

Bestemmingsplan Overdiemerweg 38-40, recreatiewoningen en horeca Ontwerp

Januari 2023



23 januari 2023

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Voorgaand bestemmingsplan	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Bestaande situatie	8
2.3	Ontwikkelingen	11
3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4.	Randvoorwaarden	25
4.1	Milieu	25
4.1.1	<i>M.e.r.-beoordeling</i>	25
4.1.2	<i>Bodemkwaliteit</i>	25
4.1.3	<i>Akoestische aspecten</i>	27
4.1.4	<i>Luchtkwaliteit</i>	29
4.1.5	<i>Milieuzonering</i>	31
4.1.6	<i>Externe veiligheid</i>	32
4.2	Water	36
4.3	Ecologie	44
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	51
4.5	Kabels en leidingen	55
4.6	Verkeer en vervoer	56
4.7	Parkeren	58
4.8	Overige belemmeringen	60
4.9	Duurzaamheid	61
5	Juridische aspecten	69
5.1	Algemeen	69
5.2	Hoofdstuk 'Inleidende regels'	70
5.3	Hoofdstuk 'Bestemmingsregels'	70
5.4	Hoofdstuk 'Algemene regels'	72
5.5	Hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels'	73
5.6	Verbeelding	73

6.	Economische uitvoerbaarheid	75
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
7.1	Draagvlak	76
7.2	Overleg	76
7.3	Ontwerpfase	76
7.4	Vaststellingsfase	77

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:** Ecologische quick scan, Eelerwoude, d.d. 16 september 2021
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, ABO Milieu, 20 december 2021
Bijlage 3: Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, 24 december 2021
Bijlage 4: Aeries berekening, KuiperCompagnons, 24 februari 2022 (concept)
Bijlage 5: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, KuiperCompagnons, 9 juni 2022
Bijlage 6: Beeldkwaliteit en voorlopig ontwerp, 70f architecten, oktober 2022
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek, KuiperCompagnons 3 juni 2022
Bijlage 8: Reactienota vooroverleg en participatie

1 Inleiding

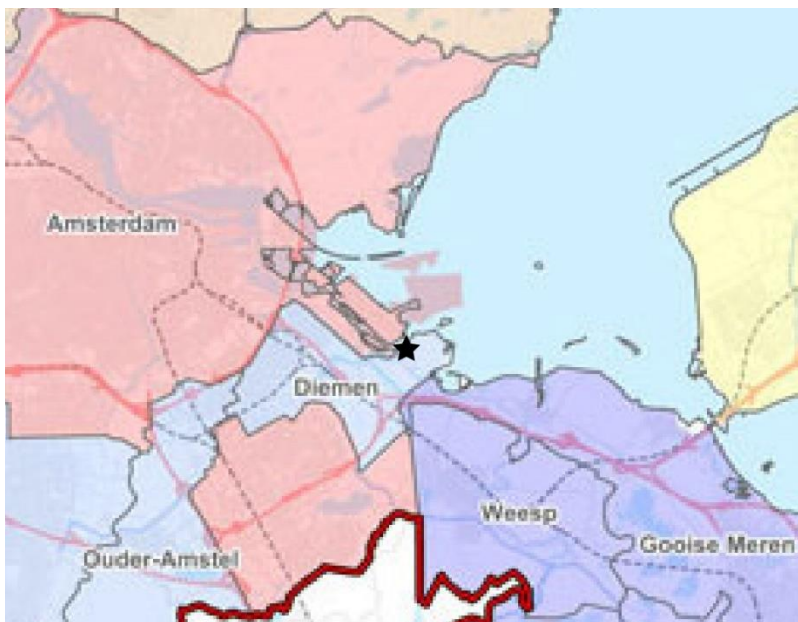
1.1 Aanleiding en doel

Aan de noordoostzijde van Diemen – tussen de oevers van de Diem en Fort Diemerdam – ligt een loods met aan de noordzijde verouderde woonbebouwing. Het perceel staat kadastraal bekend als sectie B nummer 652. De eigenaren van het perceel zijn voornemens de locatie te transformeren tot een verblijfsrecreatief onderkomen, bestaande uit 15 individuele recreatiewoningen bedoeld voor kort verblijf, en een restaurant. Hiermee krijgt het gebied een passende functie die aansluit op het cultuurhistorische karakter van de omgeving, met open zichtlijnen naar de Derde Diem.

De beoogde ontwikkeling van een recreatieve functie met horeca is op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ niet mogelijk. Zodoende wordt het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht. Het voorliggende bestemmingsplan komt hieraan tegemoet.

1.2 Begrenzing plangebied

De gemeente Diemen grenst aan de gemeenten Amsterdam, Ouder-Amstel en Gooise Meren. Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de gemeente Diemen, tussen de oevers van de Diem en Fort Diemerdam. Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten door de Diemerzeedijk, met aan de overzijde van de Diem woonwijk IJburg (gemeente Amsterdam). Aan de directe oostzijde ligt de Overdiemerweg, met aansluitend het historische Fort Diemerdam. Verder ten oosten ligt de Fortdiemerdamweg, die IJburg via het uitgestrekte Vattenfall terrein ontsluit richting Diemen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de groene oeverzone langs de Derde Diem. De exacte ligging van het plangebied is weergegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1.: globale ligging en begrenzing plangebied (plangebied aangeduid met ster)

1.3 Voorgaand bestemmingsplan

Ter plaatse van het voorliggende plangebied vigeert thans het bestemmingsplan 'Buitengebied 2021', dat op 17 februari 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld.. Op grond van dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' (zie afbeelding 1.2).

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' gelden tevens de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – winkel in antieke en vintage meubelen' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. De gronden zijn daarmee uitsluitend bestemd voor een winkel in antieke en vintage meubelen, waarbij daaraan ondergeschikte bedrijfswoningen niet mogelijk zijn. Het bedrijfsperceel kent een maximaal bebouwd oppervlak van 1.010 m². Het perceel is volledig aangemerkt als bouwvlak en kent een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

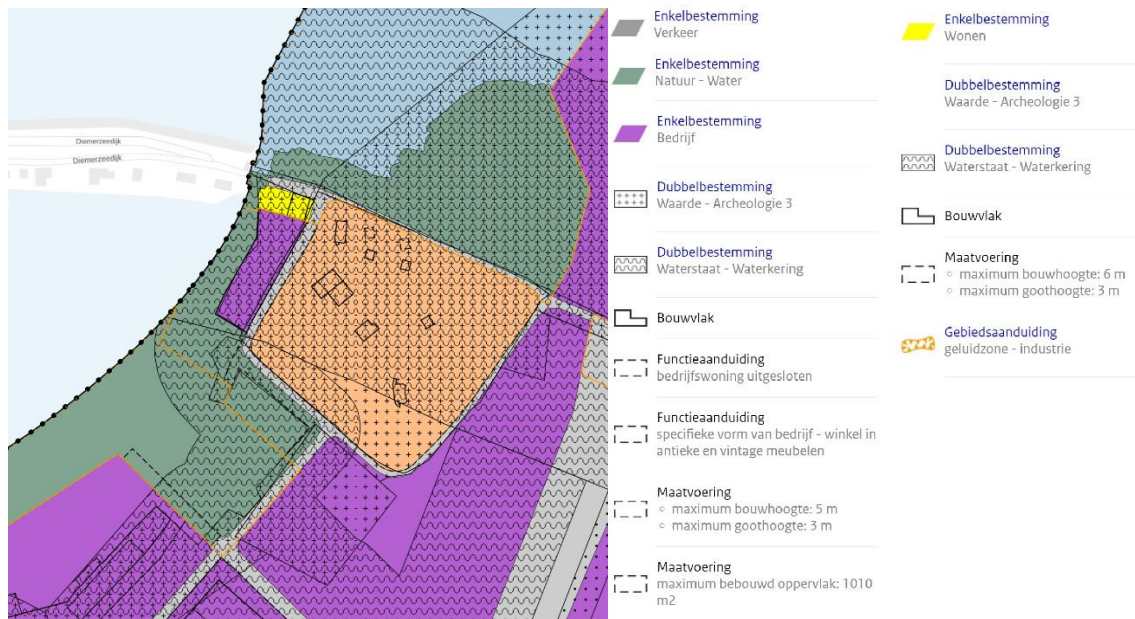
Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' mogen de hoofdgebouwen worden gebruikt als woning. Binnen het bouwvlak zijn maximaal twee woningen toegestaan, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer dan resp. 3 en 6 meter mag bedragen. Verder is ondergeschikt aan-huis-verbonden beroep of bedrijf mogelijk, en bijbehorende paden, water, tuinen, erven en parkeervoorzieningen. De woonbestemming valt tevens binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Binnen deze zone mogen in principe geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd. Vervanging van bestaande geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. De bestaande woonbebouwing binnen deze bestemming staat al jaren leeg en is door de gemeente onbewoonbaar verklaard. Sloop en nieuwbouw van de woningen op deze plek is niet wenselijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening (met name milieu).

Voor delen van het plangebied zijn dubbelbestemmingen opgenomen. In de eerste plaats geldt over het totale plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze gronden zijn bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie en de hierbij behorende voorzieningen en inrichtingsaspecten. Bouwen op deze gronden is toegestaan, mits het waterkerend vermogen niet onevenredig wordt geschaad en overleg is gepleegd met de waterbeheerder.

In de tweede plaats geldt voor het plangebied (met uitzondering van enkele randen) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nabij de Overdiemerweg is een smalle strook gronden, evenwijdig aan de weg bestemd als 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – landschap – Stelling van Amsterdam'. Deze gronden zijn primair bestemd voor archeologische waarden en de instandhouding en bescherming van de universele waarden van het UNESCO-werelderfgoed Stelling van Amsterdam. 'Waarde – Archeologie 2' valt net in het uiterste noordoosthoekje van het plangebied.

Strijdigheid met bestemmingsplan 'Buitengebied'

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van horeca en verblijfsrecreatie. Dergelijke functies zijn niet toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ook past een deel van de toekomstige bebouwing niet binnen de huidige bouwmogelijkheden. Daarmee is de voorliggende ontwikkeling strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Zodoende dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2021' ter hoogte van het plangebied



Afbeelding 1.3: uitsnede kadastrale kaart ter hoogte van het plangebied (plangebied aangegeven met stippellijn)

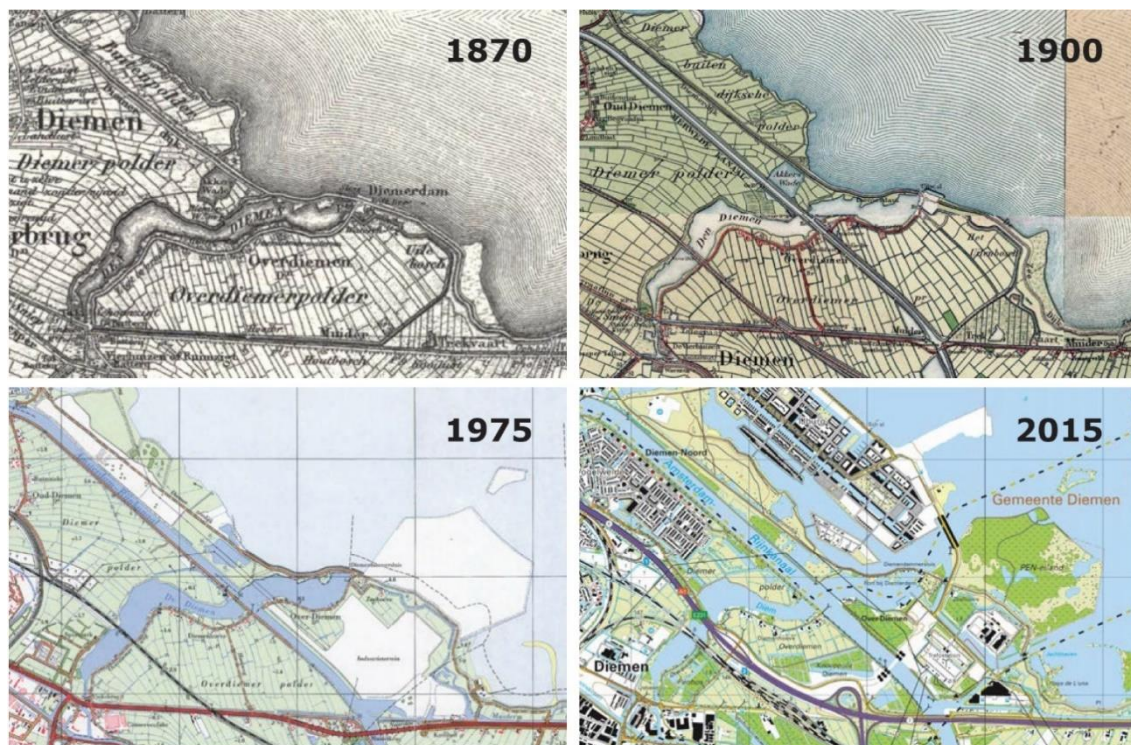
2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Afbeelding 2.1 brengt de ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving van het gebied in beeld. Opvallend zijn de vele doorsnijdingen die het gebied in de loop der jaren hebben gefragmenteerd. Op de kaart van 1900 verschijnt het Amsterdam Rijnkanaal. Rond 1960 werd in opdracht van het Provinciaal Elektriciteitsbedrijf van Noord-Holland (PEN) aan de noordzijde van Diemen de eerste elektriciteitscentrale aangelegd en in 1970 in gebruik genomen. Bij de aanleg ontstond het zogenoemde PEN-eiland - later de "Diemer Vijfhoek" genoemd. Dit eiland werd gevormd uit veen- en kleigrond die uit de bouwput werd opgebaggerd en buitendijks werd gestort in het IJmeer.

De kaart van 1975 markeert de grootschalige functieverandering tot elektriciteitscentrale waarbij een omvangrijk gebied wordt aangemerkt als industrieterrein. Alleen Over-Diemen, Fort Diemerdam en Zeehoeve blijven behouden als landschappelijke enclaves tussen de elektriciteitsbedrijvigheid. De meest recente kaart toont het doortrekken van de Fortdiemerdamweg / de S114. Ook de groei van IJburg is een belangrijke ontwikkeling. Op tijdelijk niet gebruikte delen van het energiebedrijf is bos tot ontwikkeling gebracht, doorsneden met bovengrondse hoogspanningsleidingen waaronder de begroeiing laag wordt gehouden.

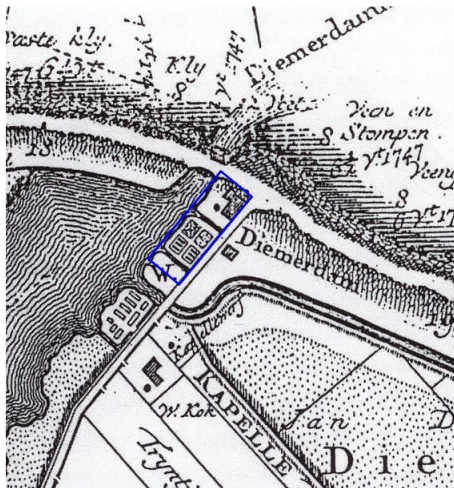
Recentelijk is de Fortdiemerdamweg (S114) aangelegd, die de nieuwe woonwijk IJburg (Amsterdam) aan de oostzijde ontsluit op de A1. De aanleg van de S114 zorgt er voor dat het gebied goed is ontsloten. Tegelijk zorgt deze weg er voor dat het gebied langs de Diem een duidelijke afbakening krijgt en een meer zelfstandig geheel is geworden.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling van het Diemoever gebied

Plangebied

Eén van de eerste beschikbare kaarten waarop het plangebied te zien is, is een kaart uit 1749 van J. Wandelaar (afbeelding 2.2). Hierop is reeds bebouwing te zien binnen het plangebied aan de Diemerzeedijk, op de zelfde locatie waar nu ook bebouwing is. Omstreeks 1900 is het plangebied nagenoeg leeg, behalve de bebouwing aan de Diemerzeedijk. Op de topografische kaart van 1949 is vervolgens de eerste aanzet van de loods in het zuidelijke deel van het terrein aanwezig. Net voor 1984 vindt vervolgens de grootste verandering plaats binnen en in de directe omgeving van het plangebied, als de zuidelijk gelegen haven wordt aangelegd. De huidige omvang van de loods wordt vanaf 1988 pas aangeduid op de topografische kaarten.



Afbeelding 2.2: Plangebied in 1749

2.2 Bestaande situatie

Het gebied langs de Derde Diem kent momenteel een variëteit aan functies: Over-Diemen als woonenclave op de punt bij het Amsterdam Rijnkanaal (1); een bos doorsneden met hoogspanningsleidingen (2); recente ontwikkeling nieuwbouw voor logistieke dienstverlening (SAAN) op het terrein van de voormalige olieopslagtanks (3); een bedrijfsgebouw voor een woonbootbouwer (4) aan de Diem met daarnaast de voormalige aanlegsteiger (5) van het energiebedrijf; het voorliggende plangebied bestaande uit een voormalige loods met verkoop van vintage meubels en bestaande woningen (6); een manege (Boerderij op IJburg) (7); en tot slot het cultuurhistorisch belangrijke Fort Diemerdam (8) onderdeel van de stelling van Amsterdam met 'Paviljoen Puur'. Onder de weg door is de monumentale boerderij Zeehoeve (9) bereikbaar. Verder ten noorden van de Diem ligt woonwijk IJburg (10).



Afbeelding 2.3: huidige functies in de omgeving van het plangebied (plangebied nabij nr. 6)

Plangebied

Het plangebied omvat een bestaand bedrijfsperceel met een voormalige botenloods, met aan de noordkant een woning. De loods (huisnummer 38) was tot voor kort in gebruik als locatie voor verkoop van antieke en vintage meubelen. De uitstraling van de loods is sterk verouderd, en de bebouwing blokkeert het zicht op de Derde Diem. De woning heeft kadastraal gezien twee adressen: 39 en 40. Deze woonbebouwing staat al jaren leeg en is door de gemeente onbewoonbaar verklaard. Sloop en nieuwbouw van de woningen op deze plek is niet wenselijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening (met name milieu).

Aan de oostzijde ligt Fort Diemerdam. Dit fort maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam (Unesco-werelderfgoed) en vormt een karakteristieke, cultuurhistorisch waardevolle locatie in de omgeving. Vroeger was er rondom het fort nog een open schootsveld. Rondom het fort was het in het verleden gebruikelijk om in hout te bouwen, zodat wanneer het fort diende te worden gebruikt, de gebouwen gemakkelijk konden worden neergehaald. In de huidige situatie is het omliggende water nergens ervaarbaar. Het zou een grote verbetering betekenen als ter plekke van de botenloods een passende functie komt met respect voor de cultuurhistorisch waardevolle omgeving en met open zichtlijnen naar de Diem. Daarbij wordt de nieuwbouw ook in hout uitgevoerd, als link naar het verleden. In paragraaf 2.3 wordt beschreven hoe voorgenomen ontwikkeling hier invulling aan geeft.



Afbeelding 2.4: Huidige situatie plangebied en diverse functies in vogelvlucht (bron: Google)



Afbeelding 2.5: *Links*: fort, loods en woonhuis gezien vanaf de Overdiemerweg. *Rechts*: aanlegplaatsen nabij de loods.



Afbeelding 2.6: Cultuurhistorisch bijzondere locatie Fort Diemerdam, onderdeel van de Stelling van Amsterdam.

2.3 Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande loods en woonbebouwing aan de Overdiemerweg 38, 39 en 40, en de sanering van de gronden. Op het perceel wordt een verblijfsrecreatief onderkomen, bestaande uit 15 recreatiewoningen bedoeld voor kort verblijf, en een restaurant gerealiseerd (afbeelding 2.7). In bijlage 6 zijn de beeldkwaliteitsaspecten en het voorlopig ontwerp nader toegelicht.

