

Bestemmingsplan Plantage De Sniep - deelplan De Bottelarij

Toelichting

Documenttitel: Bestemmingsplan Plantage De Sniep - deelplan De Bottelarij
Toelichting

Status: Vastgesteld

Datum: 21 december 2017

Projectnaam: Plantage De Sniep

Projectnummer: BC2605-104-100

Opdrachtgever: Gemeente Diemen

Referentie: BC2605

Auteur(s): Kino Elias, Luitzen Jager

Collegiale toets: Jan-Willem Geuke

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door: Adriaan Koopman

Datum/paraaf vrijgave:

Plantage De Sniep - deelplan De Bottelarij

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerend plan	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	11
2.1 Historie	11
2.2 Ruimtelijk-functionele inrichting	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	19
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	21
5.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)	21
5.2 Bedrijven en milieuzonering	21
5.3 Luchtkwaliteit	22
5.4 Geluidhinder	22
5.5 Trillingshinder	25
5.6 Externe veiligheid	25
5.7 Bodemkwaliteit	27
5.8 Water	27
5.9 Ecologie	28
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	28
5.11 Overige	29
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	31
6.1 Standaard en plansystematiek	31
6.2 Toelichting op de regels	31
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	33
7.1 Economische uitvoerbaarheid	33
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek Bottelarij
Bijlage 2	Trillingsonderzoek
Bijlage 3	Externe Veiligheidsonderzoek

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Met het oog op de ontwikkeling van Plantage De Sniep is op 17 februari 2011 het bestemmingsplan Plantage De Sniep vastgesteld. In dat bestemmingsplan is de locatie "De Bottelarij" (deelplan N) bestemd voor de ontwikkeling van gemengde doeleinden en bedrijven. Deze ontwikkeling is tot op heden niet tot stand gebracht.

De afgelopen jaren zijn de marktomstandigheden sterk veranderd, waardoor er geen behoefte meer bestaat aan bedrijfspercelen op deze plek. Daarnaast heeft voortschrijdend inzicht geleid tot de wens voor een andere stedenbouwkundige inrichting van het gebied. Daarom heeft de gemeente Diemen nieuwe afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij, teneinde te komen tot een haalbare en betere invulling van het gebied. Met het realiseren van woningbouw op deze locatie kan worden ingespeeld op de weer aantrekkende woningmarkt en kunnen tevens stedenbouwkundige verbeteringen worden doorgevoerd.

Deze gewijzigde invulling is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 1.3). De flexibiliteitsbepalingen uit dat plan alsmede buitenplanse afwijkingsbevoegdheden bieden in dit geval geen soelaas. Om die reden heeft de gemeente Diemen gekozen voor een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende plan omvat deze herziening en maakt de ontwikkeling van "De Bottelarij" tot woongebied planologisch-juridisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

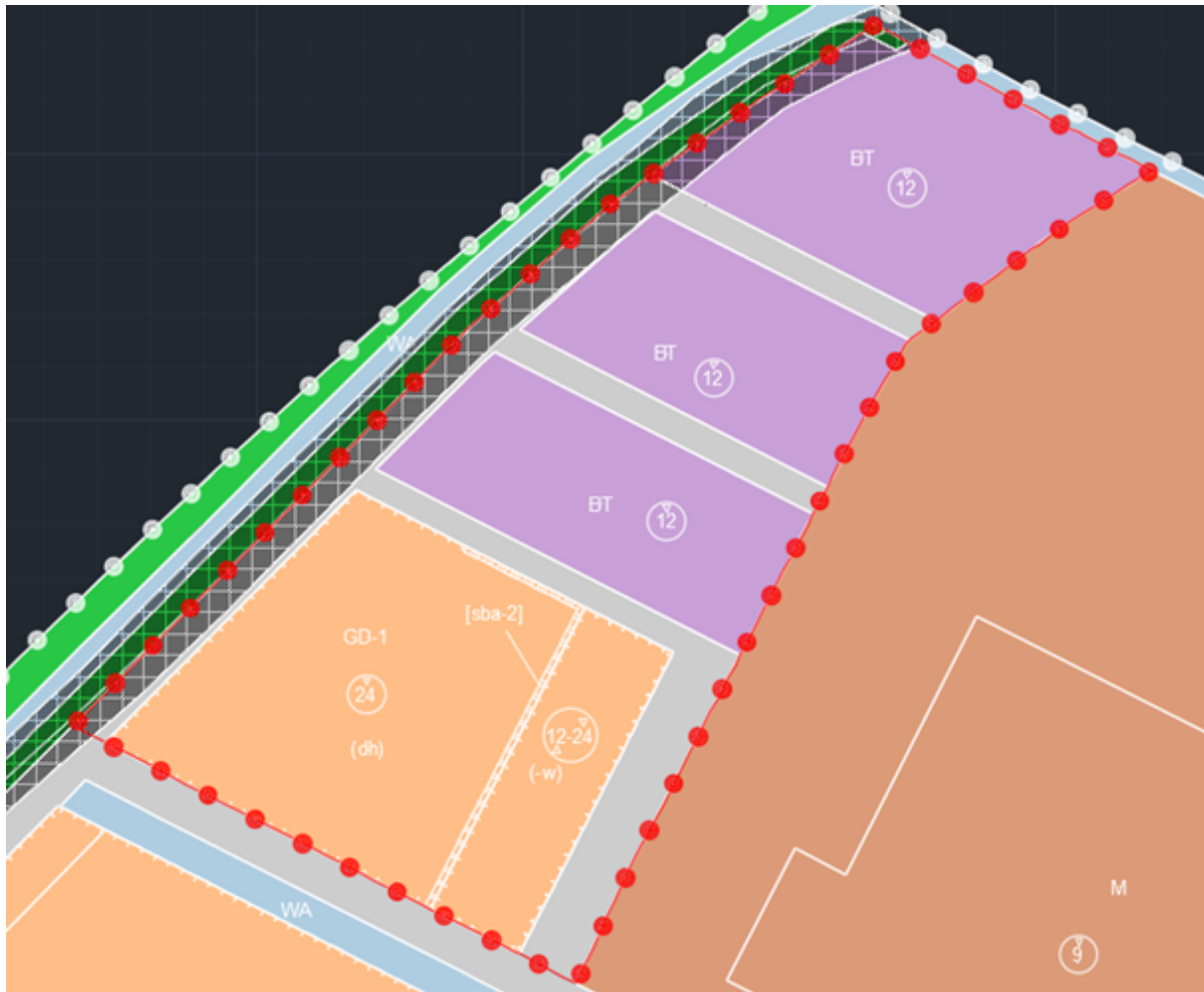
Het plangebied maakt deel uit van de ontwikkelingslocatie Plantage De Sniep in Diemen. Het betreft een locatie die in het noordwesten van deze ontwikkelingslocatie is gelegen. Het plangebied ligt ingesloten tussen het spoortalud (met water tussen het talud en de plangrens), het sportpark en de straten De Bottelarij en Kriekenoord. In de onderstaande figuur (afbeelding 1.1) is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven door middel van de rode lijn.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied

1.3 Vigerend plan

Voorliggend plan vervangt een deel van het vigerende bestemmingsplan 'Plantage de Sniep', vastgesteld op 17 februari 2011 en 15 april 2011 in werking getreden. Dit plan heeft betrekking op het noordwestelijke deel van dat bestemmingsplan en betreft het deel dat op de onderstaande afbeelding in begrensd door de rode bollenlijn. Het plangebied heet De Bottelarij.



Afbeelding 1.2: Bestemmingen vigerend plan, inclusief plangrens voorliggend bestemmingsplan

De bestemming Bedrijventerrein (BT, paars) staat geen woningbouw toe en moet daarom worden herzien. De bestemming Gemengd (GD-1, oranje) staat weliswaar woningbouw toe, maar ook enkele andere (commerciële) functies, waarnaar geen vraag meer is. Voor het hele plangebied geldt bovendien dat het stratenpatroon (bestemming Verkeer, grijs) niet de gewenste stedenbouwkundige inrichting mogelijk maakt. Om de beoogde invulling mogelijk te maken worden alle bestemmingen binnen de rode bollenlijn met dit bestemmingsplan herzien.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader van de gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 beschrijft de verschillende ruimtelijke en functionele elementen van het plan. Hoofdstuk 5 gaat over de omgevingsaspecten die voor dit plan relevant zijn. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan en op de regels. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 een beschrijving van zowel de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Historie

Na jarenlange voorbereiding is begin 2011 het bestemmingsplan Plantage De Sniep vastgesteld. De contouren van dit plan waren reeds geschetst voordat de mondiale economische crisis en de nationale woningmarktcrisis zich lieten gelden. De onderhavige planlocatie is tot op heden niet tot ontwikkeling gekomen. Gewijzigde marktomstandigheden en nieuwe afspraken die zijn gemaakt met de ontwikkelende partij vragen om een andere invulling van het gebied. Met het hier willen realiseren van woningbouw wordt ingespeeld op de weer aantrekkende woningmarkt. De gemeente Diemen kiest er daarom voor het plangebied De Bottelarij van bestemming te herzien.

