsmap)
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerreinen Diemen (meegezonden)
- Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Diemen" (in raadsmap en op website)
- Nota van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerreinen Diemen (meegezonden)
- Zienswijzen Plantage de Sniep (in raadsmap)
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Plantage de Sniep (meegezonden)
- Bestemmingsplan "Plantage de Sniep" (in raadsmap en op website)
- Nota van wijzigingen bestemmingsplan Plantage de Sniep (meegezonden)
- Besluit hogere waarden nieuwbouwlocatie Plantage de Sniep (in raadsmap)

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
J.D. de Kort

de burgemeester,
mw. drs. A.E. Koopmanschap

Onderwerp: **Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan
11-09 "Plantage de Sniep"**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 11 januari 2011

overwegende

dat het ontwerp bestemmingsplan "Plantage de Sniep" van 1 oktober tot en met 11 november 2010 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van de tervisielegging tevoren op de gebruikelijke wijze openbare kennis is gegeven;

dat op het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen zijn ontvangen van ProRail, Waternet, Höcker Advocaten (namens Stichting Pantar Amsterdam), Tennisvereniging Diemen Zuid, Kopersvereniging Hyde Park en diverse bewoners van de woonwijk Plantage de Sniep;

dat hij zich verenigt met de beoordeling van de zienswijzen door burgemeester en wethouders zoals verwoord in de "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Plantage de Sniep" bij haar voorstel van 11 januari 2011, deze beoordeling tot de zijne maakt en in dit besluit als ingelast beschouwd;

dat per 1 oktober de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking is getreden;

dat de redactie van de regels van het plan met deze wet in overeenstemming dient te zijn;

dat ook ambtshalve enkele ondergeschikte wijzigingen in het plan zijn opgenomen;

dat het in verband hiermee noodzakelijk is het bestemmingsplan, deels in afwijking van het ontwerp zoals het ter inzage heeft gelegen, vast te stellen;

dat hij zich verenigt met de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan "Plantage de Sniep" zoals neergelegd in de "Nota van wijzigingen bestemmingsplan Plantage de Sniep" bij het voorstel van burgemeester en wethouders;

Gelet op

artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

Het bestemmingsplan "Plantage de Sniep" zoals door burgemeester en wethouders bij dit voorstel overlegd en vervat in de bij dit besluit behorende regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen, waarbij de afwijkingen van het bestemmingsplan zoals dat in ontwerp ter visie is gelegd zijn neergelegd in de "Nota van wijzigingen bestemmingsplan Plantage de Sniep" die geacht wordt deel uit te maken van het besluit.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 17 februari 2011,

De voorzitter,



De griffier,



Raadsvergadering dd.	17 febr. 2011
<input type="radio"/> Voor kennisgeving aangenomen	
<input checked="" type="radio"/> Zonder hoofdelijke stemming aldus besloten	
algemene stemmen aangenomen	

besluit bestemmingsplan
Plantage de Sniep

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Plantage de Sniep (behoort bij raadsbesluit nr. 11-09)

De verbeelding is als volgt gewijzigd:

- Ter plaatse van de hoofdwaterleiding langs de Muiderstraatweg is de (dubbel)bestemming Leiding-Water toegevoegd
- De bestemmingen GD-1 (ter hoogte van de Bottelarij), BT en GD-2 zijn deels gewijzigd in de bestemming V
- De bouwvlakken van de bestemming W-1 aan weerszijden van het Weesperzandpad zijn (om ze identiek te maken aan die aan het Muiderzandpad) plaatselijk een fractie verruimd
- Toegevoegd zijn de volgende aanduidingen:
 - De functieaanduiding zorgwoning in een deel van het bestemmingsvlak WG-1
 - De bouwaanduiding gestapeld in een deel van het bestemmingsvlak WG-1
 - De bouwaanduiding gestapeld in het bestemmingsvlak W2 ter hoogte van het Naarderzandpad;
 - De specifieke bouwaanduiding -2 in het bestemmingsvlak GD-1 ter hoogte van de Bottelarij
 - De functieaanduiding detailhandel in het bestemmingsvlak GD-1 ter hoogte van de Bottelarij
 - De functieaanduiding wonen uitgesloten in een deel van het bestemmingsvlak GD-1 ter hoogte van de Bottelarij
- De maatvoeringsaanduidingen zijn gewijzigd in:
 - het bestemmingsvlak GD-1 ter hoogte van de Bottelarij
 - 3 bestemmingsvlakken W-2 langs de Muiderstraatweg
 - Het bestemmingsvlak WG-1

