



Gemeente
Diemen

Archiefexemplaar

Raadsvoordracht

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

Datum: 11 januari 2011

Steller: H. Caro

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Gevraagde beslissing

Achtereenvolgens te besluiten:

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

Relevante achtergrondinformatie

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

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

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

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

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

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

Toelichting

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze besluiten dienen in bovenstaande volgorde genomen te worden.

Gevolgen en risico's

Financieel

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

Juridisch

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

Na het onherroepelijk worden van het hogere waarden besluit zal het besluit kadastraal worden geregistreerd.

Andere risico's?

n.v.t.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

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

Opmerkingen over de uitvoering

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

Bijlagen

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

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

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

Onderwerp: **Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan
11-08 "Bedrijventerreinen Diemen"**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

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

overwegende

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

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

dat op het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen zijn ontvangen van ProRail, Waternet en Atrium Vastgoed;

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

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

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

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

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

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

Gelet op

artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

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

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 17 februari 2011,

De voorzitter,



De griffier,



Raadsvergadering dd.	17 febr. 2011
☐ Voor kennisgeving aangenomen	
☒ Zonder hoofdelijke stemming aldus besloten	
algemene stemmen aangenomen	

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerreinen Diemen (behoort bij raadsbesluit nr. 11-08)

De verbeelding is als volgt gewijzigd:

- Ter plaatse van enkele bedrijfspercelen langs de Provinciale weg (Verrijn Stuartweg 60 e.o.) is de gebiedsaanduiding geluidzone gewijzigd in de gebiedsaanduiding gezoneerd industrieterrein
- Ten oosten van de Provinciale weg is de bestemming Groen gewijzigd in de bestemming Verkeer
- Ten noorden van de Muiderstraatweg, ter hoogte van de Diem, is de bestemming Water gewijzigd in de bestemming Verkeer
- Ter plaatse van de hoofdwaterleiding langs de Muiderstraatweg/Provinciale weg is de (dubbel)bestemming Leiding-Leidingstrook toegevoegd
- De situering van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer- voetgangersbrug" is gewijzigd

De regels zijn als volgt gewijzigd:

- In artikel 1.2 is de bestandsnaam gewijzigd in NL.IMRO.0384.BPbedrijventerrein-VG01
- In artikel 4.1. onder a alsmede in artikel 4.1. onder b is de zinsnede "productie-, transport-, groothandels-, reparatie-, ontwerp-technische en soortgelijke bedrijven, voor zover genoemd" vervangen door "bedrijven op het gebied van productie, transport, groothandel, reparatie, technologie, ontwerp en dergelijke, alsmede voor bedrijven op het gebied van zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie, voor zover deze bedrijven zijn genoemd"
- In artikel 4.1 onder g is de zinsnede "op de begane grond" vervallen
- In artikel 4.4. onder b is de zinsnede "lid 4.2.1 onder c" gewijzigd in "lid 4.2.1 onder d"
- In artikel 4.4. onder c is de zinsnede "lid 4.2.1. onder d" gewijzigd in "lid 4.2.1 onder e"
- In artikel 4.4 onder d is tussen de woorden "kraanbanen" en "hijs- of andere open constructie" het woord "silo's" ingevoegd
- In artikel 6.1. onder i is de zinsnede "water en" toegevoegd
- In artikel 9.2.4. is in de aanhef het woord "woningen" gewijzigd in het woord "gebouwen"
- In artikel 11.2 onder d.2 is het getal "2" gewijzigd in het getal "3"
- In artikel 13.1 onder a is het woord "bestemde" gewijzigd in het woord "aangewezen"
- Aan artikel 20 is toegevoegd een nieuw lid luidende:

20.4 Wijzigingen Waarde-Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een of meer bestemmingsvlakken van de Bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

- In artikel 21.1 is de zinsnede "tervisielegging van het ontwerp" gewijzigd in "vaststelling"
- de formulering van de regels is aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) is op onderdelen gewijzigd om deze nauwkeuriger af te stemmen op de systematiek van de regels.