2.2 Ruimtelijk-functionele inrichting

Dit plan wijzigt de functionele structuur, zoals vastgelegd in het huidige bestemmingsplan, daar waar het gaat om de toegelaten functies binnen het plangebied De Bottelarij. In dit plangebied is er momenteel sprake van drie toegelaten bestemmingen, namelijk Bedrijventerrein, Gemengd en Verkeer. De bestemming Bedrijventerrein laat bedrijfsmatige activiteiten behorende tot categorie A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging en verblijfsgebied. De voor bestemming Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en horeca.

Door gewijzigde economische en maatschappelijke omstandigheden zijn de genoemde functies anders dan wonen niet langer nodig en/of haalbaar. Daarnaast geldt voor detailhandel dat conform de geactualiseerde gemeentelijke detailhandelsvisie dit slechts op enkele aangewezen plekken binnen gemeente Diemen is toegestaan.

Gemeente en ontwikkelende partij zijn daarom overeengekomen dat het betreffende kavel geheel wordt bestemd voor wonen, uiteraard met inbegrip van de gebruikelijke mogelijkheid tot de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf en verkeersfuncties. De woningen bestaan uit ééngezinswoningen aan de westkant van het plangebied en 2-onder-1-kapwoningen aan de oostkant. In beide gevallen geldt een maximale bebouwingshoogte van 10 meter. Parkeergelegenheden en groenvoorzieningen maken eveneens onderdeel uit van het inrichting van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR is de Structuurvisie van het Rijk op het gebied van Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit. Als belangrijkste doelen voor de periode tot 2028 vermeldt de SVIR:

- verbetering concurrentiekracht;
- verbetering bereikbaarheid;
- verbetering leefomgeving, milieu en water.

De Rijksoverheid wil de concurrentiekracht van Nederland onder meer vergroten door een aantrekkelijk vestigingsbeleid voor buitenlandse bedrijven. Hiervoor moeten genoeg woningen, bedrijventerreinen en kantoren beschikbaar zijn, vooral in stedelijke gebieden. De ontwikkeling van Plantage De Sniep, waar het onderhavige plan deel van uitmaakt, draagt aan dit beleid bij.

Conform het systeem van de Wro heeft het SVIR geen directe doorwerking naar lagere overheden. Dat laatste wordt geregeld via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en daarnaast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een toets van dit plan aan genoemde besluiten volgt direct hierna.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Barro de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het Barro bevat echter geen regels die concreet van toepassing zijn op dit plangebied dan wel op de daarin beoogde ontwikkeling. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Bij alle ruimtelijke plannen streeft het Rijk naar zorgvuldige afwegingen en heldere besluitvorming. Dit doet het Rijk via het Bro. Het besluit bevat bepalingen over de inrichting en de beschikbaarstelling van bestemmingsplannen. Daarnaast bevat het besluit onder andere bepalingen over de vormgeving, inhoud en motivering van ruimtelijke plannen, de watertoets, overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik, het afhandelen van planschadeverzoeken alsmede bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen. Indien en voor zover deze bepalingen mede relevant zijn voor dit bestemmingsplan wordt hieraan voldaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.16, lid 2 Bro)

De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden. Overheden moeten op basis hiervan nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren om een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen te borgen. De ladder duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 vernieuwd, met als doel de toepassing ervan eenvoudiger te maken en onderzoekslast te verlichten, maar zonder de effectiviteit van het instrument te verliezen.

Dat is gedaan door de tekst terug te brengen tot de essentie; de drie treden worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst (art. 3.16 Bro, lid 2):

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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."

Overwegingen

De toevoeging van circa 50 woningen volgt op eerder - reeds vóór 2011 - gemaakte afspraken over de ontwikkeling van De Sniep. Met het realiseren van aanvullende woningbouw wordt ingespeeld op de inmiddels weer aantrekkende woningmarkt. De lokale vraag wordt vooral gevoed door de grote vraag naar woningen in Amsterdam, welke zich momenteel overduidelijk manifesteert. Bepaalde groepen woningzoekenden richten zich daarom (in toenemende mate) op aantrekkelijke, beschikbare en betaalbare locaties in de omliggende gemeenten. De gemeente Diemen wil deze locaties aanbieden en

kan dat ook: het onderhavige plan voorziet in een passend aanbod voor bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen. Een bijkomend pluspunt van Diemen is dat het, in vergelijking met bijvoorbeeld de Amsterdamse buitenwijken, zeer goed multimodaal ontsloten is.

Geconcludeerd kan worden dat deze voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en dat deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de eisen opgenomen in de vernieuwde ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren. Het uitgangspunt van de structuurvisie is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water, en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor hoogstedelijke milieus en een beperkte uitleg van bedrijventerreinen en houdt het landelijk gebied open en dichtbij.

In de structuurvisie worden drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen genoemd. De drie hoofdbelangen zijn:

- klimaatbestendigheid: voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie;
- ruimtelijke kwaliteit: behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurlandschappen en groen om de stad;
- duurzaam ruimtegebruik: milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij, economische activiteiten en voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

Op de structuurvisiekaart is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als "bestaand bebouwd gebied". De structuurvisie bevat weinig specifiek beleid ten aanzien van deze gebieden. Wel streeft de provincie naar stedelijke verdichting en het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied, in het bijzonder rond OV-knooppunten. Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij dit beleid, omdat het leegstand van winkels en kantoren tegengaat en tegelijkertijd meer ruimte geeft aan woningbouw.

Ruimtelijke Verordening Noord-Holland (versie 1 maart 2017)

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale ruimtelijke verordening (PRV). Daarin staan de regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dienen te voldoen. Voor dit plan zijn de volgende artikelen relevant:

Art 8a Meerlaagse veiligheid

De toelichting van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met:

- a. de risico's van en bij overstroming, en;
- b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

Zie paragraaf 5.8 *Water*.

Art. 33: Energie en duurzaam bouwen

1. Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan: het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa.
2. Nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

Zie paragraaf 3.3 *Actieplan Energiebeleid 2013-2017*.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid van de Provincie Noord-Holland.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Diemen

Op 27 januari 2011 is de Structuurvisie Diemen vastgesteld. In deze structuurvisie is uitgewerkt welke ruimtelijke ontwikkelingen Diemen in de toekomst te wachten staat, en waar welke activiteiten plaats gaan vinden. Waar wordt nog woningbouw ontwikkeld, waar ligt de nadruk op natuur en recreatie en waar is juist bereikbaarheid en bedrijvigheid belangrijk? Welke sociale verbanden kunnen met ruimtelijke ingrepen worden versterkt? De structuurvisie is vooral een richtinggevend document voor het beleid en voor de ruimtelijke plannen.



Afbeelding 3.1 Plankaart Structuurvisie Diemen

De algemene ambitie/visie luidt als volgt: "in 2040 is Diemen een duurzaam, stedelijk dorp op het grensvlak van Amsterdam en de Diemerscheg, waar het goed wonen, werken en recreëren is. Diemen heeft een bijzondere ligging, omdat het ingeklemd ligt tussen het grootstedelijke Amsterdam en de Diemerscheg, de groene en recreatieve uitloper van het Groene Hart. De Diemerscheg is bij een groot publiek bekend en van de recreatieve mogelijkheden wordt intensief gebruik gemaakt". De ambitie/visie schetst een gewenst beeld van Diemen in 2040 en vormt daarmee de kapstok voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Om deze ambitie ook daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken dient een aantal ruimtelijke opgaven te worden opgepakt.

De ontwikkeling van Plantage De Sniep vormt één van de pijlers van de structuurvisie. Inmiddels wordt al

een aantal jaren flink aan deze wijk gebouwd, waardoor deze opgave al voor een behoorlijk deel is vervuld. Daarnaast vermeldt de structuurvisie onder meer: *"Ook moet de eventuele ontwikkeling van detailhandel op Plantage de Sniep gezien worden in relatie tot het hoofdwinkelcentrum en het voortbestaan van de wijkwinkelcentra."*

Dit bestemmingsplan sluit aan bij deze aanwijzing uit de structuurvisie: geconstateerd is dat voor de geplande commerciële functies te weinig draagvlak bestaat. Zou het geldende bestemmingsplan op dit punt toch uitgevoerd worden, dan heeft dan (onder meer) gevolgen voor de wijkwinkelcentra. De gemeenteraad heeft dit in 2014 onderkend en heeft in december 2014 de detailhandelsvisie Diemen vastgesteld. Daarin is onder meer besloten om in Plantage de Sniep geen detailhandel te faciliteren.