De regels zijn als volgt gewijzigd:

- In artikel 1.2 is de bestandsnaam gewijzigd in NL.IMRO.0384.BPPlantage-VG01
- In artikel 1.30 is tussen de woorden "sociaal-culturele" en "levensbeschouwelijke" het woord "recreatieve" ingevoegd
- In artikel 4.1 is, onder vernummering van de overige leden d t/m q naar e t/m r, een nieuw lid d toegevoegd luidende "ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan"
- In artikel 4.2.1 onder c is de zinsnede "gericht op de Muiderstraatweg" vervallen
- In artikel 14.2.2. onder c is de zinsnede "de achter en/of zijgevel" gewijzigd in het woord "bouwgrens"
- In artikel 15.1 onder a is aan "wonen" toegevoegd de zinsnede "in de vorm van grondgebonden woningen"
- In artikel 15.1 is, onder vernummering van de overige leden b t/m d naar c. t/m h een nieuw lid b toegevoegd luidende "ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mede voor gestapelde woningen"
- In artikel 16.1 onder a is aan "wonen" toegevoegd de zinsnede "in de vorm van grondgebonden woningen"
- In artikel 16.1 is, onder vernummering van de overige leden b t/m m naar c t/m n een nieuw lid b toegevoegd luidende "ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mede voor gestapelde woningen"
- In artikel 16.1 c (nieuw) is de zinsnede "ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' voor " vervallen
- In artikel 16.2.1. onder b is tussen de woorden "bouwhoogte" en "niet" de zinsnede "van zorgwoningen" ingevoegd
- In artikel 17.2.1 onder d. is het woord "twee" gewijzigd in "3"

- Onder vernummering van de artikelen 19 t/m 27 naar 20 t/m 28 is een nieuw artikel 19 toegevoegd luidende:

Artikel 19 Leiding - Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een waterleiding.
- b. Voor zover de dubbelbestemmingen onderling geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van Artikel 19 Leiding - Water;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van Artikel 18 Leiding -Hoogspanning.

19.2 Bouwregels

Bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en), is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover:

- a. de veiligheid van de leiding of het functioneren van de leiding niet onevenredig worden geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder.

19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

19.3.1 Algemeen

- a. Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van oppervlakte verharding;
 2. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 3. het verrichten van graafwerkzaamheden;
 4. het indrijven van voorwerpen in de grond;
 5. diepploegen;
 6. het aanleggen van kabels en leidingen, anders dan ten dienste van de in lid 19.1 omschreven bestemming;
 7. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

19.3.2 Uitzondering

- a. Het in lid 19.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

19.3.3 Voorwaarden

De in lid 19.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts en alleen verleend indien:

- a. de veiligheid van de leiding of het functioneren van de leiding niet onevenredig worden geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder.