Stedenbouwkundige inpassing

Belangrijk uitgangspunt is de algehele kwaliteitsverbetering op het terrein en het omliggende gebied, zowel in uitstraling van het gebied, de oevers van de Diem en het fort. Dit geeft de oever een aantrekkelijke uitstraling en maakt het gebied meer aantrekkelijk voor flora en fauna, wat de biodiversiteit vergroot. Daarbij zorgt de herontwikkeling naar recreatie en horeca, in samenhang met meer beleefbaarheid en toegankelijkheid van de Diem voor meer gebruik en beleving van het gebied. Het plan voorziet, in het verlengde van deze ambities, in nieuwe doorzichten naar de Derde Diem, meer groen, minder bebouwing en een opwaardering van het uitkijkpunt aan de westzijde van het gebied (onder meer door onderhoud en toevoeging van bankjes in de semi-openbare ruimte (particuliere grond die onder voorwaarden openbaar toegankelijk is voor een ieder).

De meeste fietsers en wandelaars in de omgeving volgen de Natuurboulevard (recreatieve route tussen Amsterdam/ Diemerpark en Muiderberg), en enkele hiervan brengen daarbij een bezoek aan Fort Diemerdam. De plek ontleent zijn unieke karakter aan de munitiebunkers, personeelsbunkers, de houten fortwachterswoning en aan het recent gebouwde Paviljoen Puur met zijn bijzondere architectuur. Het paviljoen is vanuit het niveau van de dijk per fiets bereikbaar en bedoeld als pleisterplaats langs de fietsroutes op de zeedijk. Door de huidige bedrijfsbebouwing en verouderde woning binnen het plangebied ligt het fort relatief verborgen. Door de bestaande bebouwing te slopen, en nieuwbouw in te passen, wordt een verbetering van de entree vanaf de Diemerzeedijk beoogd.

De voorgenomen inrichting met horeca, recreatiewoningen en de inrichting/opwaardering van de semi-openbare ruimte zijn in samenhang met elkaar ontworpen (bijlage 6). Doel hiervan is om het gebied te voorzien van een kleinschalig, open, samenhangend en toegankelijk karakter, zonder massieve en individuele bouwblokken of verschillende (semi) openbaar-private overgangen.

De verhuurbare recreatiewoningen worden in twee 'rijen' opgesteld, waarbij een van de twee rijen recreatiewoningen langs de Diem lager in het talud komen te liggen (afbeelding 2.7 en 2.8). Qua beeldkwaliteit ontstaat hierdoor vanuit de openbare ruimte en de route over het talud een speels aanzicht met verschillende doorzichten naar de Diem en kunnen de benodigde parkeerplaatsen uit het zicht, onder en tussen de recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Via individuele trappen komen bezoekers bij de entree van de hoger gelegen recreatiewoningen. De overige woningen, aan de Diem, zijn op hetzelfde niveau gelegen als de parkeerplaatsen. Via doorgetrokken aanlegsteigers naar het water zijn de recreatiewoningen bereikbaar en is de mogelijkheid om aan te meren. Om de relatie en beleefbaarheid van de Diem verder te versterken, wordt ook nabij het terras van de horecagelegenheid (aan de oostzijde) een nieuw talud met trap aangelegd, van waaruit het water bereikbaar is. Hierbij is de openbare routing over

het terrein naar het talud van belang. Er komt een wandelroute vanaf de zeedijk tussen het sluisje en het paviljoen, om zo de toegang (en de beleving) van de Diem zo optimaal mogelijk te maken.

Binnen het plan zijn ook aanlegsteigers aanwezig. De steiger in het verlengde van de entree van Paviljoen Puur wordt een semi- openbare steiger. In overleg met de eigenaar/uitbater van het complex wordt deze bereikbaar voor publiek.



Afbeelding 2.7: Concept-situatietekening recreatiewoningen en horecagelegenheid – ter illustratie (bron: 70F Design)



Afbeelding 2.8: impressie van de recreatiewoningen gezien vanaf de Diem. Impressie van het plan door de architect. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden verleend (bron: 70F Design)



Afbeelding 2.9: impressie van de recreatiewoningen. Impressie van het plan door de architect. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden verleend. (bron: 70F Design)

Programma

In totaal worden 15 recreatiewoningen gerealiseerd, onderverdeeld in twee types: zogenoemde 'family cabins' met plek voor 4 personen en 'couple cabins' voor twee personen. Er komen tien recreatiewoningen met een oppervlakte van maximaal 22 m² en vijf recreatiewoningen met een oppervlakte van maximaal 28 m². De recreatiewoningen staan haaks op de Overdiemerweg. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is geborgd dat er enkel verblijfsrecreatieve onderkomens mogen worden gerealiseerd.

Via de bestaande inrit, direct tegenover de inrit van Fort Diemerdam, zijn de parkeerplaatsen onder de recreatiewoningen en onder de horecagelegenheid bereikbaar. De horecagelegenheid voorziet in een passend voorzieningenaanbod voor zowel de nieuwe recreatiewoningen, alsook de recreanten van Fort Diemerdam en haar omgeving. Deze bezoekers kunnen momenteel slechts zeer beperkt terecht bij het paviljoen op het fortterrein. Daarmee is het programma een goede aanvulling op de bestaande voorzieningen. De horecagelegenheid omvat circa 208 m² met rondom een terras, aflopend talud naar het water en ruimte voor fietsparkeerplaatsen. Onder de horecagelegenheid zijn ook parkeerplaatsen voorzien.

Beeldkwaliteit

Het voorstel is om de recreatiewoningen, horecagelegenheid en openbare ruimte hoofdzakelijk in hout uit te voeren. Daarmee heeft het plan een knipoog naar de Kringenwet, het gebruik van houtbouw binnen het schootsveld en naar de landschappelijke afdekking van het fort. Houtbouw is passend in karakteristiek historische bouw van bebouwing binnen het schootsveld van het fort. Waar mogelijk wordt het hout onbehandeld en onderhouds-arm uitgevoerd. Onderscheid (huisjes onderling en tussen huisjes en paviljoen) wordt gemaakt in plank-patroon en mogelijk met natuurlijke kleurschakering, waarbij wordt gestreefd naar samenhang. De bebouwing moet een eenheid zijn die passend is in het landschap. Gebruik van duurzame en mooi verouderende materialen is een wens voor onder andere de continuïteit in het beeld maar ook passend in de

landschappelijke omgeving. Het uiteindelijke voorstel dient nog te worden afgestemd met de gemeente.

Het terrein wordt ingericht met een uitnodigend, open en toegankelijk karakter. Eventuele erf- of plekafscheidingen worden met passende beplanting uitgevoerd. De soortenkeuze moet passen bij het landschappelijke karakter en de sfeer van het gebied. Ook de buitenruimte bij de huisjes, ofwel de looppaden richting de huisjes, worden qua kleur en materiaalgebruik onderdeel van het geheel. In de semi-openbare ruimte worden voldoende grote bomen en hoogwaardige groenblijvende hagen geplaatst. Verharding wordt zoveel mogelijk beperkt, en parkeerplaatsen worden in grasbetontegels uitgevoerd. Er worden zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers gecreëerd. Dit zorgt voor een klimaatadaptieve inrichting en het voorkomen van hittestress en wateroverlast. De inrichting is passend bij het landschappelijke karakter van het gebied, zo wordt er onder andere rekening gehouden met plantsoort- en boomkeuze en kleur- en materiaalgebruik. Het plan voorziet hiermee in een geëigende beeldkwaliteit die past bij de cultuurhistorische waarde op deze plek.



Afbeelding 2.10: Uitstraling in de huidige (boven) en toekomstige (onder) situatie, vanaf de bocht in de Overdiemerweg naar het laantje (impressie van het plan door de architect. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden verleend).



Afbeelding 2.11: Uitstraling in de huidige (boven) en toekomstige (onder) situatie, vanaf de dijk ter hoogte van de bestaande loods (impressie van het plan door de architect. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden verleend).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2023 in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

In het SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende projectgebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

In het Barro worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende projectgebied. In de nabijheid van het plangebied is in het Barro wel een vestigingsplaats voor grootschalige elektriciteitsopwekking opgenomen. Dit heeft geen invloed op voorgenomen ontwikkeling.

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe ladder is ten opzichte van de voorgaande ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Met voorliggende onderbouwing worden 15 verhuurbare recreatiewoningen en een horecagelegenheid van circa 208 m² mogelijk gemaakt. Een ontwikkeling, met een dergelijke omvang, wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' waardoor een ladderonderbouwing benodigd is.

Bestaand stedelijk gebied

Van belang, in het kader van de ladder, is om te beoordelen in hoeverre het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De definitie voor bestaand stedelijk gebied (artikel 1.1.1, lid 1 onder h, Bro) luidt als volgt: *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*.

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn reeds bebouwd met een loods, woningen, bijgebouwen en verharding. Daarmee is het voorliggende plangebied aan te merken als bestaand stedelijk gebied, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de wens van het Rijk om de bestaande ruimte beter te benutten.

Behoeftes aan de ontwikkeling

De beoogde plannen sluiten aan op de recent opgestelde Omgevingsvisie van de gemeente Diemen.. Hierin is nadrukkelijk benoemd dat het wenselijk is om de oevers van de Diem meer zichtbaar, herkenbaar en bruikbaar maken, en aanwezige natuurwaarden te combineren met passende kleinschalige watergerelateerde recreatie en voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn varen, zwemmen, steigers, een strandje, vlonders en kleinschalige, op langzaam verkeer gerichte horeca. Ook is concreet benoemd dat het maken van aantrekkelijke havenhoreca en logiesverblijven aan de derde Diem ter hoogte van Fort Diemerdam wordt gestimuleerd. Voorliggend plan geeft hier, met kleinschalige horeca en recreatiemogelijkheden invulling aan. Daarnaast blijft het plan onder de grens van de 50 slaapplekken uit het MRA Ontwikkeldkader Verblijfsaccommodaties.

Het plan is niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking of ander Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid, zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en doelen voor de fysieke leefomgeving. De visie is opgesteld met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en probeert in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben.

Landschap en verstedelijking

Een uniek kenmerk van de metropool is de grote diversiteit aan landschappen met hoge ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden. Het groenblauwe gebied (gelegen tussen de kernen) blijft daarmee karakteristiek en onderscheidend. Het landschap staat echter onder druk door de ruimtevraag van stedelijke functies, energietransitie, schaalvergroting in de landbouw, toenemende recreatie en toerisme, en klimaatadaptatie. Het metropolitane landschap zal steeds vaker verschillende opgaven moeten stapelen en diverse belangen moeten verenigen.

Wonen, werken en recreëren concentreert zich in de stad en stedelijke agglomeraties, vanuit het principe van duurzame verstedelijking. Aan de functie van het groenblauwe gebied als primair natuur- en agrarisch gebied worden op plekken nieuwe functies toegevoegd. Deze

functieverbreding biedt kansen voor het combineren van functies, zoals in het veenweidegebied (bij het tegengaan van de bodemdaling) of recreatie met natuur. Het benutten van deze kansen is ook noodzakelijk. Dit kan ook tot nieuwe economische dragers voor een gebied leiden. Niet overall is elke functie mogelijk: met behulp van maatwerk dient balans te worden gevonden tussen rust en drukte. Belangrijk uitgangspunt is versterking van het landschappelijke raamwerk.

Met voorliggend plan wordt op een reeds bebouwde locatie voorzien in sloop- nieuwbouw, vanuit het oogpunt van kwaliteitsverbetering. De nieuwe functie versterkt op passende wijze de recreatieve waarde van het gebied, waarbij aandacht is voor cultuurhistorische waarden en beleving van het water. Daarmee is het plan in lijn met de Omgevingsvisie NH2050 van de provincie Noord-Holland.

Omgevingsverordening NH2020

Om te voldoen aan de Omgevingswet werkte de provincie aan de Omgevingsverordening NH2022. Nu de wet is uitgesteld, wordt de inwerkingtreding van verordening NH2022 ook uitgesteld en blijft de nu geldende Omgevingsverordening NH2020 langer van kracht. De Omgevingsverordening NH2020 vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

De Provinciale Omgevingsverordening vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma van de provinciale Omgevingsvisie. In dit uitvoeringsprogramma is aangegeven voor welke onderdelen van beleidsdoelstellingen (provinciale belangen) uit de Visie de verordening als algemene regel noodzakelijk is voor de doorwerking van het provinciale ruimtelijke beleid naar lagere overheden, zoals gemeentelijke bestemmingsplannen.

In de verordening zijn regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen opgenomen. Het gaat daarbij over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Bij ontwikkelingen waarvoor een ontheffing noodzakelijk is (met name in landelijk gebied) moet rekening worden gehouden met de provinciaal gestelde kwaliteitseisen. Voor het plangebied zijn de volgende instructieregels relevant.

Meldingsplichten Wet bodembescherming (Artikel 4.44)

Op grond van het provinciaal beleid geldt een meldingsplicht ten aanzien van de Wet bodembescherming. Indien sanering van de gronden plaatsvindt dient hiervan melding te worden gedaan en aansluitend een evaluatieverslag te worden overlegd. In het kader van dit bestemmingsplan is door Abo Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd ten aanzien van de Wet bodembescherming. Indien noodzakelijk, worden de gronden ter plaatse gesaneerd. Da meldingsplicht wordt hierbij in acht genomen. Een uitgebreidere toelichting op het aspect 'bodem' is opgenomen in paragraaf 4.1.3.

Kleinschalige ontwikkelingen landelijk gebied (artikel 6.4) en ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.54)

Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling (niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling) indien: (1) op de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan, (2) het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot, en (3) het aantal burgerwoningen niet toeneemt. Op de planlocatie wordt voorzien in sloop-nieuwbouw van bestaande functies. Daarmee is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Op de huidige woonpercelen zijn reeds hoofd- en bijgebouwen mogelijk. De loods wordt vervangen door individuele recreatiewoningen met

doorzichten, waarmee het bebouwd oppervlak afneemt. Het aantal burgerwoningen neemt af. Daarmee voldoet het plan aan de vereisten voor kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Zorgplicht provinciaal monument (Artikel 4.57)

Dit artikel bevat een zorgplicht die ertoe strekt dat al het redelijke moet worden gedaan om beschadiging of vernieling van een monument te voorkomen. Het plan respecteert en doet geen afbreuk aan de monumentale waarden in de omgeving van het plangebied, dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.4.

Natuurnetwerk Nederland (Artikel 6.43)

Dit artikel gaat over de gebieden die Provinciale Staten op grond van artikel 2.10.2 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in de provincie Noord-Holland geometrisch hebben vastgelegd als Natuurnetwerk Nederland en over de natuurverbindingen die Provinciale Staten hebben aangewezen als onmisbaar voor het volwaardig functioneren van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt buiten de NNN. De Diemerzeedijk is wel aangemerkt als natuurverbinding binnen het NatuurNetwerk Nederland. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden (Artikel 6.49)

Dit artikel gaat over de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde die op grond van artikel 2.13.2, eerste lid, van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Holland zijn aangewezen:

- Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Werelderfgoed De Beemster; en
- Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam.

De Stelling van Amsterdam is een UNESCO-erfgoed en het plangebied maakt daar deel van uit. In paragraaf 4.4 is toegelicht hoe deze waarden in dit bestemmingsplan beschermd worden.

MRA landelijk gebied (artikel 6.9)

Voor het landelijk gebied binnen de MRA is aangegeven dat kleinschalige woningbouwontwikkelingen in principe niet mogelijk zijn. Wel kunnen onder voorwaarden 2 woningen worden gebouwd, wanneer sprake is van een ruimtelijke functiewijziging van een stedelijke functie of agrarisch bouwperceel. Voorliggend plan ziet niet toe op de ontwikkeling van woningen.

Bijzonder provinciaal landschap (artikel 6.46)

Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is het regime voor bescherming en waar mogelijk versterking en ontwikkeling van gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied.

In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Uitgangspunt hierbij is dat de beoogde

ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast. De onderbouwing hiervoor dient te worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het landschap Vechtstreek-Noord. De belangrijkste ruimtelijke structuren in dit landschap zijn de Vecht, de Zuiderzeedijk, de Naarder- en Muidertrekvaart met jaagpaden en kaden, de 's-Gravelandse Vaart en het Amsterdam-Rijnkanaal. De veenrivieren hebben hoge cultuurhistorische waarde en zijn ondanks stedelijke ontwikkelingen en aanwezigheid van grootschalige infrastructuur vaak nog goed herkenbaar. De Diem is door infrastructuur doorsneden maar heeft ecologische potentie. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen het oorspronkelijke verloop, de continuïteit van het groene karakter en de zichtbaarheid van de veenrivieren niet verminderen. Met voorliggend plan krijgen de oevers van de Diem een kwaliteitsslag en wordt het water beter beleefbaar gemaakt. Met behulp van materiaalgebruik en doorzichten van/naar Fort Diemerdam wordt aangesloten op de cultuurhistorische waarden ter plaatse. In het document 'Beeldkwaliteit en voorlopig ontwerp' (bijlage 6) wordt de kwaliteitsverbetering nader in beeld gebracht. Daarmee kan worden gesteld dat de voorkomende kernkwaliteiten in het gebied, aangemerkt als BPL, worden versterkt.

Regionale waterkeringen (artikel 6.77)

De planlocatie ligt binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. In de provinciale verordening is vastgelegd dat in het ruimtelijke plan de regionale waterkering als zodanig wordt bestemd, eventueel met een dubbelbestemming. Aan weerszijden van de kering geldt een beschermingszone als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet. Deze zone, met bijbehorende regels, is opgenomen in de legger van het waterschap. Ook deze beschermingszone moet als zodanig worden beschermd. Ontwikkelingen in de beschermingszone mogen alleen in overeenstemming met het waterschap en de provincie kunnen worden toegestaan.

Ten aanzien van voorliggend plan is een waterparagraaf opgesteld (hoofdstuk 5.2). De beschermingszone van de nabijgelegen waterkering is één op één overgenomen uit het voorgaande plan. Daarmee is de bescherming van deze waterkering geborgd. Ten aanzien van de planontwikkeling wordt het bestemmingsplan toegezonden aan wettelijke overlegpartners, waaronder het waterschap en de provincie. Eventuele hieruit voortkomende aandachtspunten worden te zijner tijd verwerkt in het bestemmingsplan.

Overige regelgeving

In de nabijheid van de planlocatie zijn in de verordening regels gesteld ten aanzien van de Stelling van Amsterdam (bescherming cultuurhistorische waarde Fort Diemerdam) en de Diemerzeedijk (aangemerkt als natuurverbinding binnen het NatuurNetwerk Nederland). Met de voorgenomen ontwikkeling ontstaat geen aantasting van deze gronden en waarden.

3.3 Regionaal beleid

Agenda voor een toekomstbestendige en evenwichtige metropool 2020-2024

In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) werken 36 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam samen om tot gezamenlijk beleid te komen op het gebied van verstedelijking, economie, duurzaamheid, landschap en verkeer en vervoer. De MRA kent vier bestuurlijke opdrachten:

- De samenwerking verder versterken
- Werk maken van een veerkrachtige, inclusieve en schone MRA-economie

- Bouwen voor de woningbehoefte en met groei de leefkwaliteit van het geheel versterken
- Vaart maken met het metropolitaan mobiliteitssysteem

Binnen elke opdracht is op basis van specifieke uitdagingen een ambitie geformuleerd en aangegeven wat daarvan het beoogd effect is. De ambitie is vervolgens uitgewerkt naar een beperkt aantal uitvoeringslijnen waarvan de doelen zijn omschreven. Ten aanzien van de regionale vertedelijkingsstrategie wordt beoogd om samenhangende en aan elkaar gekoppelde ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, landschap, energie en klimaatadaptatie te realiseren.