Conclusie: de onderhavige herziening vormt ondersteuning van het beleid van de Structuurvisie Diemen.

Actieplan Energiebeleid 2013 - 2017

De gemeente Diemen voert actief energiebeleid om Diemen duurzamer en uiteindelijk in 2040 energieneutraal te laten worden. Dit begint met het streven om de gemeentelijke organisatie zelf voldoende energie te besparen en duurzame energie op te wekken en door daarover te communiceren. Bij de uitvoering van het energiebeleid is het accent verschoven van informeren en kennisuitwisseling naar het opzetten van samenwerking met burgers, bedrijven en organisaties met als doel om concrete resultaten te bereiken. De doelstelling is om in de periode 2013-2017 tenminste 15% energie te besparen en tenminste 10% energie duurzaam op te wekken. Hiertoe heeft de gemeente de volgende projecten in uitvoering dan wel op stapel staan:

- invoeren energiezorg in gemeentelijke gebouwen;
- vormen van duurzaamheidskringen van bedrijven met duurzame ambities;
- energiebesparing in de bestaande woningvoorraad;
- bevordering plaatsing windturbines (in het buitengebied);
- oprichting biomassacentrale (in A&M-verband) en warmtelevering (Bergwijkpark).

Overweging: voor nieuwbouwprojecten als het onderhavige heeft bovengenoemd beleid vooral betrekking op eisen die in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen (kunnen) worden gesteld. De strenge eisen van het nieuwe Bouwbesluit vormen voldoende garantie voor duurzame en energiezuinige woningen.

Conclusie: dit bestemmingsplan staat uitvoering van het energiebeleid van de gemeente Diemen niet in de weg en draagt er beperkt aan bij.

Woonvisie Diemen 2013-2017

In november 2013 is de Woonvisie Diemen 2013-2017 vastgesteld. Deze visie gaat uit van een evenwichtige opbouw van de bevolking en de woningvoorraad, waarbij kwaliteit en variatie als centrale opgave voor de toekomst staan. De Woonvisie heeft twee doelstellingen:

- Het voorzien in de lokale woningbehoefte in het bijzonder voor jongeren/starters en senioren, zowel in huur- en koopsector in regionaal verband;
- Het bevorderen van duurzaamheid. De gemeente spitst haar aandacht vooral toe op energiebesparing en de toepassing van duurzame energie. Dit geldt niet alleen voor nieuwbouw, maar juist ook voor bestaande woningen, omdat daar de meeste winst te behalen is.

Het accent voor het realiseren van nieuwe woningen ligt onder andere op her- en doorontwikkeling van bestaande locaties. Zodoende wordt in deze visie nadrukkelijk aandacht geschonken aan het verwezenlijken van nieuwe woningen in de (toekomstige) woonwijk Plantage de Sniep. Met het realiseren van deze woonwijk kan de gemeente in het bijzonder jongeren/starters voorzien van woningen in zowel de huur- als koopsector. Daarnaast wordt hierdoor de doorstroming op de woningmarkt van Diemen bevorderd.

Conclusie: de onderhavige herziening draagt bij aan de visie die de gemeente Diemen heeft opgesteld ten aanzien van wonen.

Geactualiseerde Detailhandelsvisie

De gemeente heeft de Detailhandelsvisie uit 2014 geactualiseerd. Eén van de wijzigingen luidt als volgt:

er zijn slechts een aantal plekken in de gemeente aangewezen waar detailhandel is toegestaan. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de plekken waar detailhandel is toegestaan.

Conclusie: het herbestemmen van dit gedeelte van De Sniep voor wonen is in overeenstemming met het beleid van de geactualiseerde detailhandelsvisie.

Parkeerbeleidsplan

In het parkeerbeleid is de volgende ambitie voorgesteld: het parkeerbeleid levert optimale ondersteuning aan alle activiteiten die in Diemen plaatsvinden (sterke wijken en vitale werkgelegenheid) en aan de kwaliteit en het gebruik van de openbare ruimte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ingevolge het parkeerbeleid een op maat gemaakte parkeernormering toegepast.

In het bestemmingsplan 'Plantage de Sniep' uit 2011 zijn parkeernormen opgenomen. Voor dit plan zijn relevant de normen: 1.5 parkeerplaats per woning in het middensegment (rijwoningen) en 1.7 parkeerplaats per woning in het dure segment (2-onder-1-kap). Bij realisatie van de woningen in dit bestemmingsplan wordt aan deze normen voldaan door de aanleg van 1 parkeerplaats op eigen terrein bij de 2 onder 1 kap-woningen, aangevuld met parkeerplaatsen langs de openbare weg en op het middenterrein.

Genoemde parkeernormen zijn in de planregels vastgelegd. De minimale afmetingen van parkeerplaatsen op eigen terrein betreffen:

- bij één parkeerplaats: 3 bij 5 meter;
- bij twee parkeerplaatsen naast elkaar: 5 bij 5 meter;
- bij twee parkeerplaatsen achter elkaar: 3 bij 10 meter.

Conclusie: de ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt kan voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Ter waarborging hiervan zijn de normen uit dit beleid in de regels vastgelegd.

Beleidsregels ondergronds bouwen

De beleidsnotitie 'Ondergronds bouwen' is opgesteld om tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar ondergronds bouwen en om deze ontwikkeling in goede banen te leiden. Gestreefd wordt naar het expliciet vastleggen van ondergronds bouwen in nieuwe planologische regelingen. Onderkelders van het hoofdgebouw is toegestaan, ongeacht de bestemming. Verder mag een deel van het zij- en achtererf bij de woningen worden onderkelderd. Het gaat hier veelal om kleinschalige ondergrondse ruimtes die net als de bijgebouwen ten dienste staan of ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Wel dient per bouwaanvraag bekeken te worden of er nog technische, dan wel andere eisen aan het bouwplan of de bouwwijze gesteld moeten worden.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid van de Gemeente Diemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Algemeen

De herziening van de huidige bestemmingsregeling heeft als doel het veranderen van de bestemmingen van enkele bestemmingsvlakken in het plangebied De Bottelarij naar de bestemming Wonen, Tuin, Groen en Verkeer:

- drie vlakken met de bestemming Bedrijventerrein;
- één kavel met de bestemming Gemengd;
- een gedeelte van bestemming Verkeer.

Ruimtelijke en verkeerskundige aspecten

Het bouwen van woningen in dit deelgebied zal de fysieke leefomgeving veranderen. Het straatbeeld zal er anders uit komen te zien. Zodra de woningen bewoond worden, is de redelijke verwachting echter dat het verkeer qua intensiteit en effecten niet wezenlijk zal afwijken ten opzichte van de aanvankelijk beoogde situatie.

Verkaveling

Het gebied wordt ingevuld en bestemd conform de hoofdopzet bestemd voor Wonen, Tuin, Verkeer en Groen, waarbij Groen ook als water kan worden ingericht. Uitgangspunt is een invulling met grondgebonden woningen. De onderstaande figuur geeft een impressie van de beoogde inrichting en verkaveling van het plangebied, alsmede die van de directe omgeving. Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat deze afbeelding wel de hoofdopzet aangeeft, maar dat de inrichting op detail nog kan wijzigen. Deze wijzigingen worden meegenomen in het verdere bestemmingsplanproces.



Afbeelding 4.1: Indicatie ruimtelijke inrichting en verkaveling plangebied en toekomstige omgeving

Functionele aspecten

Wonen

Het gebied krijgt een woonfunctie. Ondergeschikt aan die woonfunctie is de uitoefening een aan huis verbonden beroep of bedrijf mogelijk. Rondom de woningen komen (voor)tuinen en erven, alsmede verkeers- en verblijfsruimte (inclusief parkeren) en groen/water.

Openbaar vervoer

Het plangebied ligt op zo'n 100 meter ten noorden van het plein met de eindhalte en de keerlus van tramlijn 9. Dit plein wordt als gevolg van het haaks trekken van het bouwblok circa 10% kleiner (circa 625 m²). Niettemin blijft als gevolg van het plan de afwikkeling van het openbaar vervoer ter plaatse gegarandeerd. Wel komt de keerlus van tramlijn 9 binnen het nieuwe wegprofiel van Het Pontveer te liggen. De exacte uitwerking daarvan vindt plaats in het kader van het project "de Oostwestas". De nieuwe keerlus past in het bestemmingsplan Plantage de Sniep. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe openbaar vervoersvoorzieningen geregeld.