- In artikel 22.1 (nieuw) is het aantal "1500" gewijzigd in "1400"
- In artikel 26.1 is de zinsnede "tervisielegging van het ontwerp" gewijzigd in "vaststelling"
- de formulering van de regels is aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Plantage de Sniep (behoort bij raadsbesluit 11-09)

Het ontwerp bestemmingsplan "Plantage de Sniep" heeft van 1 oktober tot en met 11 november 2010 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ter visie legging zijn zienswijzen ontvangen van:

1. ProRail, dhr. H.G.M.J van Helvoort, Postbus 2038, 3500 GA Utrecht
2. Höcker Advocaten (namens Stichting Pantar Amsterdam), Mw. M.A.M. Dieperink, Postbus 74654, 1070 BR Amsterdam
3. TVDZ, Dhr. N. Honcoop, Klipperweg 64, 1113 GZ Diemen
4. Kopersvereniging Hyde Park, Dhr. L. Spin, Weesperzandpad 14, 1111 RT Diemen
5. Mw. S. Veltman, Dhr. F. Woestenburg, Weesperzandpad 1, 1111RT Diemen
6. Mw. N.C. Van Rooy, Dhr. F.A. Mahomed, Jaagpad 12, 1111 RP Diemen
7. Mw. M. Uludag-Dilek, Jaagpad 10, 1111 RP Diemen
8. Mw. A. Blonk, Dhr. B. Marsman, Jaagpad 14, 1111 RP Diemen
9. Dhr. en Mw. R. Gijrath, Muiderzandpad 2, 1111 RW Diemen
10. Mw. J. Gurditta, Dhr. V.K. Grawdi, Jaagpad 16, 1111 RP Diemen
11. Dhr. O. Baddar, Het Tolhek 5, 1111 RS Diemen
12. Waternet, Dhr. Ö. Van Drongelen, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam
13. Mw. M van Ravels, Weesperzandpad 6, 1111 RT Diemen

De onder 1 t/m 11 genoemde schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De onder 6 t/m 11 genoemde zienswijzen van diverse bewoners zijn gelijkloidend en worden derhalve inhoudelijk als één beoordeeld.

De onder 12 genoemde schriftelijke zienswijze is op 19 november, derhalve buiten de termijn, ontvangen. Weliswaar is een concept van deze zienswijze op 12 november reeds per e-mail ontvangen, maar een e-mail kan niet beschouwd worden als schriftelijke noch als mondelinge zienswijze; bovendien is ook de e-mail buiten de termijn verzonden. De zienswijze van Waternet is derhalve niet ontvankelijk.

De onder 13 genoemde zienswijze is op 15 november, en daarmee buiten de termijn, per e-mail verzonden. Een e-mail kan bovendien niet beschouwd worden als een schriftelijk noch als een mondeling ingediende zienswijze. De zienswijze van mevrouw Van Ravels is derhalve niet ontvankelijk.

Overigens zijn ten overvloede wel reacties op de opmerkingen van Waternet en mevrouw Van Ravels opgenomen aan het eind van deze nota.

De inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen is als volgt:

ProRail
Dhr.H.G.M.J.van
Helvoort
Postbus 2038
3500 GA Utrecht

ProRail stelt voor een ruimtereservering langs het spoor op te nemen in het bestemmingsplan van 20-25 meter uit het hart van het buitenste spoor.

Reactie

Gevraagde zone van 20 meter uit het hart van het buitenste spoor heeft de bestemming Verkeer-Railverkeer. Ter meerdere zekerheid hebben de aangrenzende gronden bovendien een (weg)verkeersbestemming, waarmee wordt voorkomen dat hier

kapitaalintensieve functies worden ontwikkeld. Met een eventuele uitbreiding van het spoor is derhalve planologisch rekening gehouden.

Namens Stichting Pantar
Höcker advocaten
Mw. M.A.M. Dieperink
Postbus 74654
1070 BR Amsterdam

Pantar maakt zich zorgen over het feit dat de gronden in de onmiddellijke nabijheid worden ontwikkeld tot woonwijk. Pantar meent door voorgestelde ontwikkeling in grote mate in de bedrijfsvoering te worden geschaad. In het bestemmingsplan zal de huidige bedrijfsvoering van Pantar als uitgangspunt moeten gelden bij het bestemmen van het direct aangrenzende gebied. Daarnaast vindt men de afstand tussen Pantar en de omliggende bestemmingen te klein. Hierdoor zal sprake zijn van verkeersoverlast, geluidsoverlast en komt de veiligheid van bewoners en werknemers Pantar in gedrang. Eveneens is Pantar het niet eens met de definitieve inpassing van de school.