De provincie stuurt in het landelijk gebied op een robuuste structuur van diverse landschappen, met een hoge landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit, behoud en versterking van mogelijkheden voor recreatie en het tegengaan van bodemdaling.

Voorliggend plan draagt bij aan vergroening van het bestaande, bebouwde en verouderde karakter van het perceel. Hierbij worden de huidige duurzaamheidseisen in acht genomen en wordt voorzien in versterking van de recreatiemogelijkheden in de omgeving. Daarmee is het plan in lijn met het regionaal beleid binnen de MRA.

MRA Ontwikkeldkader Verblijfsaccommodaties

Amsterdam wordt steeds populairder. Het inwonersaantal groeit, het aantal bedrijven en de omvang van de bedrijven groeit en er komen steeds meer bezoekers naar de regio. Door de populariteit van Amsterdam en de regio wordt het op sommige plekken steeds drukker. Grip op groei vraagt om instrumenten om de balans tussen wonen, werken, recreëren en milieu te kunnen borgen. Met dit plan introduceert de werkgroep verblijfsaccommodaties van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) twee sturingsinstrumenten: Het MRA ontwikkeldkader- en het MRA expertteam verblijfsaccommodaties. Zij helpen gemeenten om te zorgen dat nieuwe verblijfsaccommodaties een lokale binding hebben en de plek (regio) waar ze gebouwd worden versterken. Zo dragen deze vastgoedontwikkelingen bij aan het toeristisch groter en sterker maken van de MRA en aan de verdere spreiding van toerisme over de regio. Het doel is om te voorkomen dat er door waterbedeften nog meer drukte ontstaat op plekken waar dat ongewenst is. Daarnaast is het doel om nieuwe ontwikkelingen een bijdrage te laten leveren aan lokale gebiedsontwikkeling, aan de versterking van het toeristische profiel en aan de economie van de gemeente.

Het ontwikkeldkader geldt voor alle ontwikkelingen (nieuwe vestiging, nieuwbouw, transformatie en uitbreiding) van verblijfsaccommodaties met meer dan 50 slaapplekken die niet in het bestemmingsplan passen. Met onderhavig bestemmingsplan worden 15 recreatiewoningen mogelijk gemaakt, met in totaal 40 slaapplekken, waardoor toetsing aan het ontwikkeldkader niet aan de orde is. Daarnaast past het project bij het karakter de gemeente, verbetert het de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en draagt het bij aan het lokale toerisme.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Diemen 2040

De Omgevingsvisie Diemen 2040 is op 27 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad.

Diemen kiest tot 2040 voor een heldere scheiding tussen het stedelijke gezonde dorp en het groene buitengebied. Er wordt ingezet op een gezonde, leefbare en duurzame leefomgeving met voldoende betaalbare woningen, voorzieningen en veel ruimte voor groen en water in het stedelijk gebied. Ontmoeting en verbinding worden verder versterkt door ontmoetingsplekken en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes.

Het buitengebied blijft groen en rustig. Hier kan met recreëren, rust vinden en ontspannen in het groen en de natuur. In het buitengebied wordt gezocht naar de balans tussen natuur, kleinschalige recreatie, bereikbaarheid, klimaatadaptatie en energieopwekking. In het buitengebied zijn grofweg vier typen gebieden te onderscheiden: het Diemberbos, de Overdiempolder en de Diempolder, De Diemen en De Diemer Vijfhoek. Het voorliggende plangebied maakt onderdeel uit van het gebied De Diemen.

Het water en de oevers van De Diemen vormen de oorsprong van Diemen en zijn daarom van historische betekenis. De gemeente wil De Diemen meer zichtbaar, herkenbaar en bruikbaar maken. Met name langs de oevers van De Diemen liggen potentieel hoge natuurwaarden, die worden gecombineerd met passende, kleinschalige watergerelateerde recreatie en voorzieningen. Hier kan men varen, zwemmen, steigers, een strandje bezoeken, vlonders op en is kleinschalige, op langzaam verkeer gerichte horeca aanwezig. Een goede inpassing en inrichting is hierin belangrijk om een goede (ecologische) waterkwaliteit te bewaken. Daarnaast wil de gemeente de toegankelijkheid van De Diemen verbeteren voor o.a. voetgangers en fietsers.

In de gebiedsgerichte uitwerking zijn diverse uitgangspunten opgenomen voor diverse deelgebieden in de gemeente, waaronder het buitengebied. Eén van die uitgangspunten omvat het stimuleren van aantrekkelijke havenhoreca en logiesverblijven aan de derde Diem ter hoogte van Fort Diemerdam. Met de voorgenomen ontwikkeling tot recreatiewoningen en horeca, met nauwe verbinding naar de Diem, geeft het plan invulling aan de wensen zoals beoogd in de visie. Daarmee is het plan in lijn met de Omgevingsvisie van de gemeente Diemen en draagt het plan bij aan de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Welstandsnota Diemen 2012

De welstandsnota moet een burger voldoende houvast geven om een bouwplan in te dienen dat voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit houdt in dat het plan niet uit de toon mag vallen of afbreuk mag doen aan zijn omgeving. In de welstandsnota geeft de gemeente van elke plek de karakteristiek aan en de criteria, waarmee de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit de plannen zal beoordelen.

Welstandstoezicht heeft allereerst ten doel te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Het welstandsbeleid van de gemeente is echter opgesteld vanuit de overtuiging dat het belang van een goede leefomgeving eveneens een rol speelt. Bij iedere aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt bekeken of het bouwplan voldoet aan

redelijke eisen van welstand, wat inhoudt dat de plaatsing en het uiterlijk van het beoogde bouwplan wordt beoordeeld.

Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan het tot stand komen en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Ook om gebieden aan te wijzen waar een bijzondere kwaliteit gewenst is. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente de waardevolle eigenschappen van bijvoorbeeld de kernen en het open gebied behouden.

Door gebieden welstandsvrij te maken en welstandsvrije objecten op te nemen is er bewust voor gekozen om een aantal plannen en welstandsregels 'vrij te laten'.

4. Randvoorwaarden

4.1 Milieu

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

4.1.1 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De ontwikkeling van 15 verblijfsrecreatieve eenheden en horeca op bestaande woon- en bedrijfsgronden kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld waarin de verschillende milieuaspecten afgewogen zijn. Deze is opgenomen als bijlage 5. In deze aanmeldnotitie wordt aan de hand van de drie criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn(2011/92/EU), inzicht gegeven in de mogelijke milieueffecten van dit plan. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er hoeft geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

4.1.2 Bodemkwaliteit

Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen

geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

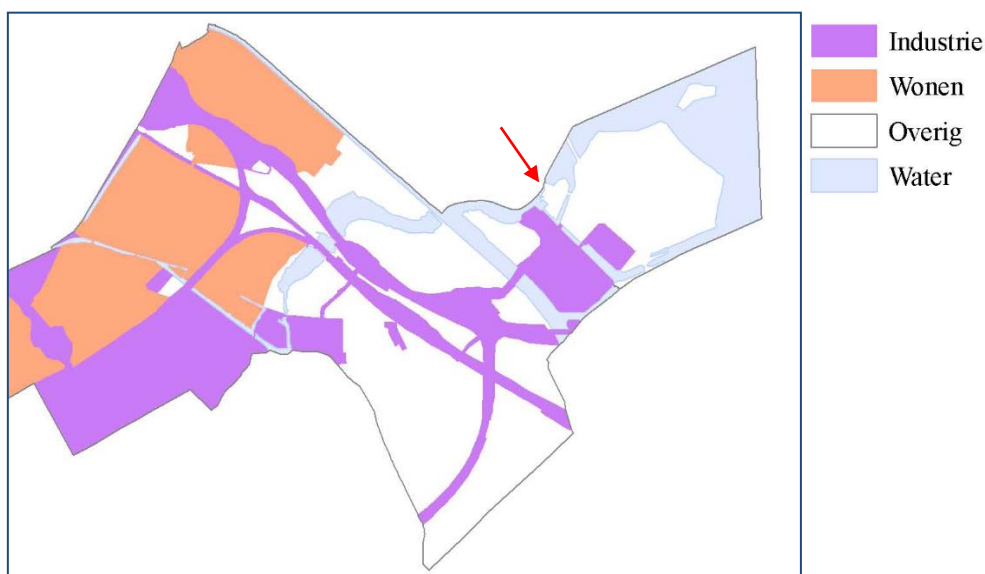
Bodemkwaliteitskaart Regio Amstel- Meerlanden 2012 & Nota Bodembeheer 2019

De gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn, verenigd in de regio Amstel-Meerlanden, hebben een regionale bodemkwaliteitskaart op laten stellen om gebruik te maken van de mogelijkheden vanuit het Besluit bodemkwaliteit:

- bij het toepassen van grond en baggerspecie op en in de bodem;
- als bewijsmiddel voor de kwaliteit van vrijkomende grond en de ontvangende bodem;
- bij het wegnemen van mogelijke knelpunten bij grond- en/of baggerverzet;
- om lokale verhoogde terugsaneerwaarden vast te stellen (in overleg met het bevoegd gezag Wet bodembescherming, de provincie Noord-Holland);
- om een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoeken bij bouwvergunningsaanvragen vast te stellen.

Op de bodemkwaliteitskaart zijn alle gebieden met woondoeleinden aangemerkt als bodemfunctieklasse Wonen, evenals stadsparken en sportvelden. Bedrijventerreinen, rijkswegen, provinciale- en hoofdverkeerswegen, en de bodem onder spoorwegen en rangeerterreinen zijn ingedeeld onder de bodemfunctieklasse Industrie. Voor de overige gebieden, waaronder het voorliggende plangebied, is geen kwaliteit aan het plangebied toegekend. Dat komt bijvoorbeeld omdat er te weinig bodeminformatie beschikbaar is, of omdat het een bodemsaneringsgebied betreft waarvoor bijzondere voorwaarden (in een sanering/nazorgplan) gelden. Dat geldt bijvoorbeeld voor de Over Diemerpolder (Overdiemerweg, bebouwing langs dijk) en het PEN-eiland.

In de Nota Bodembeheer is aangegeven van welke mogelijkheden de regio uiteindelijk gebruik heeft gemaakt en hoe dit wordt vormgegeven in het bodembeheer.



Afbeelding 4.1: bodemfunctieklassenkaart, bron: BKK Amstel- en Meerlanden (het plangebied is rood aangeduid).

Onderzoek

In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater van het plangebied in overeenstemming zijn met het (beoogde) gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

De milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Overdiemerweg 38, 39 en 40 te Diemen is vastgelegd door bodemkwaliteitsbureau ABO Milieu (bijlage 2). De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- In de grond zijn bodemvreemde bijmengingen aangetroffen van puin, baksteen of grind.
- De bovengrond is plaatselijk matig tot sterk verontreinigd met koper en lood, sterk verontreinigd met zink en/of PAK en licht verontreinigd met kobalt, nikkel, molybdeen, cadmium, kwik en PCB.
- De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd PCB, koper, zink, kwik, lood, molybdeen en/of PAK.
- In de klei met bijmengingen van puin is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond.
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 zijn geen verontreinigingen boven de streefwaarde aangetroffen.

De sterk verhoogde gehalten aan koper, lood, zink en PAK in de bovengrond komen overeen met de bij eerder onderzoek aangetroffen verontreinigingen. Geadviseerd wordt om met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied te overleggen of nader onderzoek noodzakelijk is of dat direct overgegaan kan worden met het opstellen van een BUS-melding of saneringsplan.

Het asbest onderzoek is indicatief uitgevoerd. Omdat visueel en analytisch geen asbest is aangetoond in de klei met bijmengingen van puin, is verkennend asbestonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt mogelijk een belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) of bij graafwerkzaamheden. Voorafgaand dient er, in overleg met de Omgevingsdienst, eventueel nader onderzoek uit te worden gevoerd, een saneringsplan te worden opgesteld en dient het plangebied gesaneerd te worden. De bodemverontreiniging staat echter niet in de weg aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.1.3 Akoestische aspecten

Kader

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat er akoestisch onderzoek verricht dient te worden gedurende de bestemmingsplanprocedure, indien het bestemmingsplan het volgende mogelijk maakt:

- nieuwe infrastructuur;
- nieuwe geluidsgevoelige functies.

De Wgh geeft aan dat wegen, met een rijsnelheid van 50 km/uur of hoger, wettelijke onderzoekszones hebben. Indien er binnen deze zones een nieuwe geluidgevoelige functie juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt, dient er een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van een nieuwe geluidgevoelige functie wordt overschreden, zal er een hogere grenswaarde vastgesteld moeten gaan worden (uitgaande dat er geen maatregelen te treffen zijn, waardoor de gevelbelasting wel aan de voorkeursgrenswaarde voldoet). Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het ontwerpbesluit van de hogere grenswaarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden.

De recreatiewoningen en horecavoorziening worden niet aangemerkt als geluidgevoelig object, waardoor onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet benodigd is.

Railverkeerslawaaï

Op grond van artikel 1 Wet geluidhinder (Wgh) hebben spoorwegen een zone. Deze zone is weergegeven op een krachtens artikel 1.3 en 1.4 van het Besluit geluidhinder (Bgh) vastgestelde kaart. Het voorliggende plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn.

Industrielawaai

Het voorliggende plangebied maakt onderdeel uit van een geluidgezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder (Wgh). Rondom het industrieterrein is een geluidzone vastgesteld. De geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein als geheel mag buiten de zone de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. Binnen de zone mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd. Vervanging van bestaande geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Vanwege de voorgenomen bestemmingswijziging heeft de gemeente een akoestisch onderzoek verlangd om te beoordelen of ter plaatse van de omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij speelt ook mee dat in de vigerende situatie het plangebied gedeeltelijk op en gedeeltelijk buiten het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein 'UNA centrale Diemen' gelegen is.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen ligt de inrichting gedeeltelijk op en gedeeltelijk buiten het gezoneerde industrieterrein. Een dergelijke splitsing is vanuit de Wet geluidhinder en Wet milieubeheer in beginsel ongewenst. Gezien de aard- en omvang van de beoogde activiteiten wordt een ligging buiten het gezoneerde industrieterrein meer passend geacht dan een ligging op het gezoneerde industrieterrein. Om deze reden is voorgesteld de begrenzing van het industrieterrein aan te passen en is deze wijziging ook in het bestemmingsplan 'Overdiemerweg 38-40' opgenomen. Hiermee is toetsing aan de geluidzone niet langer noodzakelijk. Voor de aanvaardbaarheid wordt verder verwezen naar de paragraaf milieuzonering onder 4.1.6.

Luchtvaartlawaaï

Uit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het 'beperkingengebied' van de luchthaven. Voor het plangebied gelden enkel bouwhoogtebeperkingen voor nieuwe gebouwen. Vanuit het aspect geluid gezien is het plangebied niet gelegen in de zone waarvoor (nieuwbouw)beperkingen gelden. Bovendien maakt de voorgenomen ontwikkeling geen geluidgevoelige functies mogelijk. Daardoor leidt het luchtvaartlawaaï van Schiphol niet tot een belemmering voor dit bestemmingsplan.

Onderzoek en conclusie

Wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai, industrielawaaai en luchtvaartlawaaai

De nieuwe functies (verblijfsrecreatie, horeca) zijn niet aan te merken als een geluidgevoelige bestemming zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt bovendien geen nieuwe weginfrastructuur aangelegd en wordt de bestaande weginfrastructuur niet gewijzigd. Ten aanzien van het geluidgezoneerde industrieterrein 'UNA centrale Diemen' is een onderzoek uitgevoerd. De begrenzing van het industrieterrein wordt aangepast, waardoor toetsing aan de geluidszone niet langer noodzakelijk is. Verder wordt geconcludeerd dat voor het maximale geluidsniveau sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vanuit de Wet geluidhinder gelden voor deze aspecten geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Onderzoek

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De rekentool gaat er van uit dat de extra voertuigbewegingen worden afgewikkeld via één ontsluitingsweg. Zoals blijkt uit paragraaf 5.6 voorziet het plan ten opzichte van de huidige situatie in 37 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal.

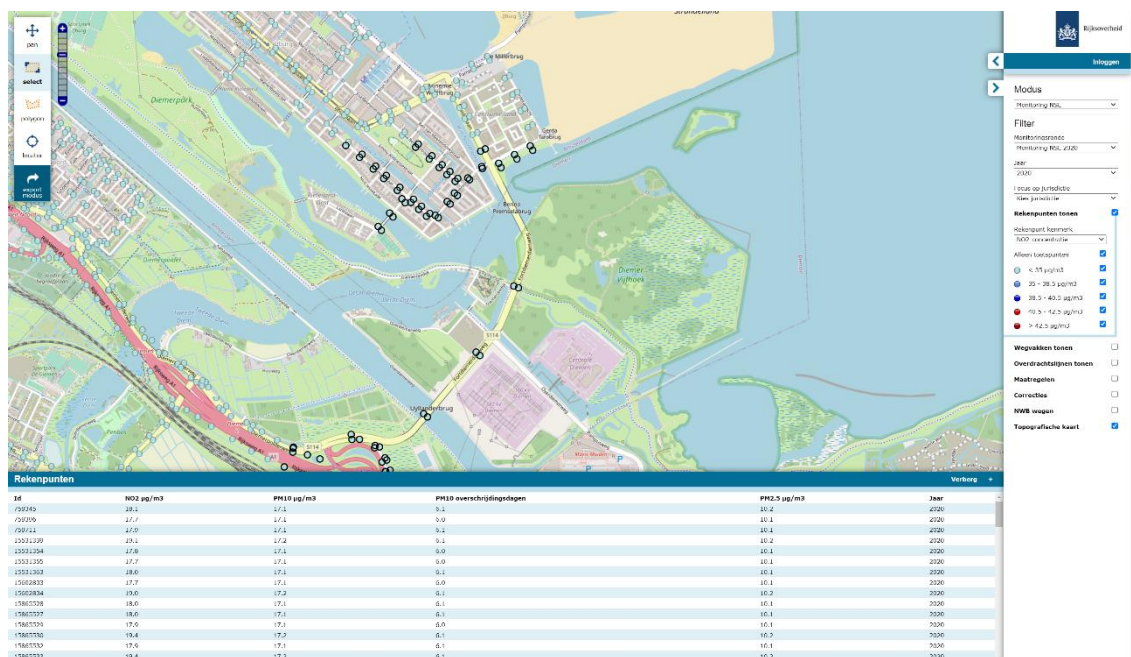
Middels de NIBM-tool is gekeken of de grenswaarden voldoen aan de Wet luchtkwaliteit. Zoals blijkt uit onderstaande tabel kan de bijdrage van het extra verkeer worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate'.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	37
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de NIBM tool volgt dat de extra verkeersbewegingen niet leiden tot een nader onderzoek. Derhalve kan worden aangenomen dat bij een maximale invulling van de planologische mogelijkheden het verkeer in niet betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aan de hand van de NSL-monitoringstool bepaald wat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied zijn. In de volgende afbeelding zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2020.



Afbeelding 4.2.: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool)

Uit deze afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt het aspect luchtkwaliteit voldoende inzichtelijk. Er gelden geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.1.5 Milieuzonering

Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

Binnen het plangebied bevinden zich op dit moment een loods en een woning. Met voorliggend plan zal de woonbestemming plaats maken voor een horecabestemming ten behoeve van het restaurant. Het restaurant wordt aangemerkt als een inrichting type B zoals bedoeld in het

Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor de inrichting zijn de geluidvoorschriften zoals opgenomen in afdeling 2.8 van het Activiteitenbesluit van kracht.