Verkeer

Een goede wijkontsluiting is van belang om het verkeer van en naar de toekomstige woningen in het plangebied goed te laten doorstromen. Een randvoorwaarde hierbij is dat de huidige ontsluiting van de naast het plangebied gelegen instelling Pantar hierbij gewaarborgd moet blijven.

Ten opzichte van het bestemmingsplan De Sniep uit 2011 zal de hiervoor beschreven primaire ontsluiting van het gebied (in de verkeerskundige structuur van Plantage de Sniep) in principe niet wijzigen. Wel zal de verkeerskundige structuur van (woon-)straten en verblijfsgebieden binnen het gebied De Bottelarij zoals die in het hiervoor genoemde bestemmingsplan was beoogd, worden gewijzigd. De stedenbouwkundige opzet van het woongebied wijkt namelijk af van de oorspronkelijke structuur van het geprojecteerde bedrijventerrein.

Het gebied wordt intern ontsloten via de straat De Bottelarij, welke in de huidige situatie een doodlopende weg is en nu feitelijk alleen Pantar ontsluit. De straat De Bottelarij sluit aan op de kruising Kriekenoord - Het Pontveer en zal in de nieuwe situatie een lus vormen om de hele woonbuurt (zie figuur 4.1).

Parkeren

Parkeren wordt deels op eigen terrein (2-onder-1-kap), deels op het binnenterrein en langs de ontsluitingsweg gerealiseerd. In navolging van eerdere woonbuurten in de wijk zal ook in De Bottelarij een blauwe zone worden ingesteld.

Groen en water

Het plangebied wordt aan alle zijden omgeven door groenstroken, al dan niet in combinatie met water.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)

Gelet op de aard en omvang van het plan komt de ontwikkeling niet in de buurt van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Eventuele milieugevolgen worden in deze toelichting beschreven en overwogen. Het totaal van deze overwegingen kan dan tevens worden gelezen als 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe gevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden, zodat onderlinge hinder zoveel mogelijk vermeden wordt. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft hiertoe richtafstanden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen vanwege geluid, geur, stof en gevaar voor een scala aan typen bedrijvigheid. Met behulp van deze richtafstanden kan een eerste indicatie verkregen worden van de inpasbaarheid van een initiatief op een bepaalde locatie.

Uit oogpunt van bedrijven en milieuzonering is gekeken naar de volgende, voor dit plan relevante milieuhinderlijke inrichtingen:

- het bedrijf Pantar aan de Kriekenoord, ten oosten van het plangebied;
- het tenniscomplex van Tennisvereniging Diemen Zuid, ten noordoosten van het plangebied;
- het terrein van Honkbalvereniging T.I.W. Survivors, ten noordoosten van het plangebied.

Voor wat betreft het bedrijf Pantar, geldt dat moet worden uitgegaan van een richtafstand van maximaal 50 meter op het aspect geluid (uitgaande van gebiedstype gemengd gebied). De afstand tot het plangebied bedraagt circa 10 meter. Daarmee vormt geluidhinder een nader te beschouwen milieuaspect. Hierop wordt in paragraaf 5.4 van deze toelichting uitvoerig ingegaan.

Voor wat betreft de tennisvereniging wordt het volgende overwogen. Blijkens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering dient vanwege de geluidhinder van tennisbanen een richtafstand te worden aangehouden van maximaal 50 m tot gevoelige bestemmingen. De afstand van het tenniscomplex tot aan het plangebied bedraagt bijna 200 m en vormt daarmee geen probleem voor de planologische inpassing.

Voor wat betreft de honkbalvereniging wordt het volgende overwogen. Blijkens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering dient vanwege de geluidhinder van veldsportcomplexen een richtafstand te worden aangehouden van maximaal 50 m tot gevoelige bestemmingen. Het is reëler om in dit geval te kijken naar de locatie op het complex waar het meeste geluid wordt geproduceerd. Dit betreft met name de zone rond de 'thuisplaat'. De afstand vanaf de thuisplaat van dit complex (wedstrijdveld) tot aan de gevel van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied bedraagt circa 150 m. Clubgebouw, kleedkamers, staanplaatsen voor het publiek en parkeerplaatsen liggen op nog grotere afstand. Verder liggen elders op het terrein enkele 'oefenpitches', waarvan de dichtstbij gelegen pitch op circa 65 m van de eerste gevel ligt. Zie ook figuur 5.1. Dit betekent dat - de belangrijkste geluidbronnen in ogenschouw nemend - de afstanden tot de gevels van woningen (ruim) groter zijn dan de hiervoor genoemde richtafstand van 50 m en vormt daarmee geen probleem voor planologische inpassing.



Figuur 5.1: indicatieve afstanden belangrijkste geluidbronnen honkbalveld tot gevel dichtstbijzijnde woning plangebied

5.3 Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan omvat onder andere het omzetten van de functies Bedrijventerrein en Gemengd naar Wonen. Deze verandering zal de luchtkwaliteit niet verslechteren. Een nadere motivering aan de hand van onderzoek is daarom niet vereist.

5.4 Geluidhinder

Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder zijn eisen voor toelaatbare geluidbelasting opgenomen. De geluideisen zijn alleen van toepassing op geluidgevoelige bestemmingen die gelegen zijn binnen de geluidzone van een geluidbron. Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van het spoor, van een weg of rond een bedrijven/industrieterrein. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen.

Plansituatie

Langs de spoorlijn Weesp - Schiphol wordt een geluidbelasting ondervonden van $L_{den,GPP}$ van circa 65 tot 66 dB op de referentiepunten van het geluidproductieplafond en de spoorlijn heeft daardoor een wettelijke zone van 300 meter uit de dichtstbijzijnde spooras.

Daarnaast wordt er binnenstedelijk wegverkeerslawaai van de Muiderstraatweg en de 30 km/u straten ondervonden.

Het plangebied ligt buiten de zone van 600 meter van Rijksweg 1, maar ondervindt wel een geluidbelasting ten gevolge van deze bron. De geluidbelasting van Rijksweg 1 wordt dus niet getoetst voor de Wet geluidhinder, maar wordt wel betrokken in de cumulatie van geluid in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Tenslotte ligt het bouwplan binnen het bereik van het bedrijf Pantar die industriële activiteiten ontplooit en in de nabijheid van de keerlus van tramlijn 9.

Resultaten onderzoek

Hieronder worden de diverse geluidbronnen die van invloed zijn op De Bottelarij besproken. Dit betreft een samenvatting van een akoestisch onderzoek dat in bijlage 1 van de toelichting is opgenomen.

Railverkeerslawaai ten gevolge van de spoorlijn Weesp - Schiphol

Het bouwplan ligt binnen de zone van de spoorlijn Weesp – Duivendrecht – Schiphol en ondervindt een geluidbelasting van maximaal 69 dB, en voldoet hiermee niet aan de voorkeurswaarde van 55 dB. Het railverkeerslawaai overschrijdt daarnaast op 6 eengezinswoningen op de derde bouwlaag (7,50 meter) de

maximale ontheffingswaarde van 68 dB na toepassing van geluidsschermen nabij het plangebied. Door in voorliggend bestemmingsplan voor de derde bouwlaag van deze 6 woningen de toepassing van een dovel gevel te verplichten, wordt aan het wettelijk kader voldaan.

Voor de andere woningen kan vanwege de overschrijding van de voorkeurswaarde van 55 dB een hogere waarde worden aangevraagd (en verleend), mits aangetoond wordt dat deze woningen over een geluidluwe gevel op de begane grond en buitenruimte beschikken, conform het ontheffingsbeleid van de gemeente Diemen. Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel op de begane grond, waarmee voldaan wordt aan het ontheffingsbeleid en hogere waarden zullen worden aangevraagd.

Wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai ten gevolge van de Muiderstraatweg

De geluidbelasting van de Muiderstraatweg bedraagt maximaal 41 dB en voldoet hiermee aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Industrielawaai

Industrielawaai ten gevolge van Pantar

De invloed van Pantar op de te ontwikkelen woonwijk is onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Plantage de Sniep - Deelplan N "De Bottelarij" - geluid vanwege Pantar en keerlus tramlijn 9" (Peutz, 15 maart 2017, rapportnummer: FX 15254-1-RA). Het rapport is opgenomen als bijlage in het eerder aangehaalde akoestische onderzoek in bijlage 1.