Reactie

Pantar zal niet in haar bedrijfsvoering worden geschaad. De huidige bedrijfsvoering (milieuvergunning) geldt als uitgangspunt voor de ontwikkelingen in de omgeving. Hiervoor heeft nader onderzoek plaatsgevonden waarbij zelfs rekening is gehouden met enige uitbreidingsruimte ten opzichte van de huidige vergunning. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het geactualiseerde geluidsrapport van dBVision van 3 januari 2011. Op basis hiervan zijn de volgende wijzigingen in het plan aangebracht:

- *Een deel van het bestemmingsvlak GD1, direct grenzend aan de westzijde van Pantar (bestemming M) heeft een verkeersbestemming gekregen.*
- *In een deel van het resterende bestemmingsvlak GD1 zijn alleen woningen toegelaten op een afstand van meer dan 30 meter van de perceelgrens van Pantar. De bouwhoogte van deze woonbebouwing wordt teruggebracht van 47 naar 24 meter. Als afscherming wordt tussen Pantar en deze woningen bebouwing gerealiseerd met een minimale hoogte van 12 meter, waardoor een geluidscherm langs het perceel van Pantar niet meer nodig is..*

Daarnaast is aan de andere zijde van het terrein van Pantar de volgende wijziging aangebracht:

- *Een deel van het bestemmingsvlak GD2 aan de oostzijde van Pantar (bestemming M) heeft een verkeersbestemming gekregen.*

Hiermee is tegemoet gekomen aan het verzoek om een grotere afstand in acht te nemen tussen Pantar en de omliggende nieuwbouw. Ook zijn zo extra garanties ingebouwd dat bij de ontwikkeling van de wijk wordt voldaan aan de wettelijke eisen op het gebied van milieuhinder. Tenslotte wordt meer duidelijkheid geboden over de verkeersstructuur en verkeersafwikkeling. rondom Pantar.

Het zoekgebied voor de school is, ten opzichte van de oorspronkelijke opzet, uitgebreid (GD2 en WG1). Zo is het ook

mogelijk dat de school op een grotere afstand van Pantar komt te liggen. De besluitvorming over de definitieve locatie wordt in 2011 verwacht. Er is afgesproken dat Pantar bij deze locatiekeuze zal worden betrokken.

TVDZ
Dhr. N. Honcoop
Klipperweg 64
1113 GZ Diemen

TVDZ geeft aan dat de inspraakreactie onjuist in de toelichting is weergegeven.
Daarnaast wil zij graag de garantie dat er geen situatie ontstaat waarin hinder (licht of geluid) van TVDZ leidt tot klachten van of juridische procedures door bewoners.

Reactie

De onjuiste formulering is in de betreffende tekst gerectificeerd. De gemeente is in overleg met de tennisvereniging en garandeert dat de vereniging geen hinder zal ondervinden van de (toekomstige) bebouwing. Zo zullen er maatregelen worden getroffen aan de installaties die aanwezig zijn op het terrein van de vereniging. Deze maatregelen zijn conform de geldende normen, waardoor het voor de tennisvereniging mogelijk blijft om op de huidige locatie haar activiteiten uit te oefenen. Wij zien daarom geen reden tot het opnemen van een minimale afstand of een vergelijkbare regeling in het bestemmingsplan