Vanwege de voorgenomen bestemmingswijziging heeft de gemeente een akoestisch onderzoek (bijlage 7) verlangd om te beoordelen of ter plaatse van de omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij speelt ook mee dat in de vigerende situatie het plangebied gedeeltelijk op en gedeeltelijk buiten het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein 'UNA centrale Diemen' gelegen is.

Uit het onderzoek blijkt voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Daarmee is voor wat betreft dit aspect sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit het onderzoek blijkt voor wat betreft het maximale geluidsniveau dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. In de dagperiode is sprake van een overschrijding van de toetswaarde uit de VNG publicatie, die veroorzaakt wordt door de vrachtwagen. Gezien de geringe hoogte van deze overschrijding, het feit dat het laad- en losactiviteiten betreft en het beperkt aantal keer dat de overschrijding optreedt (één vrachtwagen per dag) wordt deze overschrijding toelaatbaar geacht en wordt geconcludeerd dat voor het maximale geluidsniveau sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit het onderzoek blijkt voor wat betreft het aspect indirecte hinder dat voldaan wordt aan de toetswaarden uit de VNG-publicatie. Daarmee is voor wat betreft het aspect indirecte hinder sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft de afweging in het kader van de Wet geluidhinder, specifiek over de ligging op het bedrijventerrein, wordt verwezen naar de paragraaf industrielaawaai onder 4.1.4.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering worden geen nadere eisen gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

4.1.6 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die

plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;

- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

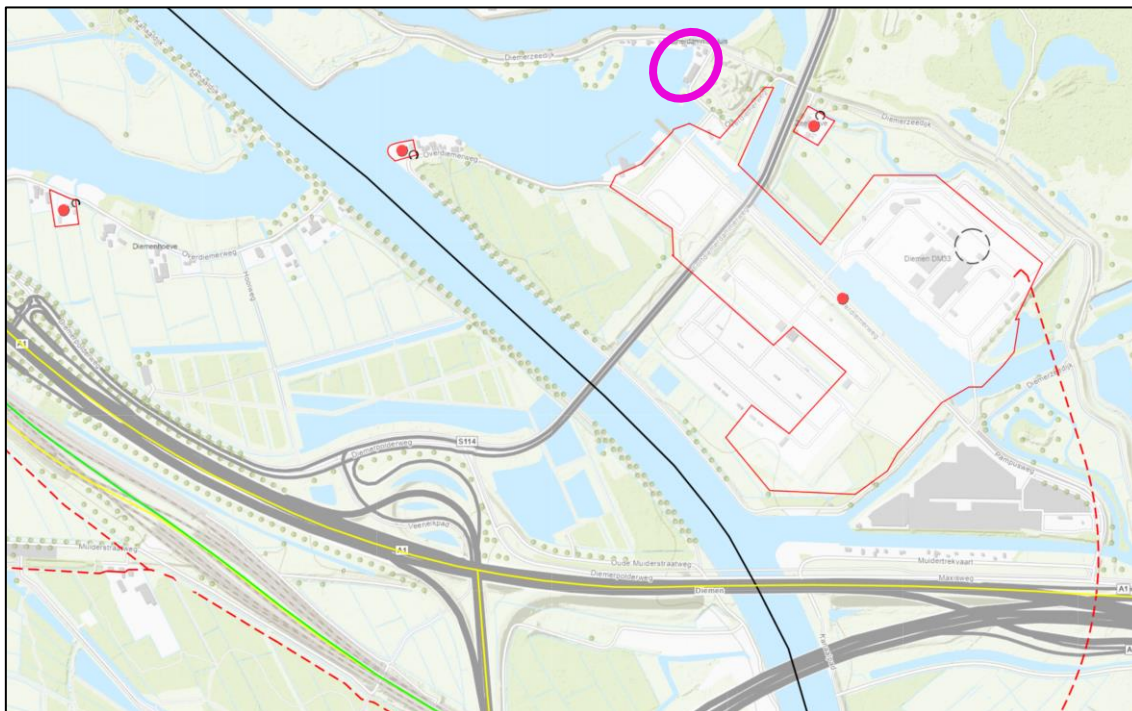
Onderzoek

Risicobronnen

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van een nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. In de omgeving van de locatie zijn verschillende risicobronnen aanwezig. Het betreft de risicobronnen:

- transportroute gevaarlijke stoffen over de rijkswegen A1, A9 en A10;
- transportroute gevaarlijke stoffen over de spoorlijnen Amsterdam – Amersfoort/Almere;
- transportroute gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal;
- Vattenfall Power Generation Netherlands B.V.;
- Zeehoeve (stadsherstel).

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven met de globale ligging van het plangebied.



Afbeelding 4.3 : Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (roze cirkel)

Transportroutes

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter en een invloedsgebied voor toxische stoffen van meer dan 4.000 meter voor vervoer over (spoor)wegen en 1.070 meter voor waterwegen. De locatie bevindt zich voor de rijkswegen en spoorlijn binnen het invloedsgebied van toxische stoffen. Over het Amsterdam-Rijnkanaal worden geen toxische stoffen vervoerd. Er dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Vattenfall Power Generation Netherlands B.V.

Aan de Overdiemerweg 21-41 bevindt zich het bedrijf Vattenfall Power Generation Netherlands b.v. Hier vindt opslag plaats van gevaarlijke stoffen. De opslag bevindt zich op meer dan 700 meter afstand van het plangebied. Het plangebied is ruim buiten de PR 10^{-6} contour en de effectzone gelegen, waardoor de inrichting geen belemmering vormt voor het plan.

Zeehoeve (stadsherstel)

Ten oosten van het plangebied is de inrichting Zeehoeve gelegen. Het plangebied bevindt zich ver buiten de PR 10^{-6} contour van deze inrichting. De inrichting vormt geen belemmering voor het plan.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in het plangebied zullen verblijven. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig 'verspreiden' tussen de reguliere doelgroepen.

Scenario toxische gassen

Door een incident kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen. De wegenstructuur in het plangebied dient te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimumeisen betreffende uitvoering en inrichting. De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van het gebouw en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat E-Alert wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezig zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Het opleggen van het aanbrengen van afsluitbare mechanische ventilatiesystemen is alleen mogelijk indien dit in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Risicocommunicatie naar de werknemers is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een arbeidscontract dient op de externe veiligheidsrisico's gewezen te worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland.

4.2 Water

Beleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een "goed ecologisch potentieel" (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Watervisie 2021

Het regionale waterbeleid tot 2040 en de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021 is vastgelegd in de Watervisie 2021. De Watervisie zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door water goed mee te nemen kunnen duurzame integrale afwegingen gemaakt worden

Met de Watervisie 2021 als zelfbindend document stelt de provincie kaders voor wateropgaven in Noord-Holland. Dit doen zij op basis van de thema's Veilig en Schoon & Voldoende. In het waterveiligheidsbeleid is landelijk een overstap gemaakt naar een risicobenadering, waarbij ook het effect van een overstroming op het achterland wordt meegewogen. Met de waterpartners zorgt de provincie voor veilige dijken en keringen en met het waterrobuust inrichten van de omgeving en goede evacuatiemogelijkheden wordt het effect van een eventuele overstroming beperkt. Schoon en voldoende water is onmisbaar voor een gezonde, productieve en aangename leefomgeving en een soortenrijke natuur. De provincie zorgt ervoor dat het grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en dat voorraden zorgvuldig worden beheerd, zonder uitputting of verontreiniging. De provincie werkt daarbij samen met waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten, Veiligheidsregio's, ondernemers, milieuorganisaties en recreatieschappen.

Waterbeheerplan 2016-2021

Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) de wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 en een aanpak op hoofdlijnen.

Het waterschap draagt zorg voor het regionale watersysteem: optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Belangrijke kernwoorden daarbij zijn 'duurzaam' en 'kosteneffectief'. Het waterschap vindt de intrinsieke waarde van water als beeldbepalend element in de leefomgeving heel belangrijk. Het waterschap wil daarnaast bijdragen aan de belevingswaarde door aandacht voor recreatie, landschap en cultuurhistorie. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem.

De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023

In het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 is, voor een periode van vijf jaar, het beleid ten aanzien van riolering en stedelijk water van de gemeente Diemen vastgelegd.

Klimaatadaptatie

Het ontwerptraject van een (her)inrichting van de buitenruimte of nieuwbouwplan biedt kansen om de klimaatbestendigheid van het ontwerp te waarborgen. Diemen heeft de doelstellingen van het Deltaprogramma overgenomen en wil dat elk ontwerp in de buitenruimte klimaatadaptief is. Een klimaatbestendige (her)inrichting moeten regenbui met een intensiteit van 120 mm in één uur schadevrij kunnen verwerken. Dat wil zeggen dat bij een dergelijke bui geen water panden in komt.

Stedelijk afvalwater

Septictanks

Langs de Overdiemerweg ten noorden van het Amsterdam Rijnkanaal lozen de woningen middels septictanks op de Derde Diem/ Amsterdam Rijnkanaal. Volgens vigerende voorschriften moeten deze (verbeterde) septictanks een inhoud van 6 m³ hebben. Sommige septictanks voldoen daaraan. Met de waterkwaliteitsbeheerder, Rijkswaterstaat, is in principe afgesproken dat bij her- of nieuwbouw in dit gebied de verbeterde septictank moet worden toegepast. Tot die tijd worden aanwezige 3 m³-septictanks gedoogd. Deze afspraak is opgenomen in het beheersysteem van het Team Vergunningen van de gemeente Diemen.

Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA's)

Deze installaties worden vooral toegepast op locaties waar het niet doelmatig is om riolering aan te leggen en waar het afvalwater geloosd wordt op het oppervlaktewater. In Diemen komen vier lozingen op oppervlaktewater middels IBA's voor. Twee daarvan zijn uitgerust met helofytenfilters. De waterkwaliteitsbeheerder (waterschap AGV) controleert en onderhoudt de IBA's.

Hemelwater

Vanuit de hemelwaterzorgplicht, conform artikel 3.5 van de Waterwet, heeft de gemeente de verantwoordelijkheid voor een doelmatige inzameling van overtollig hemelwater uit de openbare ruimte. Zij heeft ook de zorgplicht voor de afvoer van hemelwater van particuliere percelen, voor zover dit niet redelijkerwijs van de perceeleigenaar kan worden verwacht. De burger draagt in eerste instantie zelf zorg voor het verwerken van hemelwater op het eigen perceel. Dit kan door hergebruik, infiltreren in de bodem, bergen in bijvoorbeeld een vijver of afstroming naar aanwezig oppervlaktewater.

Bij de verwerking van hemelwater wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied, nieuwbouw (in- en uitbreidingen) en buitengebied. Voor nieuwbouw geldt dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. Wateroverlast dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. De inrichting van het gebied dient daarom zodanig te zijn dat een regenbui van 120 mm in één uur niet tot schade leidt.

Grondwater

Als een bestemmingsplan wordt gewijzigd, dient er een Watertoets uitgevoerd te worden. Bij elk nieuw bestemmingsplan wordt de grondwatersituatie meegenomen in de waterparagraaf. De benodigde maatregelen om grondwaterproblemen te voorkomen worden daarbij vastgelegd in regels voor diverse bestemmingen.

Het gaat daarbij niet alleen om regels ten aanzien van zetting en drooglegging, maar ook ten aanzien van drainagesystemen en ontwateringsdiepte. Het streven van de gemeente is om bij nieuwbouw 'grondwaterneutraal' te bouwen. Dit houdt in dat het grondwaterpeil niet beïnvloed mag worden.

Onderzoek

Bodem en grondwater

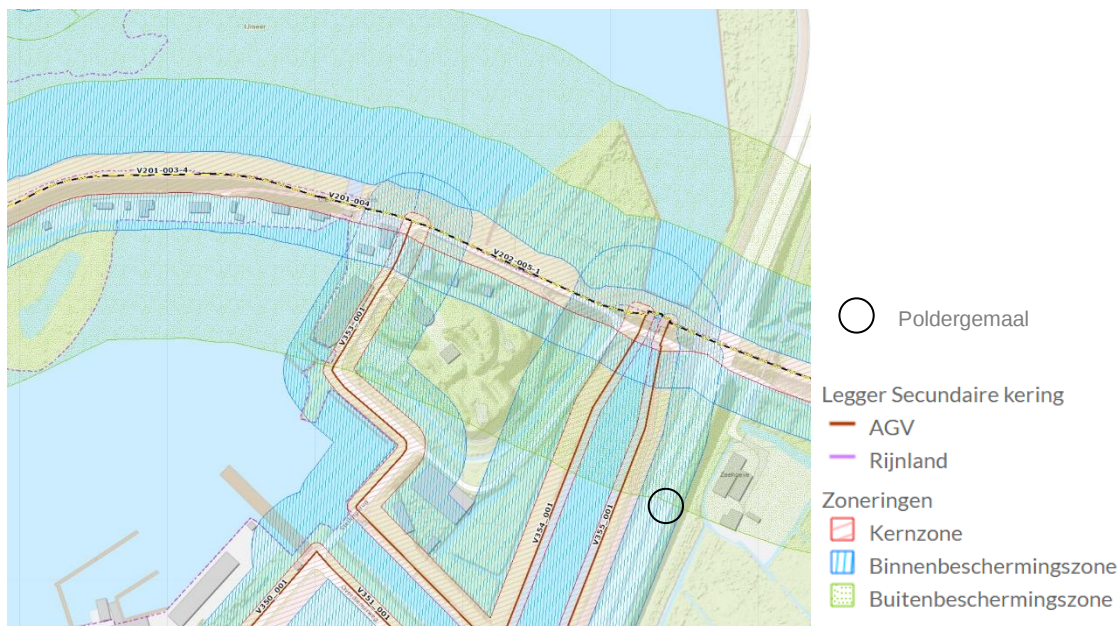
De ondergrond ter plaatse van het plangebied bestaat uit veen (waardveengronden en koopveengronden) en zeeklei (drechtaaggronden) langs De Diemen en is veel ingeklonken. Er is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse varieert van NAP 1,5 meter aan de oostzijde tot NAP -1,3 m aan de westzijde.

Watersysteem

Het gebied ten noorden van het Amsterdam-Rijnkanaal – waarbinnen het voorliggende plangebied is gelegen – maakt van oorsprong onderdeel uit van de Overdiempolder, maar is door de aanleg van het kanaal geïsoleerd komen te liggen. Als gevolg hiervan is het gedeelte ten noorden van het Amsterdam-Rijnkanaal een apart peilvak geworden, met één watergang en een klein opvoergemaal naar De Diemen (NAP-0,40 m). Het plangebied maakt geen deel uit van het aparte peilvak in de Overdiempolder dat is ontstaan door de aanleg van het kanaal. Het ligt buiten de secundaire waterkering en dus buiten de polder. Het ligt eigenlijk in het 'peilvak' van het ARK. Het betreffende gebied wordt door een primaire waterkering aan de noordzijde en door secundaire waterkeringen aan de oostzijde beschermd tegen overstromen (afbeelding 5.4).

Veiligheid en waterkeringen

Aan de noordzijde van het gebied, over de Diemeerzeedijk, ligt de primaire waterkering IJ-Gooimeer. Aan de zuid- en zuidoostzijde van het plangebied, parallel aan de Overdiemerweg, bevindt zich een secundaire waterkering genaamd Overdiemerweg-Noord-Vervolg. De kern- en beschermingszone van deze waterkering ligt over het plangebied. Indien de toekomstige bebouwing binnen de kern- en/of beschermingszone van de waterkering wordt gesitueerd, dient hiervoor een watervergunning te worden aangevraagd (zie afbeelding 4.4) waarop door Waternet getoetst wordt. Daarbij is het van belang dat het waterkerend vermogen van de dijk niet onevenredig wordt aangetast en dat de funderingsconstructie dusdanig stevig is dat er een laag risico op schade is als de dijk verzwakt wordt. Om de instandhouding van de beschermingszone te waarborgen is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is bouwen niet zonder meer toegestaan.



Afbeelding 4.4: Legger waterkeringen ter hoogte van het plangebied

Afvalwaterketen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers en realisatie van oppervlaktewater, aangesloten op het bredere watersysteem, wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

Het waterschap AGV schrijft in de Keur voor wanneer, waar en welke compensatiemaatregelen noodzakelijk zijn voor ontwikkelingen waarbij het verhardingsoppervlak toeneemt in zowel het stedelijk als het landelijk gebied. In onderhavig plan betreft het een ontwikkeling in landelijk gebied. In de Keur wordt gesteld dat voor een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een verhardingstoename van minder dan 1.000 m², compensatie niet vereist is.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 15 recreatiewoningen en een horecavoorziening met bijbehorende ontsluitingspaden en parkeervoorzieningen. Derhalve is beoordeeld of watercompensatie benodigd is. Daarbij is de bestaande situatie als uitgangspunt gehanteerd.

Het voorliggende plangebied is in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de bedrijfsbestemming voorzien van een groot bouwvlak, waarvan maximaal 1.010 m² mag worden

bebouwd. Ter plaatse van de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Ook zijn bijgebouwen en verharding op het perceel mogelijk.

Bestemming	Vigerend bestemmingsplan	Toekomstige situatie
Bedrijf	1764 m ²	-
Wonen	478 m ²	-
Verkeer	155 m ²	-
Recreatie	-	1.541 m ²
Horeca	-	856 m ²
Totaal plangebied	2.397 m ²	2.397 m ²
Totaal bouwvlakken	1.924 m ²	1.778 m ²
Saldo		- 146 m ²

De oppervlakteverharding ter plaatse van het plangebied neemt af met 146 m². Daarbij zal niet het hele bouwvlak ter plaatse van de recreatiewoningen worden bebouwd. Ook worden de parkeerplaatsen voor de recreatiewoningen en de ontsluitingspaden zoveel mogelijk waterdoorlatend uitgevoerd. Gezien voorgaande kan worden gesteld dat het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie niet toeneemt. Daarmee is watercompensatie niet aan de orde. Ook wordt nabij de recreatiewoningen gekeken naar een combinatie met beplanting en biodiversiteit. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd.

Het plan voldoet aan de norm met betrekking tot watercompenserende maatregelen van het waterschap AGV.

Veiligheid

Het plangebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een secundaire waterkering. Hiertoe is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is bouwen niet zonder meer toegestaan. Voor eventuele (bouw)werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone is een ontheffing van de keur noodzakelijk. Er dient een watervergunning te worden aangevraagd. Ten aanzien van het verkrijgen van deze vergunning heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap.

Verantwoord buitendijks bouwen

Door klimaatverandering kunnen er extremere regenbuien ontstaan in het stroomgebied van het Amsterdam Rijnkanaal. Het ARK moet wellicht meer water kunnen bergen en afvoeren. Het waterschap zal daarom in de toekomst wellicht het 'calamiteitenpeil' (waarop de keringen zijn berekend) van het Amsterdam Rijnkanaal moeten verhogen naar 0,2 m NAP (dat is nu 0,0 m NAP). Daarom dient het vloerpeil van de bebouwing en parkeervoorzieningen op minimaal 0,3 m NAP te liggen. Deze 10 cm extra is nodig om het risico van wateroverlast door golfslag te beperken. In het plan is rekening gehouden met een vloerpeil van minimaal 0,3 m NAP. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Riolering

In het plangebied is geen riolering aanwezig. De initiatiefnemer dient zelf een Individuele Behandeling Afvalwater (IBA) aan te leggen die loost op oppervlaktewater. Een alternatieve voorziening op eigen terrein wordt nader uitgewerkt en zal op eigen terrein een plaats krijgen.