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerreinen Diemen (behoort bij raadsbesluit 11-08)

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

1. ProRail, Dhr. P.G.S. Tonkens, Postbus 2520, 1000 CM Amsterdam
2. Atrium Vastgoed, Dhr. H. Bakker, Groenhovenstraat 5, 2311 BT Leiden
3. Waternet, Dhr. Ö. Van Drongelen, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam

De onder 1. genoemde schriftelijke zienswijze is op 11 november, dus tijdig, ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De onder 2 genoemde zienswijze is op 8 november, derhalve tijdig, mondeling ingebracht door de heer Bakker. Op 11 november is de zienswijze vervolgens per e-mail bevestigd. Op 15 november is de zienswijze tenslotte in schriftelijke vorm ontvangen. Deze zienswijze is ontvankelijk.

De onder 3 genoemde schriftelijke zienswijze is op 19 november, derhalve buiten de termijn, ontvangen. Weliswaar is een concept van deze zienswijze op 12 november reeds per e-mail ontvangen, maar een e-mail kan niet beschouwd worden als schriftelijke noch als mondelinge zienswijze; bovendien is ook de e-mail buiten de termijn verzonden. De zienswijze van Waternet is derhalve niet ontvankelijk.

Overigens is ten overvloede aan het eind van deze nota wel een reactie op de opmerkingen van Waternet opgenomen.

De inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen is als volgt:

ProRail
Dhr. P.G.S. Tonkens
Postbus 2520
1000 CM Amsterdam

Het is voor ProRail niet helder of de toetsing aan de normen Externe Veiligheid is gebaseerd op de juiste gegevens. Ook willen zij graag weten welke gegevens gebruikt zijn voor het bepalen van de geluidsbelasting. Daar deze gegevens niet bekend zijn kan ProRail niet beoordelen of de belangen van de spoorweg voldoende is meegenomen in het plan.

Reactie

Zoals in de toelichting aangegeven, is zowel over externe veiligheid als over geluid in het kader van het tracébesluit OV SAAL korte termijn uitgebreid overleg gevoerd tussen gemeente en ProRail; in het kader van het tracébesluit zijn ook afspraken gemaakt over te nemen maatregelen op het gebied van geluid en externe veiligheid. Er bestaat op deze punten dus overeenstemming tussen de gemeente en ProRail. Dit is alsnog door ProRail bevestigd in een e-mail d.d. 01-12-2010. Het bestemmingsplan is hierop gebaseerd. Wij menen dan ook dat met de belangen van de spoorweg voldoende rekening is gehouden. De toelichting is op dit punt verduidelijkt. De onderzoeksrapporten/-gegevens waarop het plan is gebaseerd staan vermeld in Bijlage 1. Voor alle duidelijkheid worden zij nu ook in de tekst van de toelichting genoemd.

Atrium Vastgoed
Groenhovenstraat 5
2311 BT Leiden

Atrium Vastgoed verzoekt het maximale vloeroppervlak voor bedrijven in de zakelijke dienstverlening uit te breiden van 150 m² naar 450 m².

Reactie

Het beleid van de gemeente is er uitdrukkelijk op gericht om op de bedrijventerreinen in Diemen vooral ruimte te blijven bieden aan bedrijven die enige milieuruimte nodig hebben. Anderzijds onderkennen wij ook een verschuiving in de markt naar bedrijven op het gebied van zakelijke dienstverlening op het gebied van bijvoorbeeld computertechnologie, ontwerp, en technische advies.