Kopersvereniging
Hyde Park
Dhr. L. Spin
Weesperzandpad 14
1111 RT Diemen

De vereniging tekent bezwaar aan tegen het vergroten van het aantal te bouwen woningen. De wijk zal hierdoor meer druk ervaren op gebied van leefbaarheid (parkeren, verkeersbewegingen, geluid).
Daarnaast richten hun bezwaren zich tegen de bouwhoogtes in de verschillende deelgebieden.
De kopersvereniging is geen voorstander van het mixen van marktsegmenten in een te klein gebied. Daarnaast vragen zij aandacht voor het realiseren van luxe en ruime woningen voor speciale doelgroepen zoals bijvoorbeeld senioren.
Voor deelplan A zien zij graag een maximale bouwhoogte van 11,82 aan de Muiderstraatweg en 13,32 aan de parkzijde.
Op de strook tussen park en Muiderstraatweg willen zij uitsluitend grondgebonden woningen en geen appartementen.
De Kopersvereniging ziet graag een ferme en zeer zakelijke houding van de gemeente t.o. projectontwikkelaar en bouwer.
Hierdoor blijft de gemeente 'de baas' en niet de projectontwikkelaar.
Indien er, naar het idee van de kopersvereniging, onvoldoende ruimte is voor de toepassing van haar ideeën in het bestemmingsplan, dan is het inschakelen van een planschadespecialist voor de vereniging een logisch gevolg.

Reactie

Het maximaal aantal woningen is, in reactie op de zienswijze, in dit bestemmingsplan teruggebracht van 1500 tot 1400 woningen. Weliswaar is dit ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan nog steeds een uitbreiding van 200 woningen, maar deze toename staat in zodanige verhouding tot de toename van het plangebied dat van een wezenlijke toename van de bebouwingsdichtheid geen sprake (meer) is.

Hierbij kan overigens nog opgemerkt worden dat het stedenbouwkundig plan waaraan appellanten refereren geen juridische status heeft; daaraan kunnen dus geen rechten worden ontleend

Om tegemoet te komen aan de zienswijze is de maximale hoogte van de woningen langs de Muiderstraatweg (voorheen deelplan C) teruggebracht tot maximaal 13.5 meter; tevens is alsnog een bepaling in het plan opgenomen dat hier uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan.

Ook aan het verzoek om ook de bouwhoogte van de woningen aan de overzijde van Kriekenoord (WG- 1) terug te brengen is tegemoet gekomen. In de "overgangsstrook" van 60 meter is de hoogte teruggebracht van 12 naar 10 meter.. Ook hier zullen grondgebonden woningen komen. Hierop is alleen een uitzondering mogelijk voor zorgwoningen die wel gestapeld en tot 12 meter gebouwd mogen worden.

De opmerkingen over de rol van de gemeente t.o.v. de projectontwikkelaar en de mogelijkheid tot het indienen van planschade worden voor kennisgeving aangenomen.

Diverse bewoners
de Plantage*

Voor deelplan A zien zij graag een maximale bouwhoogte van 11,82 aan de Muiderstraatweg en 13,32 aan de parkzijde. Op de strook tussen park en Muiderstraatweg willen zij uitsluitend grondgebonden woningen en geen appartementen.

Reactie

Om tegemoet te komen aan het bezwaar is de maximale hoogte van de woningen langs de Muiderstraatweg (voorheen deelplan C) teruggebracht tot maximaal 13.5 meter; tevens is een bepaling in het plan opgenomen dat hier uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan.

*

S. Veltman, F. Woestenburg	Weesperzandpad 1	1111RT Diemen
N.C. Van Rooy, F.A. Mahomed	Jaagpad 12	1111 RP Diemen
M. Uludag-Dilek	Jaagpad 10	1111 RP Diemen
A. Blonk, B. Marsman	Jaagpad 14	1111 RP Diemen
De heer en mevrouw R. Gijrath	Muiderzandpad 2	1111 RW Diemen
V.K. Grawdi, J. Gurditta	Jaagpad 16	1111 RP Diemen
O. Baddar	Het Tolhek 5	1111 RS Diemen

Ten overvloede:

Waternet
Drh. Ö. Van Drongelen
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam

Waternet verzoekt om afstemming over de hoeveelheid en de locatie van de watercompensatie. De watercompensatie t.g.v. de ontwikkeling Plantage de Sniep dient bij voorkeur in het plangebied plaats te vinden. Mocht dit door omstandigheden niet kunnen is er een mogelijkheid om de compensatie elders in het watersysteem te compenseren. Waternet wil hierbij graag met de gemeente meedenken.