Het hemelwater moet worden afgekoppeld. Hemelwater dat op daken en verharding van het perceel valt wordt afgekoppeld van DWA. De afvoermogelijkheden in het plangebied voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

1. hemelwater vasthouden voor benutting;
2. (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater.

Het hemelwater zal in de toekomstige situatie worden afgewaterd via het oppervlaktewater op eigen terrein, die wordt aangesloten op de aanwezige watergangen rondom het plangebied. De lozer dient er voor te zorgen dat het hemelwater bij de afstroming niet onnodig vervuild en indien nodig maatregelen treffen om dit te voorkomen.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Beheer en onderhoud

In het gebied is geen riolering aanwezig. De initiatiefnemer is onderhoudsplichtig voor de eigen zuiverende rioolwatervoorziening (IBA).

Het Amsterdam-Rijnkanaal is in beheer bij Rijkswaterstaat. Het waterschap is de beheerder van de primaire en secundaire waterkering in het plangebied en het overige totale watersysteem. Het onderhoud van de waterkering en hoofdwatgangen rondom het plangebied is tevens de verantwoordelijkheid van het waterschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij de initiatiefnemer.

Klimaatadaptatie

Voor het aspect klimaatadaptatie wordt verwezen naar paragraaf '4.9 Duurzaamheid'.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

Binnen het voorliggende plangebied zijn enkele watergangen gelegen. Het betreft geen hoofdwatgangen. Daarnaast zijn de gronden gelegen binnen de kern- en beschermingszone van de aanwezige waterkering voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Aan deze dubbelbestemming is een beschermende regeling gekoppeld.

4.3 Ecologie

Kader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of

- de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:

- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
- ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Diemen is de provincie Noord-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie handhaaft in haar verordening de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die ook al vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste

verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Natuurbeleidsplan Diemen

Het Natuurbeleidsplan Diemen is geschreven vanuit natuuroogpunt en vormt bij ruimtelijke besluitvorming één van de afwegingskaders. Algemeen uitgangspunt van het beleidsplan is om de natuurwaarden waar mogelijk te bevorderen op zo'n manier dat zoveel mogelijk mensen daarvan kunnen genieten.

Groenplan Diemen (2012) en update Groenplan (2018)

Het groenplan heeft betrekking op al het groen binnen de bebouwde kom van Diemen. Het geeft een visie op het openbare groen dat in beheer is bij de gemeente en doet uitspraken over de beeldbepalende groengebieden die in beheer zijn bij particulieren. Ook de hoofdgroenstructuur en hoofdboomstructuur zijn hierin nader uitgelegd. In oktober 2018 is het groenplan herzien. De gemeente gaat zich verder inzetten op klimaatadaptatie en het vergroten van biodiversiteit. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn veranderingen meegenomen. Zo wordt bij de aanplant en het beheer van bomen rekening gehouden met zonnepanelen.

Groenplan onder de Omgevingswet

In de komende jaren wordt de omgevingswet aangenomen en is het essentieel het behoud van bovenstaande bomen in een aparte paragraaf in het omgevingsplan aan de orde te laten komen. Naast een Omgevingsvisie, waarin het beleid van de gemeente moet staan, is een Omgevingsplan verplicht, waarin alle gemeentelijke regels voor de leefomgeving staan, dus ook regels voor het bomenbeleid. Er is één Omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente. Belangrijk is dus concrete uitspraken te doen over goede bescherming van bomen d.m.v. aparte paragrafen onder "openbaar groen", "hoofdgroenstructuur" en "ecologische structuur".

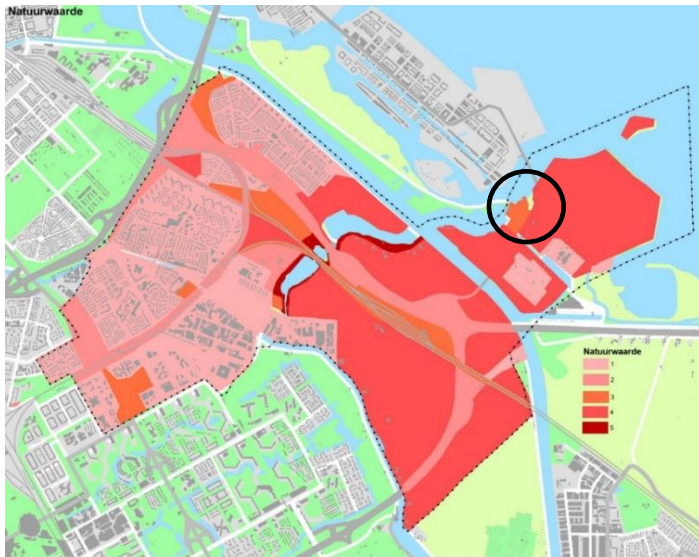
Bomenverordening

Voor het beheer van en inrichting met bomen geldt de Bomenverordening van Diemen als basis. Hierin staat het beleid voor de juridische bescherming van bomen. Verder geeft het uitgangspunten voor aanvragen voor kap van bomen, herplantplicht, schaderegeling en iepziekte. Voor het eventueel kappen van bomen ten gevolge van de voorliggende ontwikkeling dient een kapvergunning te worden aangevraagd. Deze aanvraag wordt ingediend door de eigenaar van het gebied.

Onderzoek

Natuurwaarden

Diemen is een natuurrijke gemeente. Dat blijkt uit de Natuurwaardenkaart (afbeelding 4.5). Op deze kaart wordt de natuurwaarde van een bepaalde gebiedseenheid uitgedrukt in een cijfer van 1 tot en met 5. Een 1 staat voor lage natuurwaarden. Een 5 staat voor topnatuur op regionale, soms zelfs landelijke schaal.



Afbeelding 4.5: Natuurwaardenkaart Diemen

Uit de natuurwaardenkaart blijkt dat het voorliggende plangebied in categorie 3 is ondergebracht (middelhoog). Op dit moment bestaat het zuidelijk deel van het plangebied uit een verouderde loods en het noordelijk deel uit leegstaande bebouwing. Daarmee is aan deze deellocatie weinig kwalitatieve natuurwaarde toe te kennen. De bestaande woning is wel overwoekerd met bramen.

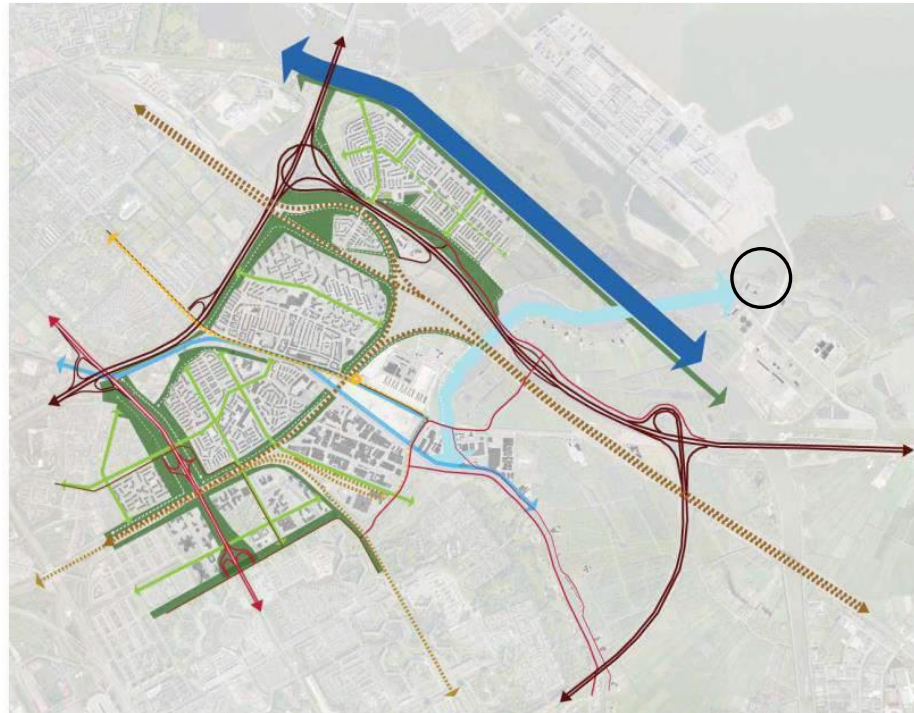
Groenplan

Hoofdgroenstructuur

De gemeente legt voor de komende jaren extra focus op de ontwikkeling van, en het verbinden van stukken Diemense natuur. Waar mogelijk wordt beter aangesloten bij buurt- en wijkgroen. Dit kan de natuurwaarden verhogen en positief bijdragen aan de verblijfskwaliteit. Voor het Diemer wandellandschap is het onder meer van belang om een sluitend stelsel van paden te creëren, beplanting in te zetten als luchtfilter, en het areaal aan ecologische oeverzones uit te breiden. Kijkend naar de natuur in en om Diemen, dan kan gesteld worden dat de Diemense Hoofdgroenstructuur is opgebouwd langs belangrijke structuurdragers zoals het Amsterdam Rijnkanaal, de Weespertrekvaart - Muidertrekvaart (de blauwe assen), de spoorlijnen, de A10 en de A1 (grootschalige infrastructuur).

STRUCTUUR 'DRAGERS'

- Amsterdam Rijnkanaal
- Diem
- Weesper & Muidertrekvaart
- Diemer Wandellandschap
- groene corridors
- Rijkswegen
- Provinciale wegen
- Stadstraten
- - - Treinspoor
- - - Metrolijn
- - - tramlijn



Afbeelding 4.6: Structuurdragers Diemen, Groenplan Diemen 2012. Het plangebied is zwart omcirkeld.

Het plangebied is gelegen langs de Diem, een belangrijke blauwe 'drager' in het groenplan. In en direct grenzend aan het plangebied zijn geen belangrijke structuurdragers aanwezig.

Groenstructuur

- water
- groen (wandellandschap)
- weide landschap
- boslandschap
- sportpark
- begraafplaats
- park
- Groene corridors



Afbeelding 4.7: Groenstructuur Diemen, Groenplan Diemen 2012. Het plangebied is zwart omcirkeld.

In afbeelding 4.7 is de hoofdgroenstructuur van Diemen weergegeven. Het plangebied maakt deel uit van een zogenoemd 'wandellandschap'. Het gebied is goed bereikbaar voor fietsers en wandelaars en is vooral in trek vanwege het nabijgelegen Fort Diemerdam. Het plangebied, langs de Diem, heeft echter weinig natuurwaarde en belemmert de verbinding tussen het water en het fort. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt beoogd om deze verbinding te versterken door middel van groenstructuren op het perceel, groene oevers, nieuwe steigers en aantrekkelijk vormgegeven bebouwing met zichtlijnen naar de Diem. Samen met de beoogde horecavoorziening draagt dit plan bij aan de kwaliteit en gebruikswaarde van het gebied.

Soortenbescherming

In de huidige situatie is voorliggend plangebied bebouwd met een woning, schuur en loods. Naast deze gebouwen bestaat het plangebied uit verhardingen met om de woning groene elementen voornamelijk bestaande uit bosschages van berk, wilg en braam met naast de woning één grote den. De woning verkeert in zeer slechte staat en wordt omringd door overwoekerende houtopstanden. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken dient bebouwing te worden gesloopt en enkele bomen te worden gerooid.

De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en/of diersoorten voorkomen. Daarom is door bureau Eelerwoude een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Naar aanleiding van dit verkennend flora- en faunaonderzoek is vastgesteld dat een nader onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en marterachtigen noodzakelijk is. Uit dit onderzoek moet duidelijk worden of er mogelijke beschermde functies zoals verblijfplaatsen of nestplaatsen aanwezig zijn. Het onderzoek vormt echter waarschijnlijk geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de plannen, omdat mogelijke negatieve effecten op vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en marterachtigen uitgesloten kunnen worden door het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast zullen aanvullende maatregelen worden toegepast bij het slopen, zoals het werken buiten de kwetsbare periode van de betreffende soorten.

Voor overige soorten vormt de ontwikkeling tevens geen belemmering mits rekening wordt gehouden met de beschreven maatregelen en werkwijzen zoals vermeld in de natuurtoets.

Voor verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en marterachtigen worden regelmatig ontheffingen aangevraagd en verkregen. In zijn algemeenheid moeten daarbij de volgende maatregelen genomen worden om de gunstige staat van instandhouding te garanderen en aan de zorgplicht te voldoen:

- aanbieden nieuwe en meer verblijfplaatsen vóór verwijderen huidige;
- in stand houden voldoende functioneel leefgebied (foerageergebied en dergelijke);
- voorkomen van aantasten/doden dieren bij uitvoering, bijvoorbeeld door uit te voeren buiten de gevoelige periodes.

Door bovengenoemde maatregelen te nemen wordt de functionaliteit van het plangebied (en/of directe omgeving) voor de dieren in stand gehouden. In dat geval kan een ontheffing worden aangevraagd voor het verstoren van de dieren.

Ten slotte moet aangetoond worden dat er geen alternatieven zijn. De ontwikkeling is locatie specifiek, hiervoor is geen alternatief. Alternatieven in het kader van de werkwijze en planning worden ingevuld bij het opstellen van het activiteitenplan en de ontheffing. In het kader van het bestemmingsplan zijn deze onderdelen echter niet relevant.

Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan de eisen voor een ontheffing te voldoen. De noodzaak voor een ontheffing belemmert de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dus niet.

Gebiedsbescherming

Houtopstanden

Er worden binnen het plangebied enkele bomen gekapt. Het gebied ligt buiten de bebouwd kom aan de grens van Diemen waarmee een gemeentelijke vergunning niet aan de orde is. Tevens betreft het een geringe opstand van enkele bomen en bosschages kleiner dan 10 are en niet deel uitmakend van een rijbeplanting van meer dan 20 bomen waarmee een kapmelding bij de provincie Noord-Holland eveneens niet aan de orde is.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten de NNN. De Diemerzeedijk is wel aangemerkt als natuurverbinding binnen het NatuurNetwerk Nederland. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN significant aantasten. Daarnaast wordt rekening gehouden met de recreatiedruk en de effecten die dat heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van de verbinding. Zo wordt er rekening gehouden met verlichting en wordt verstoring door geluid en beweging in deze verbinding zoveel mogelijk voorkomen. Een uitgebreide toetsing wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Natura 2000

Niet stikstof-gerelateerde effecten

In de directe omgeving van het plangebied liggen drie Natura 2000-gebieden. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Stikstof gerelateerde effecten

Een stikstofberekening is altijd noodzakelijk om de uitstoot en depositie van stikstof en de gevolgen daarvan op Natura 2000-gebieden te bepalen. Voor de bouw en het gebruik van de recreatiewoningen en het restaurant is de stikstofdepositie in de gebruiksfase beschouwd. Voor de aanlegfase geldt per 1 juli 2021 een vrijstelling. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan. De notitie inclusief complete berekeningen is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering is op 1 juli 2021 in werking getreden. Via het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering, waarin de stikstofwet verder is uitgewerkt, gold vanaf 1 juli 2021 een vrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten omdat de emissies tijdelijk en beperkt zijn. Op grond van de uitspraak van 2 november 2022 van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State mag deze tijdelijke fase niet worden verwaarloosd.

Dit betekent dat in voorgenoemd onderzoek ook de aanlegfase moet worden betrokken. Daarnaast komt naar verwachting eind 2022 is een nieuwe Aeries-tekentool beschikbaar. Hiermee zal de uitgevoerde stikstofdepositieberekening worden geactualiseerd. Naar verwachting zal dit niet tot belemmeringen leiden. Wanneer beschikbaar, zal deze paragraaf hierop worden aangevuld.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt naar verwachting geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Nadere onderzoeksresultaten zullen te zijner tijd worden toegevoegd aan deze paragraaf.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 of later van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Beleidsnota Cultuurhistorie Diemen

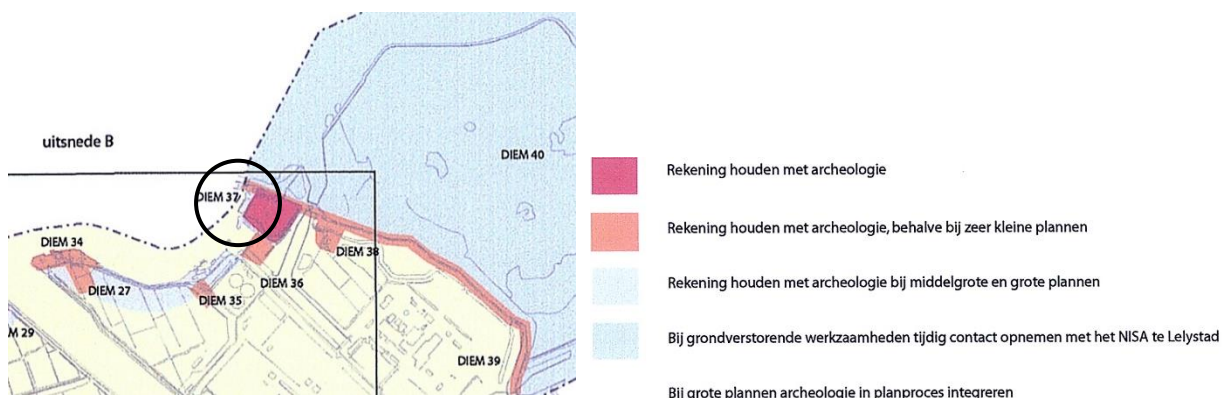
Diemen streeft naar het beschermen en versterken van haar cultuurhistorische waarden. De gemeente heeft, via het bestemmingsplan, een juridisch instrument in handen dat bescherming biedt aan ongewenste ontwikkelingen. Cultuurhistorische waarden (monumenten, beeldbepalende wanden/panden en archeologische terreinen) moeten dan ook worden opgenomen in de herziening van bestemmingsplannen. De gemeente raadpleegt bij het opstellen van plannen de archeologische beleidskaart voor Diemen.

Onderzoek

Archeologie

De gemeente Diemen heeft een eigen gemeentelijke archeologiekartaart (afbeelding 5.8). Op deze kaart zijn de volgende gebieden aangegeven:

1. Rekening houden met archeologie;
2. Rekening houden met archeologie, behalve bij zeer kleine plannen;
3. Rekening houden met archeologie bij middelgrote en grote plannen;
4. Bij grondverstorende werkzaamheden tijdig contact opnemen met het NISA te Lelystad;
5. Bij grote plannen archeologie in planproces integreren.



Afbeelding 5.8: uitsnede gemeentelijke archeologie kaart Diemen (globale ligging plangebied is zwart omcirkeld).

Doorwerking plangebied

locatie heeft een oppervlakte van ca. 0,23 ha, en is momenteel deels bebouwd en deels verhard met stelconplaten. Het plangebied ligt direct naast het Fort bij Diemerdam, als onderdeel van de Stelling van Amsterdam (tevens provinciaal monument en UNESCO Werelderfgoed). Hoewel het plangebied niet direct binnen het monument is gelegen, is op een tekening uit 1793 al bebouwing weergegeven binnen het plangebied. De bebouwing bestond destijds uit een boerderij of woonhuis op de locatie van het huidige woonhuis, en gebouwtjes/barakken, op de locatie van de huidige loods. Op kaarten/tekeningen uit 1805, 1811-1832 of 1850 wisselt de inrichting en gebruik, maar is wel steeds sprake van bebouwing. Daarmee is het relevant om inzichtelijk te maken wat de daadwerkelijke archeologische verwachting is in het plangebied.

Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Een kleine strook aan de noord- en oostrand kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 1'. Voor gebieden binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt dat plangebieden groter dan 500 m² met geplande ingrepen dieper dan 0,5 m -mv onderzoeksplichtig zijn. De ontwikkeling overschrijdt deze criteria, waardoor archeologisch onderzoek benodigd is.