Het onderzoek richt zich op de optredende geluidniveaus in de omgeving vanwege de activiteiten van Pantar. Het doel van het onderzoek betreft het vastleggen van de bestaande geluidssituatie van Pantar, zodat hiermee bij de ontwikkeling van (onder andere) De Bottelarij rekening gehouden kan worden. De berekende geluidbelasting is getoetst aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Tevens is beoordeeld of er sprake is van een "goede ruimtelijke ordening". In het onderzoek is de invloed van Pantar op meerdere bouwlocaties onderzocht, waaronder de ontwikkeling van woningen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het geluid van Pantar wordt op drie aspecten beoordeeld:

1. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$;
2. Het maximale geluidniveau $L_{A,max}$;
3. Het geluid vanwege verkeer van en naar de inrichting.

Ad 1. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$ op de woningen van deelplan N (deelplan Bottelarij) is op een hoogte van 1,5 meter maximaal 46 dB(A) in de dagperiode en 36 dB(A) in de avond- en de nachtperiode (maximale waarde van alle hoogten). De grenswaarden conform het Activiteitenbesluit worden niet overschreden;

Ad. 2 De maximale geluidniveaus $L_{A,max}$ op de woningen bedragen ten hoogste 75 dB(A) in de dagperiode, 68 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode.

De maximale geluidniveaus voor de dag- en de avondperiode zijn daarmee hoger dan de grenswaarden van 70 en 65 dB(A). In de dagperiode worden de hoogste maximale geluidniveaus veroorzaakt door de wisseling van containers enkele malen per week. Deze activiteit behoort tot het laden en lossen in de dagperiode en is daarmee uitgesloten van toetsing (bepaling in het Activiteitenbesluit). De overige activiteiten veroorzaken geen maximale geluidniveaus van meer dan 70 dB(A).

In de avondperiode worden de hoogste maximale geluidniveaus veroorzaakt door de aankomst van een enkele kleine vrachtwagen die na 19:00 terugkeert naar de inrichting.

De maximale geluidniveaus zijn niet met eenvoudige maatregelen terug te dringen, terwijl zowel de frequentie als mate van overschrijding beperkt is. Woningbouw op deze locatie lijkt daarom, mits gemotiveerd, mogelijk middels het stellen van een maatwerkvoorschrift, waardoor de bedrijfsvoering van Pantar niet belemmerd wordt.

Ad 3. Ten gevolge van verkeer van en naar Pantar treedt ter plaatse van de beoogde woningen van deelplan N een geluidniveau op van ten hoogste 51 dB(A) in de dagperiode (getoetst op 1,5 meter), 38 dB(A) in de avondperiode en 41 dB(A) in de nachtperiode (beide getoetst op alle bouwlagen). De

voorkeurswaarde voor de etmaalwaarde van 50 dB(A) wordt op 2 woningen met 1 dB(A) overschreden, maar de maximale grenswaarde voor de etmaalwaarde van 65 dB(A) wordt daarentegen niet overschreden. Omdat de woningen nog gerealiseerd moeten worden, kan de binnenwaarde van de woningen aan de zijde van Pantar zo worden gedimensioneerd dat voldaan kan worden aan een niveau in de woning van 35 dB(A). Er is derhalve sprake van een akoestisch inpasbare situatie.

Industrielawaai ten gevolge van de keerlus van tramlijn 9

De invloed van de keerlus van tramlijn op de te ontwikkelen woonwijk is onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Plantage de Sniep - Deelplan N "De Bottelarij" - geluid vanwege Pantar en keerlus tramlijn 9" (Peutz, 15 maart 2017, rapportnummer: FX 15254-1-RA). Het rapport is opgenomen als bijlage in het eerder aangehaalde akoestische onderzoek in bijlage 1. De overlast die ontstaat, wordt veroorzaakt door het berijden van de tram van de keerlus met een krappe boogstraat. Alhoewel het een Industrielawaai-achtig geluid betreft, vanwege het booggeluid met het optreden van pieken in de geluidafstraling naar de omgeving toe, wordt het beoordeeld alsof het wegverkeerslawaai betreft.

De keerlus is gelegen om deelplan Tramlus en keert tussen de bouwblokken van deelplan Tramlus en Pontveer. Het deelplan De Bottelarij wordt daardoor grotendeels afgeschermd. Het is daarom onwaarschijnlijk dat de geluidbelasting van de keerlus een waarde L_{den} van 48 dB overschrijdt en voldoet daarmee (getoetst als aparte weg) aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelasting is met het overdrachtsmodel voor het equivalent en piekgeluid van de tramlus door Peutz vastgesteld op de woningen van deelplan De Bottelarij. Op de woningen van deelplan De Bottelarij, wordt een geluidbelasting L_{den} van

- 40 dB zonder bebouwing van het deelplan Pontveer;
- 36 dB met bebouwing van het deelplan Pontveer geconstateerd.

De waarden zijn zonder aftrek ex artikel 110g Wgh. Met 5 dB aftrek neemt deze waarde af tot maximaal 35 dB zonder afschermende bebouwing en 31 dB met afschermende bebouwing.

Beoordeling in het kader van de goede ruimtelijke ordening van de overlast van de 30 km/u straten

De gezamenlijke geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/u straten bedraagt maximaal 48 dB op de woningen van deelplan De Bottelarij. Hiermee voldoet deze situatie aan de voorkeurswaarde van 48 dB en kan deze als 'goed' worden beoordeeld. De geluidbelasting afkomstig van de keerlus van tramlijn 9 wordt beoordeeld als wegverkeerslawaai. De geluidbelasting bedraagt met afscherming van de bebouwing van de deelplannen Pontveer en Tramlus (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) 36 dB en zonder afscherming 40 dB en voldoet hiermee aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Zoals al aangegeven zijn volgens de Wet geluidhinder de aangewezen 30 km/u straten niet zoneplichtig en worden daarom niet getoetst. Wel wordt in het kader van de goede ruimtelijke ordening getoetst of de geluidhinder van de 30 km/u straten afzonderlijk en gecumuleerd met de overige bronnen milieuhygiënisch aanvaardbaar wordt geacht. In dit geval bedraagt de geluidbelasting cumulatief LVL_{cum} (getoetst als wegverkeerslawaai) maximaal 64 dB. De geluidwering moet voldoen aan maximaal 31 dB om een binnenwaarde van 33 dB te garanderen.

Conclusie

Uit de verschillende onderzoeken blijkt dat de woningbouw in het plangebied uit oogpunt van geluidhinder aanvaardbaar is, met inachtneming van de volgende voorwaarden en overwegingen:

- Voorkomen moet worden dat de maximale ontheffingswaarde voor het railverkeerslawaai wordt overschreden; gekozen is voor het toepassen van 'dove gevels' ter plaatse van de derde bouwlaag voor een deel van de eerstelijnsbebouwing aan het spoor.
- Het is mogelijk én noodzakelijk om hogere waarden voor het railverkeerslawaai tot een maximum van 68 dB te verlenen, ingeval iedere woning met een hogere waarde een geluidluwe achtergevel op de begane grond met een geluidbelasting van maximaal 55 dB bezit en een geluidluwe buitenruimte.
- De woningen met een hogere waarde voor het railverkeerslawaai moeten worden uitgevoerd met een geluidwering van de gevel (voor de cumulatieve geluidbelasting) die een binnenwaarde van 33 dB garandeert.
- Het plaatsen van een tuinmuur heeft een gunstig effect op het geluidniveau in de tuin en op de achtergevel. Echter is het voor de betreffende woningen niet mogelijk met deze voorziening volledig geluidluwe gevels te realiseren. In het kader van het gemeentelijk ontheffingsbeleid is dit ook niet noodzakelijk. Aangezien verdere maatregelen stuiten op bezwaren van kosten of niet effectief zijn,

wordt besloten dat het bezit van een geluidluwe begane grond voldoende is om een hogere waarde te verkrijgen.

- Aan de zijde van het bedrijf Pantar dienen de woningen met een geluidwering van de gevel te worden uitgevoerd die voor de geluidbelasting van Pantar een binnenwaarde van 35 dB(A) en voor de overige bronnen tezamen gecumuleerd een binnenwaarde van 33 dB garandeert.

5.5 Trillingshinder

Er is in het kader van het bestemmingsplan een trillingenonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Dit onderzoek dient om inzicht te verkrijgen in de trillingniveaus vanwege spoorwegverkeer. Voor de beoordeling van de in de woning te verwachten trillingen is uitgegaan van de streefwaarden voor de maximaal optredende trillingssnelheden zoals opgenomen in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006.

Onderzoekresultaten

Op basis van metingen kan worden geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn SBR zullen worden overschreden.

Teneinde te voldoen aan de criteria van de SBR dienen de trillingniveaus in de hoogst belaste woningen met een factor van 3 à 4 te worden gereduceerd. Deze situatie is technisch oplosbaar en dient te worden betrokken bij de bouwphase van de woningen.