Reactie

Wij zijn ons terdege bewust van de noodzaak van watercompensatie. Met Waternet wordt dan ook bij voortduring constructief overleg gevoerd over de stedenbouwkundige en inrichtingsplannen die nog in ontwikkeling zijn. In dit verband wordt door beide partijen een 'afsprakenkader' voorbereid. Eén van de afspraken is dat een groot deel van de compensatie buiten het plangebied zal plaatsvinden. Regeling daarvan in onderhavig plan is derhalve niet aan de orde. Waar volgens afspraak compensatie binnen het plangebied zal plaatsvinden, biedt het bestemmingsplan hiervoor planologisch voldoende ruimte.

M. van Ravels
Weesperzandpad 6
1111 RT Diemen

Mevrouw Van Ravels uit haar zorg over het parkeren en groenvoorziening in het plangebied. Zij vreest dat onvoldoende parkeerruimte wordt gecreëerd, zowel voor bewoners als voor bezoekers (lang parkeren). Er is onduidelijkheid over de hoeveelheid woningen. Door toename van het aantal woningen verhoogt de druk op de openbare ruimte. Het verdient aanbeveling maatregelen te nemen "verstening" tegen te gaan, bijv. de straten zo in te richten dat hierin ruimte is voor bomen.

Reactie

In het plan wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 1.5 per woning. Voor dure woningen (vrijstaand en 2-onder 1 kap) wordt 1.7 aangehouden, voor goedkopere woningen 1.2. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeercijfers van het CROW. Hierin is rekening gehouden met de ligging, de stedelijkheidsgraad en het woningsegment.

Nu de situatie in de wijk Plantage de Sniep niet dusdanig afwijkend of ongewoon is dat de gebruikelijke normen niet van toepassing zouden zijn, mag een norm van 1.5 gemiddeld realistisch worden geacht. Deze norm is overigens hoger dan in andere wijken in Diemen; ter vergelijking: Diemen Noord is gebaseerd op een parkeernorm van 1.2 per woning.

Een hogere parkeernorm is overigens in de gegeven omstandigheden ook (financieel) niet haalbaar.

Anders dan mevrouw Van Ravels meent, zullen mogelijke parkeerproblemen, bij verdere ontwikkeling van de wijk, eerder af- dan toenemen: de ervaring leert nl. dat, naarmate een groter gebied wordt ingevuld/aangelegd, ook de flexibiliteit in het aanbod van parkeerplaatsen groter wordt (uitwisseling parkeerplaatsen) en daarmee de parkeerdruk minder.

Voor lang parkeren zijn voldoende mogelijkheden in de directe omgeving, zonder dat een andere woonwijk hierdoor extra wordt belast: nu al kan gebruik gemaakt worden van het parkeerterrein bij de sportvelden. En bij verdere ontwikkeling van de wijk kan bijvoorbeeld ook -met name in weekeinden- gecombineerd ruimtegebruik plaatsvinden met andere functies dan wonen, zoals bedrijven.

Het parkeren blijft overigens zeker een punt van aandacht bij de nadere uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen.

Onderhavig bestemmingsplan gaat uit van maximaal 1400 woningen. Dit bestemmingsplan heeft -anders dan het stedenbouwkundig plan- juridische status.

De suggestie om rekening te houden met (ruimte voor) groen in het openbaar gebied zal zeker worden meegenomen bij het opzetten en uitwerken van de stedenbouwkundige- en inrichtingsplannen. Het planologisch vastleggen hiervan past, gelet op de globale planopzet, echter niet in de systematiek van dit bestemmingsplan.