Het archeologisch onderzoeksbureau Vestigia heeft een bureauonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Op basis van het bureauonderzoek kunnen binnen het plangebied archeologische resten aangetroffen worden vanaf de Bronstijd/IJzertijd tot en met de Romeinse tijd/Vroege

Middeleeuwen, met de nadruk op de Late IJzertijd/Romeinse tijd. Deze resten zullen zich in de top van het Hollandveenpakket bevinden, of in een overdekkende kleilaag. De verwachting voor deze resten is echter laag, omdat ze vermoedelijk geërodeerd zijn door overstromingen, en het latere landgebruik.

Daarnaast kunnen resten vanaf de 11e eeuw voorkomen, die verband houden met de eerste ontginningen in deze regio. Hierbij kunnen resten van landgebruik en bewoning worden aangetroffen. Uit het historisch kaartmateriaal blijkt dat er in ieder geval vanaf de 18e eeuw aan de dijk sprake is van bebouwing. Maar aangezien de Diemerzeedijk uit de 13e eeuw dateert is vroegere bewoning zeker mogelijk. Voor deze resten geldt een hoge verwachting.

Het plangebied ligt naast het Fort Diemerdam. Mogelijk heeft het plangebied tijdelijk ook deels binnen de omwalling gelegen. Hierdoor kan niet uitgesloten worden dat zich binnen het plangebied, naast restanten van een wal, nog kleinere militaire structuren of losse objecten bevinden. Binnen het plangebied geldt daarom een hoge verwachting voor het aantreffen van militair erfgoed. Deze resten kunnen direct onder het maaiveld aanwezig zijn.

Op basis van het bureauonderzoek dient de dubbelbestemming Waarde Archeologie in stand te blijven. De werkzaamheden binnen het plangebied vinden plaats in een aantal fasen:

- fase 1 sloop van de huidige bebouwing, verwijdering van de loods en stelconplaten,
- fase 2: mogelijke sanering van het terrein,
- fase 3 herontwikkeling, waarbij voornamelijk een ophoging langs de Overdiemerweg wordt gerealiseerd, en bebouwing op een fundering met palen.

Op basis van het bureauonderzoek wordt geadviseerd om tijdens in fase 1 bij de sloop van de huidige bebouwing aan de noordzijde van het plangebied een opgraving, variant archeologische begeleiding, uit te voeren. De huidige bebouwing kan daarbij tot aan maaiveld zonder begeleiding worden gesloopt. De sloop van de funderingen dient echter onder archeologische begeleiding plaats te vinden, teneinde eventueel aanwezige funderingen, muurwerk, vloeren etc. in het veld te documenteren en veilig te stellen. Het gaat dan met name om mogelijke voorgangers van de huidige aanwezige bebouwing in kaart te brengen. De sloop van de loods kan zonder begeleiding plaatsvinden.

Voorafgaand aan de uitvoering van een opgraving, variant archeologische begeleiding, dient altijd verplicht een Programma van Eisen dat de goedkeuring behoeft van het bevoegd gezag alvorens met de werkzaamheden kan worden begonnen.

Na de verwijdering van de loods en de stelconplaten wordt geadviseerd om voorafgaand aan fase 2 of 3 een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend/karterend booronderzoek uit te voeren binnen het plangebied. Met dit onderzoek wordt het archeologisch verwachtingsmodel getoetst en de mate van verstoring. Afhankelijk van de uitkomsten kan in overleg met het bevoegd gezag worden bepaald of voor de sanering en/of de nieuwbouw dan nog verder onderzoek noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

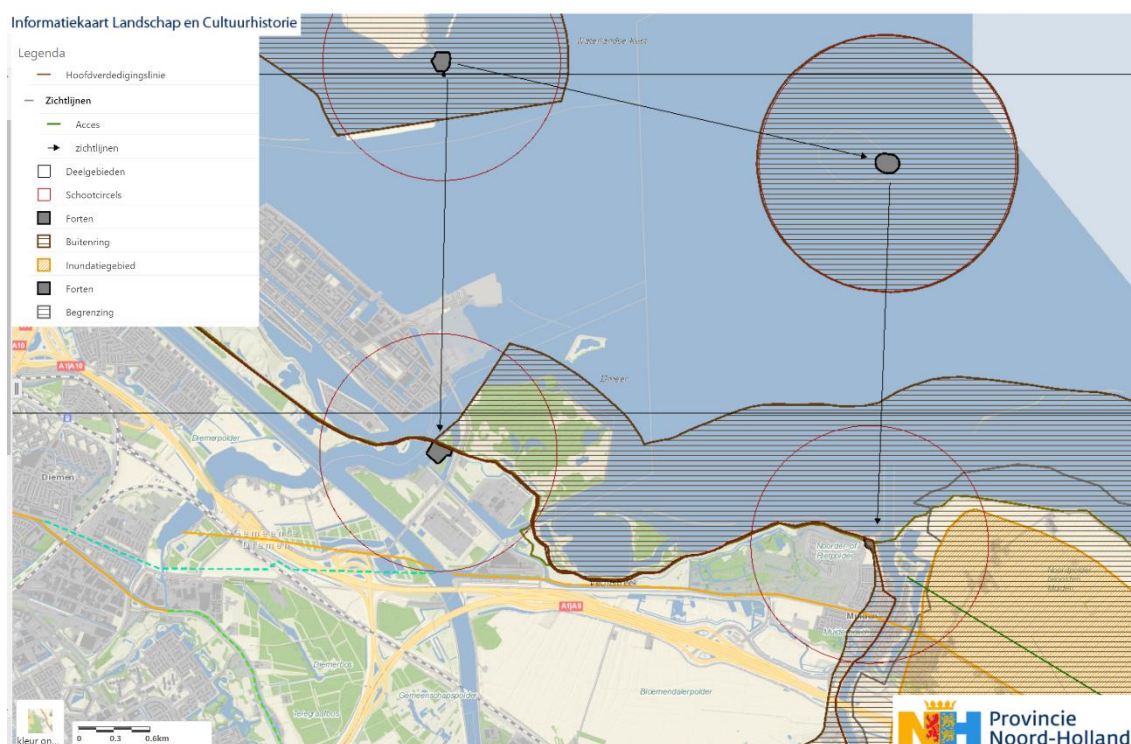
Teneinde inzicht te verkrijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied is de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Deze kaart geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden,

cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. De kaart is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en Cultuurhistorie en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Uit de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie blijkt dat binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Bovendien zijn er binnen het plangebied geen Rijks- en/of provinciale monumenten gesitueerd.

Wel is direct ten oosten van het plangebied Fort Diemerdam gelegen. Dit fort maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam en is aangemerkt als Unesco werelderfgoed en provinciaal monument. De planlocatie is gelegen in het schootsveld van het fort. Tenslotte is aan de noordzijde van het plangebied de Diemerzeedijk aangemerkt als hoofdverdedigingslijn (afbeelding 4.9).

Kernzone

De hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten zijn belangrijke elementen in het Stellinglandschap. De hoofdverdedigingslijn markeert de grens aanval-verdediging en tevens de grens van de inundaties. De schootscirkel is een cirkel van 1000 meter rond een fort. De hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten vormen samen de kernzone.



Afbeelding 4.9: uitsnede gemeentelijke archeologie kaart Diemen (globale ligging plangebied is zwart omcirkeld).

Voor bestaande bebouwing die afbreuk doet aan de open ruimte in de schootscirkel en de zone langs de hoofdverdedigingslijn geldt: kansen tot aanpassing benutten in het kader van een integrale herinrichting van het gebied, waarbij per saldo een verbetering van de ruimtelijke situatie ontstaat.

Stellingzone

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen nabij de Stelling van Amsterdam ontwikkelprincipes opgenomen. De gehele Stelling van Amsterdam (begrensd als Nationaal Landschap/UNESCO-werelderfgoed) is aangeduid als Stellingzone. De Stellingzone vormt het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en het landschap. Ook voormalige inundatiegebieden maken deel uit van de Stellingzone.

Voor deze Stellingzone geldt naast het generieke beleid uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (dat primair gericht is op de bescherming van de kernkwaliteiten en Uitzonderlijke en Universele Waarden), als specifiek beleid:

- Behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
- Openhouden van schootscircels rond de forten in de nog open landschappen;
- Behoud van bestaande accessen. Dit zijn de plaatsen waar de hoofdverdedigingslijn werd doorsneden door dijken, kanalen, spoorlijnen en wegen.

De algemene ambitie is om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en;
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering beoogd voor de huidige locatie. Bestaande verouderde bebouwing, die zicht op Fort Diemerdam wegneemt en het gebied een rommelige uitstraling geeft, wordt gesloopt. In de plaats daarvan krijgt het gebied nieuwe bebouwing, met doorzichten naar de Diem, passende architectuur en materiaalgebruik in aansluiting op het Fort en een verbeterde bereikbaarheid. De nieuwe functies ondersteunen de recreatieve waarde van het Fort én de Diem. Daarmee wordt de cultuurhistorische waarde van het gebied versterkt en worden kansen tot herontwikkeling benut.

Conclusie

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Dit is onder andere geborgd middels de archeologische dubbelbestemming in de regels. Het aspect archeologie staat hiermee niet in de weg aan het vaststellen van het bestemmingsplan

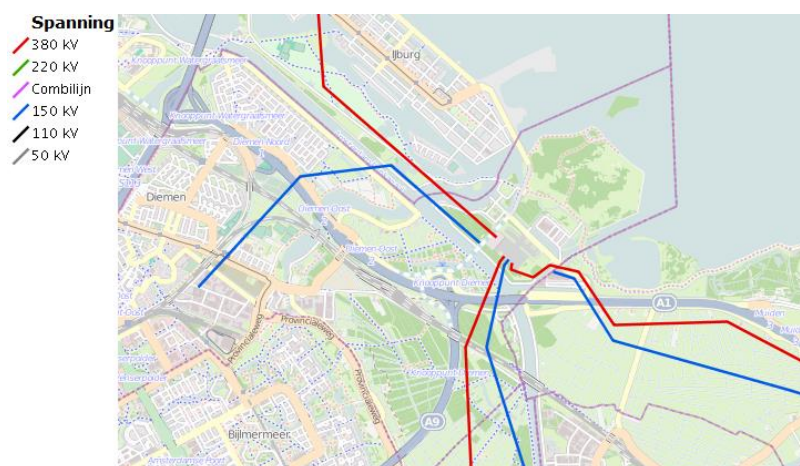
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Kabels en leidingen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van planologisch relevante kabels en leidingen (zoals hoogspanningsleidingen, warmtetransportleidingen en aardgastransportleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Onderzoek

In of nabij het plangebied zijn geen hoogspanningsverbindingen gelegen die planologische bescherming behoeven, zie afbeelding 4.10. Ook zijn er geen andere planologische relevante kabels en leidingen in het plangebied aanwezig.



Afbeelding 4.10: Ligging 380 kV-verbinding

Conclusie

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Verkeer en vervoer

Kader

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

In de ambitie van het Rijk is Nederland in 2040 een bepalende speler in de transitie naar duurzame mobiliteit. In de SVIR gaat het Rijk vooral in op de transitie naar schone voertuigen, uitgewerkt in de duurzaamheidsagenda. Deze doet een beroep op bedrijfsleven (Green Deals) en decentrale overheden (Klimaatagenda).

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030 (SPV 2030)

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030 geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. Het SPV 2030 beschrijft 9 beleidsthema's met de belangrijkste risico's voor verkeersveiligheid. Overheden en maatschappelijke partijen zetten gezamenlijk in op een meer 'risicogestuurd' verkeersveiligheidsbeleid: ongevallen voorkomen door de belangrijkste

risico's in het verkeerssysteem proactief aan te pakken. De gemeente Diemen neemt deel aan het verkeersveiligheidsoverleg binnen de Vervoerregio Amsterdam.

Strategische Visie Mobiliteit

De Vervoersregio Amsterdam heeft een beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer: de Strategische Visie Mobiliteit, vastgesteld in december 2016. De Metropoolregio Amsterdam is de sterkste economische regio in Nederland en heeft een belangrijke positie op de internationale markt. Om het verkeer en vervoer in dit gebied optimaal te laten functioneren, wordt er gewerkt aan de vorming van de Vervoersregio Amsterdam. De visie sluit aan op andere beleidsproducten van de Metropoolregio en wordt in 2017 basis voor de uitvoeringsprogramma's van de deelnemende convenantpartijen.

In deze dynamische regio is sprake van groei die zich uit in een toename van het aantal inwoners, arbeidsplaatsen en toeristen. Dit leidt ook tot meer (e-)bikes, openbaar vervoer, auto's, goederenvervoer en luchtvaart. Deze ontwikkeling is goed voor de regio maar zorgt ook voor uitdagingen op het gebied van bereikbaarheid, leefkwaliteit en duurzaamheid. De visie vormt het strategische niveau tussen de visie op de Metropoolregio en de toekomstige uitvoerings- en investeringsprogramma's.

Onderzoek

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking wordt doorgaans gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. In deze publicatie zijn geen kengetallen met betrekking tot diverse functies opgenomen.

In de CROW zijn de kencijfers onderverdeeld in diverse stedelijkheidsgradaties. De gemeente Diemen is een sterk stedelijke gemeente. Daarbij is het plangebied gelegen in het buitengebied, waarvoor de gemeente de gemiddelde bandbreedte aanhoudt.

Huidige situatie

<u>Functie</u>	<u>Aantal</u>	<u>Kencijfer (gemiddelde)</u>	<u>Verkeersaantrekkende werking</u>
Wonen	2	7,8	15,6 mvt/etmaal
Bedrijf (arbeidsintensief/ bezoekersextensief)	1.010 m ²	9,6 per 100 m ²	96,1 mvt/etmaal
Totaal			111,7 mvt/etmaal

Toekomstige situatie

<u>Functie</u>	<u>Aantal</u>	<u>Kencijfer (gemiddelde)</u>	<u>Verkeersaantrekkende werking</u>
Recreatiewoning	15	2,7	40,5 mvt/etmaal
Horeca*	208 m ²	52 per 100 m ²	108,2 mvt/etmaal
Totaal			148,7 mvt/etmaal

**Aangezien van de horeca geen kencijfers omtrent verkeersgeneratie gegeven zijn, is hier uitgegaan van 4 keer de parkeernorm van een restaurant. Reden hiervoor is dat een restaurant qua parkeernorm maatgevend is bij horeca en aangenomen mag worden dat dat bij*

verkeersgeneratie ook het geval zal zijn. Er is uitgegaan van drie drukke avonden in de week waarbij per tafel twee bezoekende groepen bediend kunnen worden (een vroege en een late). Op een rustige avond zal dit aantal uiteraard kleiner zijn. En dan moeten de bezoekers overdag en het komen en gaan van personeel meegerekend worden zodat als gemiddelde is gekozen voor 4 keer de parkeernorm van een restaurant. Als parkeernorm van een restaurant is 13 p.p./100 m² bvo aangehouden (conform de Nota parkeernormen Diemen 2020) zodat de verkeersaantrekkende werking uitkomt op 52 mvt/etmaal/100 m² bvo.

De bestaande bedrijf- en woonfunctie komen te vervallen. In de plaats daarvoor worden 15 recreatiewoningen en horeca gebouwd. Deze functies hebben een verkeersaantrekkende werking. Ten opzichte van de huidige situatie voorziet het plan naar verwachting in 37 (149 ten opzichte van 112) extra motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Deze extra verkeersbewegingen zijn niet significant. De verwachting is dat de huidige verkeersstructuur voldoende capaciteit heeft om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Daarbij wordt ook aangenomen dat de horecagelegenheid primair voorziet in een behoefte voor recreanten per fiets en te voet, gezien de goede verbindingen voor langzaam verkeer.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten aan de Overdiemerweg. Beide wegen hebben een smal profiel en zijn primair ingericht voor bestemmingsverkeer en langzaam verkeer. Doorgaand verkeer wordt verder ontsloten via de richting de Fortdiemerdamweg (S114). Afgaande op de huidige inrichting van de bestaande wegen in de omgeving, waaronder de Fortdiemerdamweg (S114) en de Maxisweg, is de verwachting dat de capaciteit van de wegen groot genoeg is om het beperkte extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling te verwerken. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de verkeersgeneratie van 37 mvt/etmaal niet wordt gezien als belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Er gelden geen belemmeringen ten aanzien van het aspect verkeersgeneratie.

4.7 Parkeren

Kader

Nota Parkeernormen Diemen 2020

De gemeente Diemen heeft haar parkeerbeleid geactualiseerd. Onderdeel van deze actualisatie is het opstellen van een nieuwe nota parkeernormen. In de nota parkeernormen wordt de visie op auto- en fietsparkeren vanuit de gemeente, vertaald naar hoe het parkeren in ruimtelijke ontwikkelingen wordt vormgegeven.

In iedere nieuwbouw- of transformatieontwikkeling of functiewijziging is sprake van een behoefte aan auto- en fietsparkeerplaatsen. Aan de hand van deze nota parkeernormen wordt de omvang van deze parkeerbehoefte bepaald. De gemeente Diemen heeft bij het opstellen van de parkeernormen gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381 'Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Diemen is aangemerkt als een sterk stedelijke gemeente.

Naast stedelijkheidsgraad, bevatten de CROW parkeerkencijfers ook bandbreedtes, met onderscheid in lage, gemiddelde en hoge parkeernormen. De gemeente Diemen heeft gekozen voor afzonderlijke bandbreedtes per deelgebied: Centrum, Schil, Holland Park, Bergwijckpark, bedrijventerreinen en buitengebied. Voor het buitengebied wordt een gemiddelde parkeernorm gehanteerd, waarbij 0,25 parkeerplaats per woning openbaar bereikbaar moet zijn (bezoekersnorm).

Een nieuwbouw- of transformatieontwikkeling of functiewijziging mag niet leiden tot een ongewenste verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte wordt opgelost op eigen terrein.

Fietsparkeernormen

Naast parkeernormen voor de auto hanteert de gemeente Diemen ook parkeernormen voor de fiets. Dit sluit aan bij de ambitie om het gebruik van de fiets te stimuleren. Als basis voor de fietsparkeernormen kiest de gemeente Diemen voor de fietsparkeerkencijfers van het CROW. Deze kencijfers zijn opgenomen in de publicatie 'Leidraad fietsparkeren'. Uitgangspunt bij de toepassing van fietsparkeernormen is dat de benodigde fietsparkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Indien dit op bezwaren stuit kan worden onderzocht of gebruik van bestaande fietsparkeercapaciteit in de openbare ruimte mogelijk is.

Naast het stellen van kwantitatieve eisen in de vorm van parkeernormen, worden ook kwaliteitseisen gesteld waar fietsparkeerplaatsen aan moeten voldoen. De nota parkeernormen bevat daarom specifieke kwaliteitseisen waar nieuw aan te leggen fietsparkeerplaatsen aan moeten voldoen.

Onderzoek

Op basis van de normen uit de Nota parkeernormen is het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald. De gemeente Diemen is een sterk stedelijke gemeente. Daarbij is het plangebied gelegen in het buitengebied, waarvoor de gemeente de gemiddelde bandbreedte aanhoudt.