Conclusie

De situatie dient beoordeeld te worden als kritisch maar wel technisch oplosbaar in de bouwconstructie. De exacte maatregelen zullen in de bouwphase worden uitgewerkt.

5.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO vallen, LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Het verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden.

Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)

In de regeling staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Op grond van het Bevi zijn in de Revi voor een aantal bedrijfscategorieën (zoals LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, opslagplaatsen) vaste veiligheidsafstanden opgenomen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is vergelijkbaar met het Bevi, maar dan van toepassing op buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het gaat om buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm (1,97 inch) en een druk van meer dan 1600 kPa (16 bar) en om buisleidingen voor aardolieproducten, met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm (2,76 inch) en een druk van meer dan 1600 kPa. Buiten de regels over het plaatsgebonden risico en de verantwoording van het groepsrisico is in het Bevb bepaald dat in een bestemmingsplan de ligging van buisleidingen wordt weergegeven en dat een regeling wordt opgenomen voor de belemmeringenstrook. Deze belemmeringenstrook ligt op vijf meter aan weerszijden van de buisleiding of vier meter in geval van aardgasleidingen met een druk tussen 1600 en 4000 kPa.

Risicobronnen

Er is onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidssituatie in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in de rapportage "Externe veiligheidsonderzoek". Het rapport is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Het onderzoek toont aan dat de volgende risicobronnen relevant zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid:

- Transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Duivendrecht – Diemen.
- Transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Duivendrecht – Amsterdam Muiderpoort.

Plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied

Het onderzoek concludeert het volgende ten aanzien van plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied:

- Het plaatsgebonden risico van de risicobronnen vormt geen belemmering voor het plangebied.
- Het planbrandaandachtsgebied van de spoorlijn Duivendrecht – Diemen vormt geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

Tot slot geeft het bijbehorend onderzoek aan dat er twee groepsrisico's zijn:

- Het groepsrisico van spoorlijn Duivendrecht – Diemen neemt ten gevolge van het plan licht toe en blijft onder de 0.1 keer de oriëntatiewaarde.
- Conform het Bevt dient het groepsrisico van de spoorlijnen Duivendrecht – Diemen en Duivendrecht – Amsterdam Muiderpoort beperkt verantwoord te worden.

Mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid

De mogelijkheden voor het bestrijden van een incident met gevaarlijke stoffen op de spoorlijnen is beperkt. In het planbied zal de brandweer zich inzetten op het redden van mensen en het blussen van de secundaire branden. Dit betekent dat het plangebied bereikbaar moet zijn en voorzien moet zijn van voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen. Ten aanzien van de bereikbaar blijkt dat het plangebied in de huidige situatie niet vanaf twee zijden te bereiken is voor hulpdiensten. Om ervoor te zorgen dat het plangebied tweezijdig bereikbaar wordt, kom er een rondweg om het hele gebied met twee aansluitingen op Kriekenoord. Hiermee is het plan in de toekomstige situatie voldoende bereikbaar voor hulpdiensten. Bij de uitvoering van de bouw- en inrichtingsplannen zal samen met de Brandweer Amsterdam – Amstelland invulling worden gegeven aan het realiseren van voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen.

De mogelijkheden voor de zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het scenario. Voor de scenario's plasbrand, warme BLEVE en toxische wolk zijn er mogelijkheden voor de zelfredzaamheid. Voorzieningen die in het plangebied een positieve invloed hebben op de zelfredzaamheid (zoals voldoende vluchtroutes, (nood)uitgangen, opstellen van een noodplan en afsluitbare ventilatie) zullen bij de verdere invulling van het plan (bouw- en inrichtingsfase) nader worden uitgewerkt in afstemming met de Brandweer Amsterdam-Amstelland.

Vooroverleg Brandweer Amsterdam-Amstelland

Tijdens het vooroverleg in het kader van voorliggend bestemmingsplan is door Brandweer Amsterdam-Amstelland aangegeven dat de bereikbaarheid, opstelplaatsen en waterwinning mede bepalend zijn voor de inzet van hulpdiensten. Door de Brandweer is geconstateerd dat het plangebied in de toekomst tweezijdig bereikbaar is. Voorts is verzocht om bij de definitieve inrichting van het plangebied rekening te houden met de opstelplaatsen en de waterwinning ten behoeve van bestrijding van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij de indeling en constructie van gebouwen en objecten dienen maatregelen genomen te worden die de gevaren van een ongeval met gevaarlijke stoffen beperken. Deze aanbevelingen hebben betrekking op bouwkundige en organisatorische maatregelen die buiten het planologisch kader van het bestemmingsplan vallen. Bij de uitvoering van de bouw- en inrichtingsplannen zal samen met de Brandweer Amsterdam – Amstelland hieraan invulling worden gegeven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan uit oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is. Vanwege een lichte toename van het groepsrisico in verband met de ligging nabij de spoorlijn, is inzicht gegeven in de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Deze mogelijkheden zijn in overleg met

de Brandweer Amsterdam-Amstelland opgesteld. Het plangebied wordt tweezijdig bereikbaar gemaakt, en bij de verdere invulling van het plan in de bouw- en inrichtingsfase worden de benodigde voorzieningen nader uitgewerkt in afstemming met de Brandweer Amsterdam-Amstelland.

5.7 Bodemkwaliteit

Voor het huidige bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit. Onder meer op grond van dat onderzoek is de ter plaatse toegekende bestemming uit oogpunt van bodemkwaliteit aanvaardbaar geacht. In het verleden is er sprake geweest van een geringe verontreiniging. Vervolgens is de grond opgehoogd. In die zin is ook dit plan uit oogpunt van bodemkwaliteit aanvaardbaar.

5.8 Water

Wettelijk kader

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Op basis van de waterparagraaf wordt een wateradvies aangevraagd bij het waterschap. In dit kader worden dan ook alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in het onderhavige plan.

Het wijzigen van bestemming Bedrijventerrein en Gemengd in de bestemming Wonen heeft geen substantiële invloed op het aandeel verharding dan wel anderszins op de waterhuishouding, zowel kwalitatief als kwantitatief ten opzichte van bestemmingsplan Plantage de Sniep uit 2011. De inrichting is opnieuw in nauw overleg met Waternet uitgevoerd. In voorliggend plan wordt deze inrichting planologisch vastgelegd. Onderstaand zijn de belangrijkste waterhuishoudkundige elementen beschreven.

Peilbeheer en watersysteem

De Keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is gericht op het beschermen van de water aan- en afvoer, de bescherming tegen wateroverlast en overstroming en op het beschermen van de ecologische toestand van het watersysteem.

Verharding en compensatie

De verhardingssituatie wordt beschouwd op het niveau van de gehele locatie Plantage de Sniep. In totaal dient er ten behoeve van uitvoerbaarheid van Plantage de Sniep 7.743 m² water gecompenseerd worden op basis van de waterbalans.

In overleg met Waternet is afgesproken dat compensatie plaatsvindt op de volgende locaties in Diemen, binnen peilMak 'Diempolder':

- Binnen Diemen Centrumplan en Henri Dunantaan: 4.250 m²
- Park De Omloop in Diemen-Noord: 3.850 m²

Dit leidt tot een sluitende waterbalans, aangezien op beide locaties 8.100 m² water wordt gecreëerd.

Afvalwater en hemelwater

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater en voor de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (Wet milieubeheer en Waterwet).

In de Waterwet is ook vastgelegd dat de gemeente de zorg heeft voor het treffen van maatregelen in openbaar gebied om nadelige gevolgen van de grondwaterstand (in samenhang met de bestemming) te voorkomen of te beperken. In het gemeentelijk rioleringsplan van de gemeente Diemen (Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Diemen 2014 - 2018) zijn bovenstaande zaken vastgelegd. Het vuilwater wordt binnen De Bottelarij middels een gescheiden stelsel afgevoerd.

Grondwater

De zorgplicht grondwater is in de wet (Ww art. 3.6) als volgt geformuleerd: "het in het openbaar

gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de zorg van het Waterschap of de provincie behoort.”

In bestaande en nieuw te ontwikkelen gebieden is het noodzakelijk de bovengrondse bestemming af te stemmen op de (toekomstige) grondwaterstand, zodanig dat grondwateroverlast voorkomen wordt.

Deelplan De Bottelarij wordt op -0.80 t.o.v. NAP aangelegd. Hierbij is het polderpeil van de Diempolder (-1.90 t.o.v. NAP) als uitgangspunt genomen.