Het bestemmingsplan biedt ook ruimte voor de vestiging van dit type bedrijvigheid. Deze vormen van "zakelijke dienstverlening" zijn daarom opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten en als zodanig op het gehele bedrijventerrein ongelimiteerd toegestaan. Het betreft hier onder meer bedrijven met de SBI codes 62 (bureaus op gebied van computerservice- en informatietechnologie), 63 (dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie), 71 (architecten, ingenieurs, technisch ontwerp en advies), 72 (speur- en ontwikkelingswerk) 73 (reclame en marktonderzoek) en 74 (industriële ontwerp en vormgeving, fotografie). Voorwaarde die hierbij wordt gesteld, is dat er geen sprake is van publiekaantrekkende of publieksgerichte activiteiten (geen baliefunctie)

*De door Atrium genoemde beperking (vestigingsgrootte max. 150 m²) heeft uitsluitend betrekking op andere – **niet** in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen- vormen van zakelijke dienstverlening, i.c. dienstverlening op meer administratief/ financieel gebied.*

In beginsel zijn er voor deze kantoorfuncties alternatieve vestigingsmogelijkheden in de gemeente: de woongebieden voor kleinschalige kantoren en kantorengebieden voor de grootschalige vestigingen.

Toch is er ook een specifieke ruimtevraag van die kantoren die te groot zijn/worden voor vestiging als "bedrijf aan huis", maar te klein voor vestiging in bijvoorbeeld Bergwijckpark.

Bedrijfsverzamelgebouwen op de bedrijventerreinen kunnen hiervoor een geschikt alternatief zijn. Om in deze specifieke behoefte te voorzien zijn deze vormen van zakelijke dienstverlening (zonder balie-/publieksfunctie) tot 150 m² toegestaan. Indien het maximum vloeroppervlak voor deze vormen van zakelijke dienstverlening zou worden verhoogd naar 450 m², zou het risico van "verdringing" van bedrijven door kantoren in ongewenste mate toenemen.

Nu de beperking ten aanzien van de vestigingsgrootte slechts betrekking heeft op een beperkt aantal bedrijven op het gebied van de zakelijke dienstverlening, wordt in het bestemmingsplan ons inziens reeds in voldoende mate tegemoet gekomen aan de wens van Atrium Vastgoed. De uitbreiding als voorgesteld door Atrium is in dat licht dan ook overbodig. Wel zijn, ter verbetering van de leesbaarheid van het plan en ter verduidelijking van met name de vestigingsmogelijkheden van

bedrijven in de zakelijke dienstverlening, zowel de betreffende regel als de Staat van bedrijfsactiviteiten redactioneel aangepast.

Ten overvloede:

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

De toename van de hoeveelheid water en afname van de hoeveelheid verharding in het plangebied resulteren in een wateroverschot. Bij de realisatie van het overschot zal in de watervergunning moeten worden vastgelegd hoeveel het overschot exact bedraagt en op welke wijze dit kan worden ingezet bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Waternet verzoekt om in alle gevallen waarin het onderhoud vanaf de kant plaatsvindt, voldoende ruimte (strook van minimaal 5 meter vanaf bovenkant talud) te bestemmen als onderhoudspad. Tevens dient ruimte gereserveerd te worden om baggerspecie of maaisel op de kant te zetten en te kunnen verwerken.

Ten noorden van de Muiderstraatweg ligt een hoofdwaterleiding. Geadviseerd wordt voor deze leiding een dubbelbestemming leidingwater op te nemen (zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding)

Reactie

Van de opmerking ten aanzien van het wateroverschot en de watervergunning is goede nota genomen. De opmerking is echter niet relevant voor de bestemmingsplanregeling in dit plangebied.

De aan water grenzende bestemmingen maken de gewenste werkzaamheden planologisch niet onmogelijk. Tussen het water en evt. bebouwing is ook voldoende afstand (onbebouwde ruimte) om ruimte te bieden voor onderhoudswerkzaamheden, laden en lossen. Het is daarom niet nodig de verbeelding en regels op dit punt aan te passen.

Het tracé van de hoofdwaterleiding ligt niet alleen in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan maar ook in het plangebied van het bestemmingsplan Plantage de Sniep, dat in dezelfde raadsvergadering zal worden vastgesteld. De gevraagde dubbelbestemming is dan ook deels in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen, deels in het bestemmingsplan Plantage de Sniep opgenomen. Beide plannen zijn hiervoor aangepast.