Aantal benodigde parkeerplaatsen

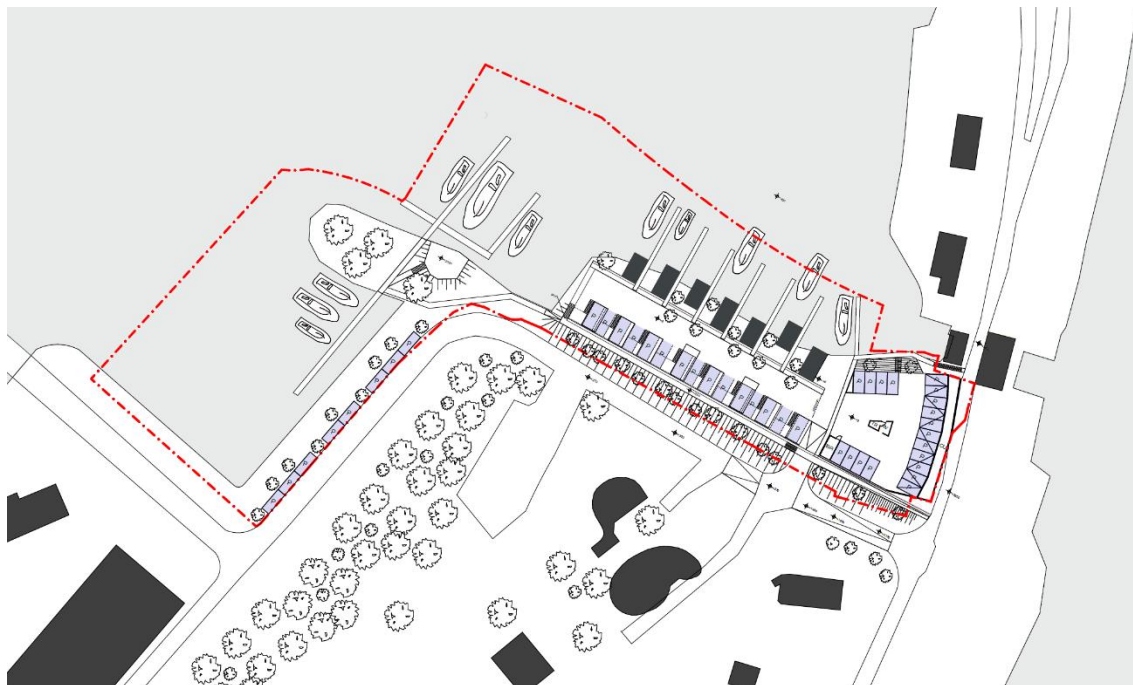
Op basis van het voorlopig ontwerp zijn 15 verhuurbare recreatiewoningen en 208 m² BVO horeca voorzien (zie afbeelding 5.12). De parkeerbehoefte is als volgt:

Toekomstige situatie

<i>Functie</i>	<i>Aantal</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Benodigde parkeerplaatsen</i>
Recreatiewoning	15	1 per kamer/huisje	15 stuks
Horeca*	208 m ²	13 per 100 m ²	27 stuks
Totaal			42 stuks

In het voorlopig ontwerp (afbeelding 4.11) zijn 15 parkeerplaatsen voorzien in het westelijk deel, 8 stuks onder de bovenste rij recreatiewoningen en 7 stuks tussen de recreatiewoningen. Onder het restaurant zijn 19 parkeerplaatsen ingetekend. Daarmee zijn op basis van dit ontwerp 34 parkeerplaatsen voorzien ter hoogte van de horeca en recreatiewoningen. Er worden 8 parkeerplekken 'in het groen' gerealiseerd aan zuidzijde van de Overdiemerweg, ter hoogte van de voormalige PEN-haven.

De parkeerplekken worden in halfverharding uitgevoerd en krijgen daarmee ook een groene uitstraling als er niet wordt geparkeerd. In de regels van dit bestemmingsplan zijn bovengenoemde parkeernormen opgenomen.



Afbeelding 4.11: Plattegrond voorlopige inrichtingstekening inclusief parkeerplaatsen

Fietsparkeren

Voor de berekening van het aantal fietsparkeerplaatsen wordt ook aangesloten bij het gestelde in de Nota parkeernormen Diemen 2020. Per 100 m² bvo dienen 8 fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De fietsparkeerbehoefte voor het restaurant bedraagt zodoende 17 parkeerplaatsen. Het plan gaat uit van een volwaardige fietsenstalling waarin de benodigde 31 fietsparkeerplaatsen worden voorzien. Daarbij worden de gemeentelijke kwaliteitseisen (FietsParKeur) in acht genomen, zo komen er onder andere voldoende plekken voor alle voorkomende fietstypen en voldoende elektrische oplaadpunten. Binnen deze fietsenstalling is ook ruimte voor fietsparkeerplaatsen voor de recreatiewoningen. Deze zullen echter ook een stallingsmogelijkheid bij de recreatiewoning zelf krijgen. Hiermee kan worden gesteld dat het plan voorziet in voldoende fietsparkeerplaatsen.

Conclusie

Er gelden geen belemmeringen ten aanzien van het aspect parkeren.

4.8 Overige belemmeringen

Luchthavenindulingsbesluit (LIB)

Voor Schiphol zijn als gevolg van de Wet Luchtvaart (2002) milieu- en veiligheidsregels van kracht. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten: het luchthavenindelingbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Het luchthavenverkeersbesluit is voor

een bestemmingsplan niet relevant omdat het betrekking heeft op het gebruik van het luchtruim en luchtverkeerswegen.

In het luchthavenindelingbesluit zijn bepaalde gebieden rondom Schiphol aangewezen als “beperkingengebied”. Ook het plangebied ligt binnen het beperkingengebied. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van:

- a. maximale bouwhoogten;
- b. vogelaantrekkende functies;
- c. toegestane functies (zoals woningen).

Ad. A Maximale bouwhoogte

In het LIB is een maximale hoogte van 150 meter aangegeven voor het gehele plangebied. Deze hoogte loopt onder een helling van 2%. De maximale bouwhoogte dient te worden gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP). De maximale bouwhoogte voor nieuwe ontwikkelingen mag als gevolg van het LIB dus maximaal tot 146 meter boven NAP bedragen. De voorgenomen ontwikkeling reikt niet boven genoemde hoogte uit en vormt zodoende geen belemmering.

Ad. B Vogelaantrekkende functies

In artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies binnen een gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. Het plangebied ligt volledig buiten deze zone.

Ad. C Toegestane functies

In een gebied rond Schiphol is op grond van het Luchthavenindelingbesluit in beginsel geen gevoelige bebouwing (zoals woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan (gebied nr. 4 van het Luchthavenindelingbesluit)). Het plangebied van dit bestemmingsplan valt buiten dit beperkingengebied.

Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het LIB.

4.9 Duurzaamheid

Kader

Internationaal beleid

Het internationale beleid voor duurzame ontwikkeling is in VN verband vastgelegd in de 17 sustainable development goals 2015-2030. Met het VN Klimaatakkoord van Parijs is wereldwijd afgesproken om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de twee graden Celsius, met als streefdoel een maximale temperatuurstijging van anderhalve graad Celsius. Momenteel werkt de VN aan een soortgelijk verdrag voor bescherming van biodiversiteit.

De Europese Commissie ontwikkelt op dit moment met de Green Deal ambitieus, integraal en richtinggevend duurzaamheidsbeleid. Als onderdeel van de Green deal heeft commissie recent haar voorstel fit for 55 met een samenhangend pakket van klimaatmaatregelen gepresenteerd om het klimaatdoel van 55% CO2 reductie in 2030 te kunnen realiseren.

Nationaal beleid

Het nationale beleid voor de energietransitie is opgenomen in de Energieagenda (2016). Het doel van deze agenda is een energievoorziening in 2050 met netto geen CO₂ uitstoot. Dat vraagt om een drastische reductie van het gebruik van fossiele energie, tot dichtbij nul in het jaar 2050. Elektriciteit wordt dan duurzaam opgewekt, gebouwen worden voornamelijk verwarmd met aardwarmte en elektriciteit, bedrijven hebben hun productieprocessen aangepast, er wordt niet langer op aardgas gekookt en er rijden vrijwel alleen maar elektrische auto's. Met het klimaatakkoord zijn afspraken vastgelegd om de doelstelling uit het regeerakkoord van 49% CO₂ reductie in 2030 te realiseren. Voor verdergaande reductie was Europese afstemming nodig. In EU verband heeft Nederland aanvullende afspraken gemaakt om 55% CO₂ reductie in 2030 te realiseren.

Het Rijksbrede programma Circulaire Economie heeft als doel een volledig circulaire samenleving in 2050 met als tussendoel een halvering van het primaire grondstoffengebruik in 2030. Het nationale Deltaprogramma is gericht op een waterrobuuste ruimtelijke inrichting in 2050. Onderdelen van het deltaprogramma zijn: klimaatbestendige inrichting (aanpassen op intense regenbuien en hittestress), voldoende beschikbaarheid van zoet water en bescherming tegen overstromingen. Vanuit de natuurvisie Nederland Natuurpositief (2019) werken Rijk en provincies aan een uitvoeringsagenda voor natuurbeleid. Nederland Natuurpositief richt zich zowel op versterking van de natuur in natuurgebieden als in de steden, op het platteland en in de grote wateren.

Provinciaal en regionaal beleid

De Omgevingsvisie NH2050 is in 2018 vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland. Noord-Holland wil in 2050 een klimaatneutrale en volledig circulaire provincie zijn, in lijn met de nationale doelstelling op dit gebied. Deze ambitie is gekoppeld aan de doelstelling van het Klimaatakkoord om te komen tot 49% CO₂-reductie in 2030. Binnen de metropoolregio Amsterdam (MRA) werken overheden vanuit de MRA agenda samen aan grote opgaven op het gebied van economie, wonen en vervoer. Toekomstbestendig is daarbij een leidend principe. Toekomstbestendig is in de MRA agenda uitgewerkt naar energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. In regionaal verband neemt de gemeente Diemen deel aan de volgende convenanten: convenant 2040 fossiel onafhankelijke Amstelland Meerlanden regio, MRA Green deal Houtbouw, MRA convenant circulair plastic en MRA fietsmetropool/Green deal fiets.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Diemen wil haar verantwoordelijkheid nemen en actief bijdragen aan een gezonde leefomgeving en de transitie naar een duurzame samenleving. Dit is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda Diemen 2020-2025 die op 2 juni 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. De duurzaamheidsagenda bestaat uit 5 hoofdonderdelen:

1. De pijler Duurzame samenleving met als thema's
 - a. energie&klimaat
 - b. afval&circulaire economie en
 - c. natuur& biodiversiteit
2. De pijler Gezonde leefomgeving met als thema's:
 - a. Klimaatadaptatie
 - b. luchtkwaliteit&geluid en
 - c. schoon vervoer

3. Samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie;
4. Samenwerking met de samenleving;
5. Programmatische aanpak.

In de bijlage van de Duurzaamheidsroute van de Duurzaamheidsagenda 2020-2025 is een samenvattend overzicht opgenomen van alle doelstellingen en beleidsuitgangspunten uit de duurzaamheidsagenda.

Zoals in de duurzaamheidsroute onder thema afval&circulaire economie is aangegeven stuurt de gemeente Diemen bij nieuwbouw en herontwikkeling aan op: tenminste energieneutraal, circulair, klimaatadaptief, natuurinclusief en levensloopbestendig bouwen. Duurzaamheid is daarbij niet alleen van belang in het ontwerp maar ook in de bouwfase (gebruik schoon elektrisch materieel, circulair bouwen, afvalscheiding en preventie van afval,) en de gebruiksfase (stimuleren wandelen en fietsgebruik, afvalscheiding, etc.)

Onderzoek

Door de gemeente zijn duurzaamheidscriteria voor de herontwikkeling van het gebied opgesteld. In deze paragraaf wordt aangegeven wat de eisen zijn en hoe het plan (voor zover al bekend) hier invulling aan geeft.

Toetsing duurzaamheidsaspecten

Duurzaamheid in de ontwerp- en bouwfase

De uitwerkingen van de recreatiewoningen en horeca op de voorliggende planlocatie worden zoveel mogelijk met natuurlijke en herbruikbare materialen vormgegeven. Er wordt bij het ontwerp rekening gehouden met goede isolatie, energiezuinige installaties en duurzame technieken. Waar mogelijk wordt tijdens de bouwfase elektrisch materieel ingezet. Ook wordt voorzien in voldoende fietsparkeerplekken, zodat het aantrekkelijk wordt voor bezoekers om lopend of met de fiets te komen.

Eisen:

- Afvalscheiding tijdens de bouw.
- Zoveel mogelijk gesloten grondbalans.
- Schone bouwplaats met maatregelen om verwaaiing van bouwafval tegen te gaan.
- De gebouwen zijn als geheel tenminste energieneutraal ($EPC \leq 0$ en EnergieNeutraal Gebouw (ENG)).
- Ingeval van aanleg van centrale verwarming dient lage temperatuur verwarming te worden toegepast. Lage temperatuurverwarming is energiezuiniger, comfortabeler en draagt bij aan een gezond binnenklimaat. Ook is het toekomstbestendiger omdat het geschikt is voor alle aardgasloze verwarmingstechnieken.

Duurzaamheid in de gebruiksfase

Er wordt geen gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarmingsdoeleinden en geen toepassing van houtige biomassa voor verwarmingsdoeleinden. Ingeval van aanleg van centrale verwarming wordt lage temperatuur verwarming toegepast. Lage temperatuurverwarming is energiezuiniger, comfortabeler en draagt bij aan een gezond binnenklimaat. Ook is het toekomstbestendiger omdat het geschikt is voor alle aardgasloze verwarmingstechnieken. Terrasverwarming gebeurt

niet op gas of andere fossiele brandstof en ook de keuken wordt fossielvrij/(aard)gasloos. Ook tijdens de gebruiksfase worden bezoekers aangemoedigd te wandelen en fietsen.

Eisen:

- Geen gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarmingsdoeleinden.
- Geen toepassing van houtige biomassa voor verwarmingsdoeleinden.
- Terrasverwarming mag niet op gas of andere fossiele brandstof.
- De keuken moet fossielvrij/(aard)gasloos zijn.
- Bij een ingeschat verbruik van meer 50.000kWh/jaar dient een melding energiebesparing te worden gedaan. Dit betekent dat moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen voor de energiemeldplicht aan de hand van de erkende maatregelenlijst. Omdat het hier om nieuwbouw gaat is er sprake van een natuurlijk moment voor energiebesparingsmaatregelen.
- Bij utiliteitsgebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein moet minimaal 1 oplaadpunt voor de hele parkeergelegenheid worden aangelegd. Ook moet er leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd voor 1 op de 5 parkeervakken. Dit geldt voor nieuwe utiliteitsgebouwen en voor bestaande utiliteitsgebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd.
- Voldoende fietsparkeerplaatsen:
 - voor de restaurantfunctie wordt een minimale fietsparkeernorm van 8,0 parkeerplaatsen per 100m² gehanteerd. Dat betreft minimaal 17 fietsparkeerplaatsen in totaal.
 - voor de bed & breakfast wordt een norm van twee fietsparkeerplaatsen per unit gehanteerd.

Hittestresstest

De situatie(s) t.a.v. wateroverlast panden, hittestress en waterlagen bij extreme buien is terug te vinden in de stresstest: <https://agv.klimaatatlas.net/>. De stresstest laat zien dat er kans is op wateroverlast en hittestress. Er dient aandacht te worden besteed aan een voldoende hoog maaiveld/vloerpeil (tegen wateroverlast) en de mogelijkheden voor een groen/blauw dak en schaduwgevende bomen tegen hittestress. Ten aanzien van het vloerpeil is op verzoek van het waterschap een voldoende hoog maaiveld, te weten 0,3 m NAP geborgd. In de nadere planuitwerking worden klimaatadaptieve maatregelen uitgewerkt op gebouwniveau.

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt. Nieuwe gebouwen kunnen daarom voorzien worden van een groen/blauw dak en de omgeving door aanplant van schaduwrijke bomen. De kans op hittestress neemt in een veranderend klimaat nog verder toe door vaker voorkomende hete dagen en langer durende hete periodes.

Onderstaande uitsnede van de Nationale Hittestress Kaart (afbeelding 5.13) geeft aan dat de locatie zelf vrij koel is. De logistieke dienstverlener ten zuiden van de Overdiemerweg, en de woonwijk IJburg ten noorden, zijn wel een warmtecumulerende terreinen. Toename van verharding zal de warmte op het terrein vergroten en mogelijk leiden tot hittestress.



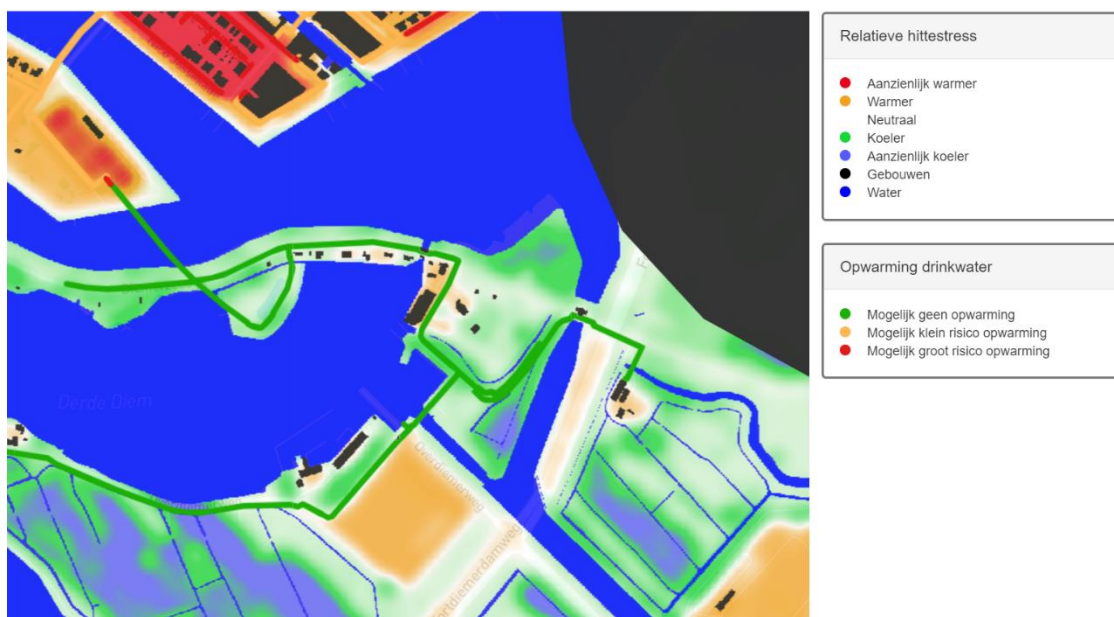
Afbeelding 5.13: Uitsnede Nationale Hittestress Kaart

Relatieve hittestress

De kaartlaag 'Relatieve hittestress' (afbeelding 5.14) geeft aan waar hittestress kan optreden tijdens zomerse dagen. De rode gebieden zijn zeer gevoelig voor hittestress, de blauwe gebieden nauwelijks. Bij de totstandkoming van deze kaart spelen de volgende factoren een rol:

- de emissiviteit (de warmte-uitstraling van een oppervlak);
- de schaduw

De emissiviteit is bepaald voor het bovenste oppervlak: als er bomen langs een weg staan is de emissiviteit van het boomoppervlak boven de weg meegenomen. De emissiviteit en de schaduw zijn gewogen op basis van de verwachte bijdrage die elke factor heeft op de oppervlaktetemperatuur.