Wateradvies waterbeheerder

De watertoets is een iteratief proces dat de waterhuishoudkundige effecten als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied in beeld brengt en aangeeft hoe omgegaan wordt met eventuele negatieve effecten. Over de waterparagraaf heeft overleg plaatsgevonden met Waternet/AGV. De reacties van Waternet op het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in paragraaf 7.2. Het bestemmingsplan is voor Waternet aanvaardbaar.

Conclusie

Hoewel voorliggende bestemmingsplan dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming mogelijk maakt geen substantiële invloed op het aandeel verharding dan wel anderszins op de waterhuishouding heeft, is in deze waterparagraaf opgenomen hoe compensatie van extra verharding is geregeld en zijn andere waterhuishoudkundige aspecten opgenomen. Over de te treffen maatregelen heeft overleg plaatsgevonden met Waternet/AGV. Geconcludeerd kan worden dat het plan uit oogpunt van een goede waterhuishouding aanvaardbaar en uitvoerbaar is en dat aan de wettelijke watertoetsverplichting is voldaan.

5.9 Ecologie

Het plan zelf geeft geen aanleiding tot hernieuwd ecologisch onderzoek. Echter omdat het gebied sinds de vaststelling van het geldende plan in 2011 niet actief benut is, valt niet uit te sluiten dat nu (vijf jaar later) er ter plekke van het plangebied en omgeving veranderingen hebben voorgedaan inzake het voorkomen van soorten dan wel leef- of fourageergebieden. Het is van belang zicht te hebben op dergelijke veranderingen en in welke mate ze zich hebben voorgedaan.

Overweging en conclusie

Het betreft een met zand opgehoogd bouwterrein, zonder bebouwing en bomen. Voor het verleggen van de weg (het Pontveer) zijn bovendien onlangs op het terrein grondwerkzaamheden/activiteiten uitgevoerd. Om die reden kan met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden gesteld dat de aanwezigheid van strikt beschermde plant- en diersoorten is uitgesloten. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

De archeologische onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan Plantage De Sniep zijn uitgevoerd, hebben aangetoond dat er uit oogpunt van bescherming van (eventuele) archeologische waarden geen belemmeringen zijn.

Overweging en conclusie

- De onderhavige partiële herziening voorziet niet in een wezenlijk andere bebouwingsregeling (onder meer inzake de verticale bebouwingsdiepte) dan het geldende bestemmingsplan.
- Het archeologisch beleid is sinds de vaststelling van dat plan niet wezenlijk veranderd.
- Tijdens het bouwrijp maken van Plantage De Sniep zijn geen zodanige (onverwachte) vondsten gedaan, dat de bovenstaande conclusie moet worden verlaten of op zijn minst moet worden heroverwogen.

Gelet op deze overwegingen is het aanvaardbaar te concluderen dat het onderhavige plan uit oogpunt van archeologie motiveerbaar en uitvoerbaar is. Voor andere cultuurhistorische waarden geldt hetzelfde,

deze zijn in dit plan niet in het geding.

5.11 Overige

Kabels en leidingen

Aan weerszijden van het spoor ligt een ondergrondse 150 kV hoogspanningsleiding. Aan de oostzijde van het spoor bevindt deze leiding zich (deels) in het plangebied. Hiertoe is een dubbelbestemming Leiding - Hoogspanning opgenomen in dit bestemmingsplan waarin niet alleen de leiding valt maar ook de vrijwaringszone van de leiding in het plangebied.

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol 2015

Het plangebied valt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). De locatie valt binnen het gebied met de maatgevende toetshoogte van 146 meter boven NAP en de maatgevende toetshoogte voor radar van 71 meter boven NAP. De maximale bouwhoogte voor ontwikkelingen en hoogte van objecten, bomen en struiken binnen het plangebied mag als gevolg van het LIB dus maximaal 71 meter boven NAP bedragen. Binnen het plangebied wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt die de maximale bouwhoogten van het LIB overschrijdt, derhalve kent het LIB voor wat betreft dit aspect geen beperkingen voor het plangebied.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Standaard en plansystematiek

Standaard

Dit bestemmingsplan is opgesteld en ingericht conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Systematiek

Dit bestemmingsplan is opgezet als gedetailleerd eindplan. Gelet op de specifieke plek in de wijk is het noodzakelijk om de beoogde bebouwing zo concreet mogelijk planologisch in te kaderen. Niettemin is beoogd om binnen dat kader redelijke ontwerpvrijheid te bieden ten aanzien van architectuur, vormgeving en inrichting. Een deel van deze vrijheid is echter verbonden aan een afwijkingsbevoegdheid (zie Artikel 10 Algemene afwijkingsregels).

6.2 Toelichting op de regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Artikel 3 Groen

De bestemming Groen geldt voor de grotere groenzones in het plangebied. Kleinere groenvoorzieningen zijn niet afzonderlijk bestemd, maar opgenomen in de bestemming Verkeer.

Artikel 4 Tuin

De bestemming Tuin geldt voor de voortuinen van de woonkavels. Met deze bestemming wordt nadrukkelijk aangegeven dat voortuinen in functioneel opzicht niet hetzelfde zijn als erven. Hier zijn geen gebouwen toegestaan, maar wel mogen voortuinen voor toegangswegen en -paden worden gebruikt om de woning te kunnen bereiken.

Overigens zijn ook twee strookjes erf langs de toegangsweg naar het binnenterrein als Tuin bestemd. Hier is tevens een specifieke bouwaanduiding 'hogere bouwhoogte' opgenomen om hier erfscheidingen toe te staan tot een bouwhoogte van maximaal 2,00 m. Op de overige als Tuin bestemde gronden bedraagt de maximum bouwhoogte 1,00 m.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming Verkeer geldt voor de wegen en straten in het plangebied en daarnaast voor bepaalde voet- en fietspaden en verblijfsgebieden. De bestemming is gericht op de afwikkeling van het bestemmingsverkeer. Binnen de bestemming zijn in ondergeschikte mate ook andere openbare voorzieningen mogelijk, zoals (onder meer) voor groen, water en parkeren.

Artikel 6 Wonen-1

De bestemming Wonen-1 geldt voor de woonkavels in het plangebied. Behalve het wonen staat deze bestemming in ondergeschikte mate ook de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf toe. Daaraan zijn regels verbonden om te waarborgen dat geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning.

Ook de bij de woningen horende erven zijn in de bestemming Wonen opgenomen. Op grond van de bouwregels moeten hoofdgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals op de verbeelding is aangegeven. Op het erf mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Hiervoor zijn dezelfde regels gesteld inzake (onder meer) maximum oppervlakte en -bouwhoogte als voor vergelijkbare woningen elders op Plantage de Sniep.

In de bouwregels is voorts een regeling opgenomen ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De regeling voorziet er in dat woningen alleen mogen worden gebouwd indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurgrenswaarde wordt voldaan, of dat - bij overschrijding van de voorkeurgrenswaarde - een hogere waarde is vastgesteld en aan die hogere waarde wordt voldaan. Indien echter de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden moeten de betreffende delen van de woningen worden uitgevoerd als dove gevel of van een andere, vergelijkbare geluidwerende constructie worden voorzien, waarbij de woningen tevens zijn voorzien van tenminste één stille zijde. De reden voor deze regeling is dat in de bouwregels enige flexibiliteit wordt geboden ten aanzien van de bouwhoogte, onder meer aan de spoorzijde. Voldoende geluidafschermende werking van de woningen aan de spoorzijde op andere woningen is dus planologisch-juridisch gezien niet altijd gegarandeerd. De hiervoor beschreven regeling garandeert echter ook voor deze woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast is voor enkele woning een specifieke bouwaanduiding opgenomen waar ter plaatse de voorgevel ter hoogte van de derde bouwlaag sowieso 'doof' uitgevoerd dient te worden, ter waarborging van een voldoende woon- en leefklimaat.

Binnen de bestemming Wonen is ook ruimte aangeduid voor (gemeenschappelijk) verkeers- en verblijfsgebied. Dit terrein is onder andere bedoeld voor parkeren. Om te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen zijn parkeernormen opgenomen. Deze hebben overigens betrekking op het totale parkeeraanbod, dus op eigen erf, gemeenschappelijk terrein en openbare weg samen. Tot slot is in de (in Diemen gebruikelijke) regels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de mogelijkheid opgenomen om een geluidscherm te realiseren. Een geluidscherm op deze plek is niet dringend noodzakelijk, maar de wens bestaat om deze mogelijkheid wel te bieden.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanning

De dubbelbestemming Leiding - Hoogspanning geldt voor de gronden ter plaatse van de 150 kV hoogspanningsleiding. Behoudens de mogelijkheid van afwijken mogen de gronden uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de dubbelbestemming.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Opname van deze regel volgt uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Aangegeven is welke vormen van gebruik worden aangemerkt als verboden gebruik.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met het oog op verdere flexibiliteit kan het bevoegd gezag op een aantal punten van de bouwregels afwijken, wanneer technische, juridische of stedenbouwkundige redenen hiertoe aanleiding geven.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel is geregeld dat voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere regelgeving, de andere regelgeving geldt zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Artikel 12 Overgangsrecht

Opname van deze regel volgt uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 13 Slotregel

Dit artikel bevat de citeertitel van de regels.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor dit plan is een exploitatiebegroting opgesteld. Uit economisch-strategische overwegingen wordt de exploitatieopzet niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De exploitatieopzet is separaat beschikbaar voor (vertrouwelijke) inzage door controlerende (hogere) overheden en rechtsprekende instanties.

Grondexploitatiewet

Op grond van het stelsel van de Wro moet een gemeenteraad in beginsel een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplan wordt geprojecteerd. Dat is in dit plan het geval: artikel 6.2.1 Bro bepaalt dat een bouwplan van een of meer woningen een aangewezen bouwplan is. Vervolgens moet een afweging worden gemaakt over het vaststellen van een exploitatieplan. Dit is niet aan de orde als er sprake is van een overeenkomst.

Gemeenten zijn op grond van de Wro verplicht om de kosten van de grondexploitatie te verhalen op ontwikkelende partijen. Wanneer de gemeente de uitgeefbare gronden in eigendom heeft, vindt verhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door verkoop van bouwrijpe grond. Deze situatie is op dit plan van toepassing: de gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Diemen. Het hiervoor bedoelde kostenverhaal is daardoor (anderszins) verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan dan wel het aangaan van een specifieke overeenkomst is daarom niet aan de orde.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De volgende instanties zijn over het voorontwerp bestemmingsplan geïnformeerd in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1.

Bro:

1. Veiligheidsregio/brandweer Amsterdam-Amstelland
2. ProRail
3. Waternet
4. N.S.
5. TenneT

Verder is het plan toegezonden aan de andere belanghebbenden:

6. Dura Vermeer
7. Bewonersvereniging Plantage Noord
8. Pantar
9. TIW Survivors

Van de onder 1 t/m 3 genoemde overlegpartners is een reactie ontvangen. Daarnaast is ook van Dura Vermeer een reactie ontvangen. Onderstaand zijn de reacties opgenomen en beantwoord.

1. Brandweer Amsterdam-Amstelland

- Geconstateerd wordt dat vluchten vanaf de risicobron voor in het plangebied aanwezige personen in de nieuwe situatie mogelijk is. Er zijn meerdere onafhankelijke vluchtmogelijkheden beschikbaar om het plangebied te verlaten. Wel is van belang dat bewoners worden geïnformeerd over de gevaren en hoe ze moeten handelen als er een ongeval met gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
- De bereikbaarheid, opstelplaatsen en waterwinning zijn mede bepalend voor de inzet van hulpdiensten. Nu het plangebied via meerdere onafhankelijke toegangswegen te bereiken is, voldoet het plan qua bereikbaarheid. Verzocht wordt bij de definitieve inrichting rekening te houden met de opstelplaatsen en de waterwinning.

- Voorts stelt de brandweer bij de indeling en constructie van gebouwen en objecten maatregelen te nemen die de gevaren van een ongeval met gevaarlijke stoffen beperken.

Reactie

- Geconcludeerd kan worden dat bij de stedenbouwkundige opzet die de basis vormt van het bestemmingsplan voldoende rekening is gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten en met de vluchtmogelijkheden van aanwezige personen.
- Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal verder rekening gehouden worden met de gebruikelijke blusvoorzieningen (brandkranen) en opstelplaatsen. Het bestemmingsplan biedt hiervoor ook voldoende mogelijkheden.
- Voor het overige hebben de aanbevelingen betrekking op bouwkundige en organisatorische maatregelen die buiten het planologisch kader van het bestemmingsplan vallen. Zij zullen in ander verband worden opgevolgd.

2. Prorail

- Verzocht wordt het aspect trillingen bij het ontwerp bestemmingsplan te betrekken.
- Verzocht wordt de ontbrekende rapportage m.b.t. spoorweglawaaï als bijlage aan de toelichting toe te voegen.

Reactie

- Er is onderzoek uitgevoerd naar het aspect trillingen. Het onderzoeksrapport is als bijlage aan de toelichting van het toegevoegd en een samenvatting van de resultaten is in de toelichting opgenomen.
- Het definitieve integrale akoestisch onderzoek is bij het bestemmingsplan gevoegd, inclusief spoorweglawaaï.

3. Waternet

- Waternet merkt op dat het plangebied in een ander polderpeil is gelegen dan het naastgelegen gebied waar Pantar is gevestigd. Afwatering dient in beginsel in het eigen peilgebied (Diempolderpeil) plaats te vinden.
- Door het (ver)graven van de watergang tussen het plangebied en Pantar wordt het peilgebied van Pantar vergroot. Voorwaarde hiervoor is het nemen van een peilbesluit door het Hoogheemraadschap.

Reactie

- Op advies van Waternet zal de afwatering van het plangebied alsnog plaatsvinden op Diempolderpeil.
- De watergang tussen Pantar en de Bottelarij vervangt een bestaande duiker. De aanleg is positief voor de waterbalans in Plantage de Sniep. Ook zijn er stedenbouwkundige motieven die pleiten voor het realiseren van de watergang. Dat deze ten opzichte van de duiker in westelijke richting is opgeschoven, heeft te maken met de optimalisering van de verkeers- en parkeersituatie bij Pantar. Niet alleen is dit wenselijk uit oogpunt van de bedrijfsvoering, ook heeft deze nieuwe inrichting gunstige effecten op het woon- en leefmilieu van de directe omgeving. Het Hoogheemraadschap zal worden verzocht een nieuw peilbesluit vast te stellen.
Voor de goede orde merken wij wel op dat de opmerkingen van Waternet eerder betrekking hebben op de inrichting/aanleg van het plangebied en daarmee op de noodzakelijke procedures op grond van de Waterwet (watervergunning en peilbesluit) en niet zozeer op de planologisch-juridische regeling in het bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan is geen verplichtende regeling opgenomen ten aanzien van de afwatering, noch tot het realiseren van de in geding zijnde watergang (bestemming groen). Bovendien heeft het terrein ingevolge het vigerende bestemmingsplan al een bouwbestemming. Voorliggende bestemmingsherziening heeft vooral te maken met de voorgenomen wijziging van het gebruik (van de ontwikkeling van een bedrijventerrein naar woningbouw). Ten opzichte van de vigerende planologische situatie (waar Waternet ten tijde van de vaststelling mee heeft ingestemd) bevat het nieuwe bestemmingsplan geen wijzigingen met directe gevolgen voor de waterhuishouding.

4. Dura Vermeer

- Opgemerkt wordt dat de verbeelding niet geheel in overeenstemming is met de laatst beschikbare

verkaveling.

- Verzocht wordt de diepte van de bouwvlakken te vergroten van 9 meter naar 10 meter.
- Verzocht wordt het bebouwingspercentage voor het erf te verhogen van 50% naar 75%.

Reactie

- De verbeelding is in overeenstemming gebracht met de meest recente verkaveling.
- Bij een deel van de woningen is een hoofdgebouw van 10 meter evt. bespreekbaar, echter uitdrukkelijk alleen als onderdeel van een door de ontwikkelaar te realiseren totaalontwerp; m.a.w. als het wordt meegenomen in de 'oorspronkelijke' bouw. Dit kan eventueel bij de vaststelling van het bestemmingsplanprocedure worden meegenomen. Er is echter op dit moment geen concrete aanleiding daarop vooruit te lopen.
- Het bebouwingspercentage van 50% van het (zij- en achter-)erf wordt in alle woonwijken in Diemen als standaard gehanteerd en is in lijn met het landelijk gemiddelde. In de opzet van de Bottelarij is bij de rijwoningen aan het Betonijzer al sprake van een forse bouwmassa ten opzichte van de kavelgrootte. Komt daar nog eens 50% erfbouw bij, dan is de resterende onbebouwde ruimte al minimaal. Juist waar sprake is van hoge dichtheden is de impact van (extra) bebouwing op de leefbaarheid van de directe omgeving extra groot. Het is aannemelijk dat verdere verdichting in de gegeven situatie leidt tot onevenredige afbreuk aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het verzoek wordt derhalve niet gehonoreerd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ligt, na publicatie van de tervisielegging, gedurende zes weken voor een ieder ter visie. Tijdens deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijze indienen, hetzij schriftelijk, gericht aan het college van burgemeester en wethouders, hetzij (op verzoek) mondeling. Tegen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