Afbeelding 5.14: Uitsnede Klimaatatlas HHNK, kaartlaag 'hitte'

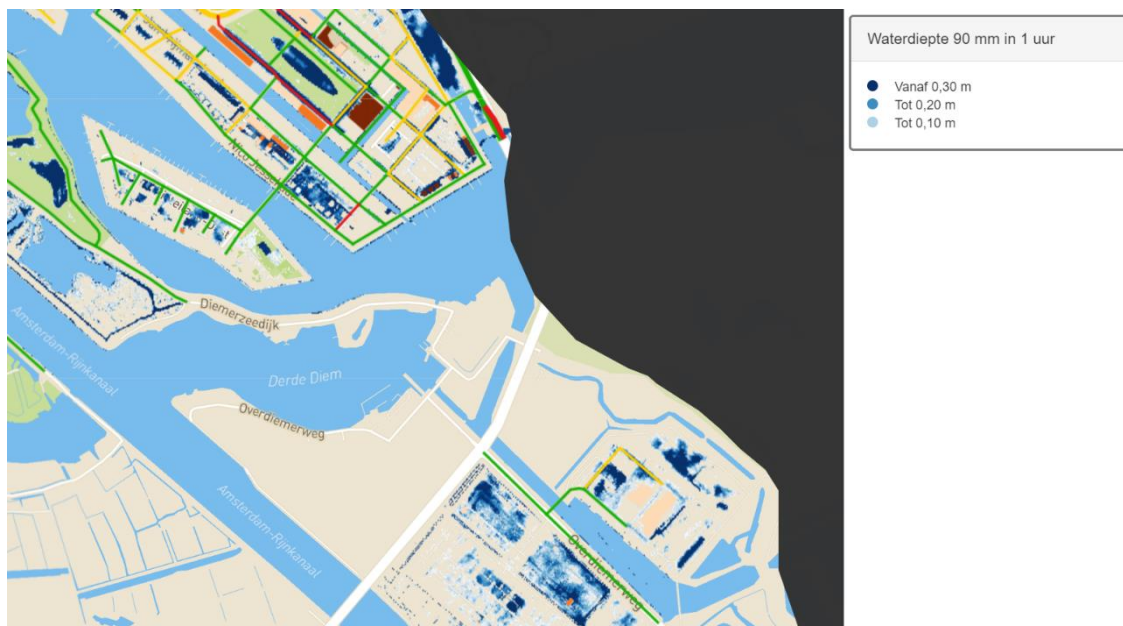
Met de herinrichting van de locatie aan de Overdiemerweg 38-40 wordt geïnvesteerd in het versterken van de groenstructuur langs de Diem, door aanplant van bomen en struiken die zorgen voor schaduwwerking. Ook wordt bestaande verharding ingericht als groene ruimte, bijvoorbeeld rondom de recreatiewoningen en door waterdoorlatende verharding ter plaatse van de parkeerplaatsen. Verder worden relatief veel natuurlijke materialen gebruikt, zoals hout.

Wateroverlast

Bij hevige neerslag kan de waterdiepte bij een pand zo hoog worden dat het water naar binnen stroomt en schade veroorzaakt. Afbeelding 5.15 geeft een indicatie van het risico op water in panden bij hevige neerslag. In onderstaande afbeelding is de situatie opgenomen waarbij 120 mm in een uur valt. De nieuwe situatie (maaiveld en vloerpeil) moet bestendig zijn tegen deze bui.

Eisen:

- Gescheiden DWA en HWA stelsel.
- DWA op helofytenfilter of vergelijkbaar, dat voldoet aan de eisen van de waterbeheerder.
- Het HWA moet een bui van 120 mm in een uur af kunnen voeren.
- Minimaliseren verharding en gebruik halfverharding waar mogelijk .



Afbeelding 5.15: Uitsnede Klimaatatlas, kaartlaag 'Waterdiepte'.

De locatie is, met de huidige inrichting, niet sterk gevoelig voor wateroverlast. In de toekomstige situatie neemt het aandeel verharding op de planlocatie af, wat ten goede komt aan de waterdoorlatendheid van de bodem. Het waterschap heeft aangegeven dat het vloerpeil van de bebouwing op minimaal 0,3 meter NAP moet komen te liggen. De reden hiervoor is dat Rijkswaterstaat en het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) in de toekomst wellicht het 'calamiteitenpeil' (waarop de keringen zijn berekend) van het Amsterdam Rijnkanaal (ARK) moeten verhogen naar 0,2 m NAP (dat is nu 0,0 m NAP). Door klimaatverandering kunnen er extremere regenbuien ontstaan in het stroomgebied. Het ARK moet daarom wellicht meer water kunnen bergen en afvoeren. De 10 cm extra is nodig om het risico van wateroverlast door golfslag te beperken. In de regels van dit bestemmingsplan is het minimale vloerpeil geborgd. Verdere uitwerking van het bouwplan vindt plaats in overleg met het waterschap en Rijkswaterstaat.

Afval en circulaire economie

Ten aanzien van afval en circulaire economie gelden de volgende eisen:

- De volgende uitlopende bouwmaterialen mogen niet worden toegepast: ongecoat zink, lood, koperen of teerhoudende dakbedekking.
- Voor de waterleidingen mag geen koper worden gebruikt. Koper is een sterk milieubelastend materiaal bij de productie. Er zijn alternatieven van plastic beschikbaar.
- Geen toepassing van met chroom en/of koperzouten verduurzaamd hout. Er zijn alternatieven voor deze giftige houtverduurzamingsmiddelen zoals thermische houtverduurzamingstechnieken.
- Gebruik van (hard)hout zonder FSC, TPAC of PEFC keurmerk is niet toegestaan.
- Treffen van waterbesparende maatregelen.
- Goede afvalvoorzieningen met voldoende capaciteit voor gescheiden inzameling van afval van huisjes, boten en restaurant.

Ecologie

Ten aanzien van het aspect ecologie gelden de volgende eisen:

- Natuurinclusief bouwen: Aanbrengen nestgelegenheid voor vleermuizen en vogels op basis van ecologisch advies.
- Beperken van lichthinder vanuit de kas en door buitenverlichting: pas energiezuinige verlichting toe rekening houdend met ecologie (lichtkleur, intensiteit) en zo mogelijk uitgeschakeld of gedimd in de nacht met oplichten bij activiteit.
- Waar mogelijk toepassen van natuurvriendelijke oevers. Natuurvriendelijke oevers hebben een helling van 1 op 3 of vlakker.
- Ecologisch ontwerp en beheer van het gebied. Belangrijke ontwerpuitgangspunten zijn:
 - toepassen van inheemse besdragende bomen en struiken;
 - bomen toekomstbestendig verhoogd aanplanten zodat bomen langer meegaan op een zakkende bodem. Bomen bij voorkeur ook voorzien van onderbegroeiing;
 - ruig/ bloemenrijk gras met waar mogelijk ecologisch maaibeheer.

Lucht en geluid

Ten aanzien van het aspect lucht en geluid gelden de volgende eisen:

- Geen open haard.

Indien bezoekers in boten aangemeerd blijven overnachten dient een walstroomvoorziening te worden aangebracht. (dit om gebruik van de dieselgeneratoren voor elektriciteit op schepen te voorkomen).

Conclusie

Er gelden geen belemmeringen ten aanzien van het aspect duurzaamheid. Bij de uiteindelijke uitwerking van de plannen dient aan de eisen wat betreft duurzaamheid te worden voldaan.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

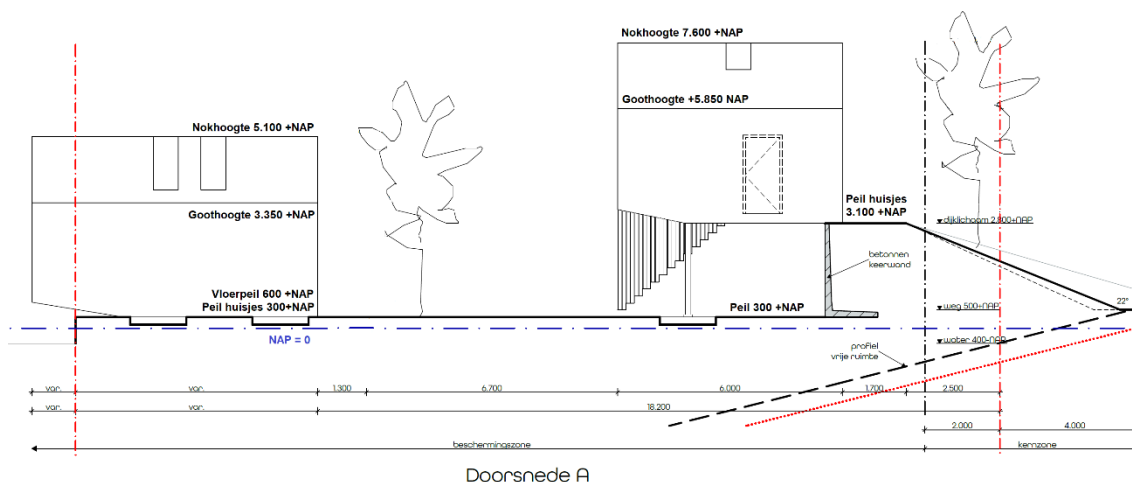
In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan, die wordt gegeven door de regels en de verbeelding tezamen.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

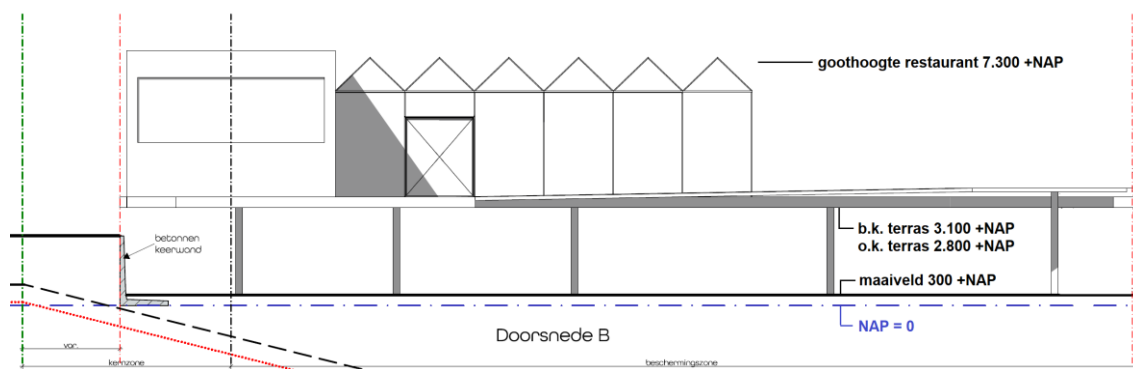
- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Het bouwplan voor de Overdiemerweg ligt op de grens tussen de bestaande dijk en het open water. Het talud zal worden aangepast, door een betonnen keerwand te realiseren. Het is wenselijk om een eenduidig peil te hanteren voor de toekomstige bebouwing. In het bestemmingsplan is daarom voor wat betreft de bebouwing en overkappingen de maatvoering bepaald in relatie tot het aan het Normaal Amsterdams Peil (NAP). Voor bouwwerken, zoals erfafscheidingen, is een maatvoering ten opzichte van het NAP niet gewenst, omdat de precieze hoogte van het afgewerkte maaiveld nog beperkt kan wijzigen. Daarom wordt de maatvoering voor bouwwerken gemeten ten opzichte van het afgewerkt maaiveld na realisatie van het plan.

Ter verduidelijking van de maatvoering in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn in afbeelding 5.1 en 5.2 doorsneden weergegeven met maatvoering ten opzichte van het NAP.



Afbeelding 5.1: Doorsnede A, profiel vanaf het water, gezien vanaf het zuiden richting het noorden, ter hoogte van de recreatiewoningen



Afbeelding 5.2: Doorsnede A, profiel vanaf het water, gezien vanaf het noorden richting het zuiden, ter hoogte van de horecagelegenheid

5.2 Hoofdstuk 'Inleidende regels'

In het hoofdstuk 'Inleidende regels' is een aantal begrippen verklaard die worden gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

5.3 Hoofdstuk 'Bestemmingsregels'

In het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Enkelbestemmingen

Horeca

Binnen de bestemming 'Horeca' is een bouwvlak opgenomen voor de toekomstige horecavoorziening, waarbinnen een maximale bouwhoogte van 7,3 meter ten opzichte van het NAP geldt. De gronden zijn hier bestemd voor horeca van categorie 1 en 2b, zoals bedoeld in de Staat van Horeca activiteiten. Ook een bijbehorend terras, op de gronden aansluitend op het bouwvlak, en parkeervoorzieningen zijn mogelijk gemaakt. Een hotel is uitgesloten. Ten slotte zijn drie voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en in gebruik nemen van gronden wordt uitsluitend verleend indien de aanvraag beschikt over een door de gemeente goedgekeurd landschapsplan, waarbij wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen. Ook is de realisatie van een semi-openbaar toegankelijk pad van ten minste 1,5 meter breed verplicht, welke een verbinding vormt tussen de horecavoorzieningen en het uitzichtpunt. De laatste verplichting ziet toe op de realisatie en instandhouding van een uitzichtpunt, conform de ruimtelijke uitgangspunten in bijlage 2 bij de regels.

Natuur – Water

De bestemming 'Natuur – Water' is opgenomen voor De Diemen en de bijbehorende oeverlandjes. Deze bestemming, inclusief de aanduiding 'jachthaven', is één op één overgenomen uit het voorgaande plan. De gronden zijn primair bestemd voor behoud en ontwikkeling van natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarden, water, waterhuishoudkundige doeleinden en extensief recreatief medegebruik gericht op natuurbeleving. Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' is een jachthaven toegestaan, zoals

reeds aanwezig. Ter plaatse van de aanduiding 'uitzichtpunt' mag een uitzichtpunt worden gerealiseerd, en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' zijn parkeerplaatsen toegestaan ten behoeve van de horecabestemming. Verder zijn binnen de bestemming uitsluitend gebouwen ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ten behoeve van het behoud van de aanwezige waarden is het verboden bepaalde werkzaamheden uit te voeren zonder een omgevingsvergunning.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Ter plaatse van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de bouw van maximaal 15 recreatieve eenheden mogelijk is gemaakt. De individuele recreatiewoningen zijn beperkt tot tien recreatiewoningen met een oppervlakte van maximaal 22 m² en vijf recreatiewoningen met een oppervlakte van maximaal 28 m². De recreatiehuisjes zijn uitsluitend bedoeld voor kort recreatief (nacht)verblijf van personen die elders hun hoofdverblijf hebben. Er is een maximale goot- en bouwhoogte van toepassing, die wordt gemeten vanaf het Normaal Amsterdams Peil. Dit is aangegeven op de verbeelding. De onderste bouwlaag van de recreatiewoningen aan de dijk dienen te worden uitgevoerd in een (half)open constructie. Deze onderste bouwlaag is uitsluitend bedoeld voor parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming zijn tevens ondergeschikte voorzieningen, zoals groen, water en parkeervoorzieningen mogelijk. Het gebruik van de bebouwing voor permanente bewoning of short stay (tijdelijke bewoning) is niet toegestaan. Ook binnen deze bestemming zijn, net als binnen de bestemming Horeca, drie voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en in gebruik nemen van gronden wordt uitsluitend verleend indien de aanvraag beschikt over een door de gemeente goedgekeurd landschapsplan, waarbij wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen. Ook is de realisatie van een semi-openbaar toegankelijk pad van ten minste 1,5 meter breed verplicht, welke een verbinding vormt tussen de horecavoorzieningen en het uitzichtpunt. De derde verplichting ziet toe op de realisatie en instandhouding van een uitzichtpunt, conform de ruimtelijke uitgangspunten in bijlage 2 bij de regels. Ten slotte dient mechanische ventilatie in geval van een calamiteit met één druk op de knop te kunnen worden uitgeschakeld, ter voorkoming van het naar binnen zuigen van toxische gassen.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen regelen een bijzonder belang dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er gelden in die gevallen dus twee bestemmingen, waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming.

Waarde – Archeologie 1

De archeologische waarden in het gebied zijn conform de 'Gemeentelijke archeologische beleidskaart' bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' dient, ter bescherming van de archeologische waarden, voor (grond)werkzaamheden dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Waarde – Archeologie 2

De archeologische waarden in het gebied zijn conform de 'Gemeentelijke archeologische beleidskaart' bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' dient, ter bescherming van de archeologische waarden, voor (grond)werkzaamheden groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Waarde – Archeologie 3

De archeologische waarden in het gebied zijn conform de 'Gemeentelijke archeologische beleidskaart' bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' dient, ter bescherming van de archeologische waarde, voor (grond)werkzaamheden groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Waarde – Landschap – Stelling van Amsterdam'

Ter plaatse van het Nationaal Landschap 'De Stelling van Amsterdam' is de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap – Stelling van Amsterdam' opgenomen ten behoeve van de instandhouding en bescherming van de universele waarden van het UNESCO-werelderfgoed Stelling van Amsterdam. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd, indien de waarden niet worden geschaad. Bij de afweging of waarden worden geschaad, wordt advies ingewonnen bij de Provincie Noord-Holland.

Waterstaat – Waterkering

De secundaire waterkering wordt beschermd door de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is bouwen niet zonder meer toegestaan. Voor eventuele (bouw)werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone is een ontheffing van de keur noodzakelijk. Tevens is voor aanlegwerkzaamheden een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden nodig. Deze bestemming is één op één overgenomen uit het voorgaande plan.

5.4 Hoofdstuk 'Algemene regels'

In het hoofdstuk 'Algemene regels' worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor parkeren. Hierin is o.a. geregeld dat er voor het bouwen van gebouwen dient te worden voldaan aan parkeernormen voordat een omgevingsvergunning wordt verleend.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een aanduidingsregel opgenomen ten behoeve van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Hier gelden aanvullend op de (algemene) bouwregels enkele bijzondere bouwbepalingen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden

gerealiseerd. Vervanging van bestaande geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Overige regels

Vorrangsregels dubbelbestemmingen

Daar waar dubbelbestemmingen samenvallen kunnen de regels van die dubbelbestemmingen met elkaar conflicteren inzake de te beschermen belangen. Deze bepaling geeft aan welke dubbelbestemming dan voorrang heeft boven een andere dubbelbestemming.

5.5 Hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels'

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.6 Verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

6. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, voorafgaande aan vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden tot herontwikkeling met een risico op planschade. Dit risico wordt laag ingeschat, door een gebrek aan direct omwonenden en omdat de herontwikkeling als verbetering kan worden beschouwd ten op zichte van de bestaande bebouwing. De eventuele risico's worden afgedekt in de anterieure overeenkomst, af te sluiten met de grondeigenaar. Daarnaast wordt afstemming gezocht met andere grondeigenaren in het gebied, te weten Rijkswaterstaat, Vattenfall en waterschap AGV. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Draagvlak

De planlocatie is gelegen op een zichtlocatie op een relatief grote afstand van de bebouwde kom van Diemen. Er zijn geen gevoelige functies aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. De afgelegen locatie zorgt voor minimale overlast voor omwonenden c.q. belanghebbenden. Wel heeft de horeca en verblijfsrecreatie invloed op de uitstraling van het plangebied. Door middel van een kwalitatieve en landschappelijke inpassing en zorgvuldige uitwerking van het bouwplan wordt, in samenspraak met de gemeentelijk stedenbouwkundige, kwaliteitsverbetering op de locatie gerealiseerd.

7.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Waternet / Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
- Provincie Noord-Holland
- Gemeente Gooise Meren
- Brandweer Amsterdam-Amstelland (namens veiligheidsregio)
- ProRail
- Gasunie
- Liander
- Gemeente Amsterdam
- Vattenfall
- Rijkswaterstaat Noord-Holland
- Vereniging Ondernemend Diemen

De ontvangen overlegreacties zijn worden samengevat en beantwoord in een reactienota, welke als bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd.

7.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. De eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er – indien nodig - enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in het gemeenteblad worden geplaatst. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

7.4 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

Bijlagen bij de toelichting