

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Plantage De Sniep – deelplan De Bottelarij
Datum: 10 oktober 2017
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller: H. Caro

Gevraagde beslissing

Het bestemmingsplan Plantage De Sniep – deelplan De Bottelarij met identificatienummer NL.IMRO.0384.BPplantagenoord2-VG01, zoals vervat in de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

In 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Plantage De Sniep vastgesteld. Het noordwestelijk deel van het plangebied is daarin als bedrijventerrein bestemd. Inmiddels is dit achterhaald. Op de bestaande bedrijventerreinen is in beginsel voldoende aanbod aan bedrijfsruimte beschikbaar, terwijl de druk op de woningmarkt onverminderd groot is. Woningbouw blijkt op deze locatie ook ruimtelijk inpasbaar.

Concrete aanleiding

Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over het realiseren van een woningbouwplan met 16 twee-onder-één kapwoningen en 34 rijwoningen. Dit woningbouwplan moet planologisch mogelijk worden gemaakt. Omdat de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder ter plaatse van de nieuwbouw worden overschreden, is door het college een besluit hogere grenswaarden Wgh vastgesteld. Dit besluit is randvoorwaarde voor het kunnen vaststellen van het bestemmingsplan.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

Het bestemmingsplan sluit qua opzet aan bij die van de bestemmingsplannen die voor andere delen van de wijk recent zijn vastgesteld. De woningen, tuinen, wegen en groen zijn apart bestemd en de regels met betrekking tot de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de laatste afspraken ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling.

Voor zover de geluidbelasting in het plangebied de voorkeursgrenswaarden overschrijdt maar binnen de ontheffingswaarde blijft, volstaat het nemen van een hogere waardenbesluit. Op een beperkt aantal plaatsen zijn aanvullende maatregelen nodig om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen (dove gevel en tuinmuren). In het bestemmingsplan zijn specifieke regels opgenomen die dit moeten waarborgen.

Het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden hebben gelijktijdig in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen ingediend. Het besluit hogere grenswaarden is inmiddels door het college vastgesteld. Hierdoor is procedureel ook de weg vrij voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Om een sluitende regeling te garanderen is het noodzakelijk dat ook in de bestemmingsplanregels zelf een koppeling wordt gemaakt met het hogere waarden besluit. Het ontwerp bestemmingsplan bevatte op dit punt nog geen expliciet voorschrift. Dit betekent dat het bestemmingsplan op dit punt aangevuld, en dus gewijzigd, moet worden vastgesteld.

Argumenten en keuzemogelijkheden

Zonder de bestemmingsplanherziening kan de voorgenomen ontwikkeling niet plaatsvinden en kunnen afspraken met de ontwikkelaar niet worden nagekomen. De maatregelen en besluiten in het kader van de Wet geluidhinder zijn noodzakelijk om te voldoen aan de voorwaarde van een goede ruimtelijke ordening.

Gevolgen en risico's

Financieel

De kosten zijn gedekt vanuit het project Plantage De Sniep

Juridisch

Het bestemmingsplan heeft eerder in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Na de vaststelling kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad van Diemen naar voren heeft gebracht (i.c. geen), een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijze niet in staat is geweest tot het indienen van een zienswijze en een belanghebbende die bedenkingen heeft tegen een in het vastgestelde plan aangebrachte wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of, als om voorlopige voorziening is verzocht, op moment dat op dat verzoek is beslist.

Andere risico's?

In geval van bestemmingswijziging kan door belanghebbenden in beginsel aanspraak gemaakt worden op een planschadevergoeding. In voorliggende situatie is het aantal belanghebbenden gering; verder is het weinig aannemelijk dat de voorgestelde herziening tot (vergoedbare) schade leidt. Het risico wordt daarom aanvaardbaar geacht.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Adviesraden

n.v.t.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

De bekendmaking van het besluit en van de beoepsmogelijkheden vindt op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats.

Projectmatig

Conform projectplan Plantage De Sniep.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Plantage De Sniep – deelplan De Bottelarij (toelichting, regels en verbeelding, bijlagen)
- Besluit hogere grenswaarden Wgh Plantage De Sniep – deelplan De Bottelarij

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

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp:
17-60

Vaststelling bestemmingsplan Plantage De Sniep – deelplan De Bottelarij

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 10 oktober 2017;

Overwegende

dat het ontwerp bestemmingsplan Plantage De Sniep – deelplan De Bottelarij van 4 augustus t/m 14 september 2017 ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het college op 10 oktober 2017 voor het plangebied een besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder heeft vastgesteld;

dat in het bestemmingsplan een koppeling met dit besluit dient te worden opgenomen;

dat het in verband hiermee noodzakelijk is het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

Gelet op

Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

Het bestemmingsplan Plantage De Sniep - deelplan De Bottelarij, met identificatiecode NL.IMRO.0384.BPplantagenoord2-VG01, vast te stellen met inachtneming van de volgende wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan zoals dat in ontwerp ter visie is gelegd:

- Aan artikel 6.2.1 wordt - onder vernummering van lid d (oud) naar lid e (nieuw) - een nieuw lid d. toegevoegd, luidende als volgt:
- d. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd indien:
 1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurgrenswaarde wordt voldaan, of;
 2. bij overschrijding van de voorkeurgrenswaarde een hogere waarde is vastgesteld en aan die hogere waarde wordt voldaan;
 3. bij overschrijding van de maximale ontheffingswaarde 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.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 30 november 2017.

De voorzitter,

De griffier,

Raadsvergadering dd. 30 nov. 2017

☐ Voor kennisgeving aangenomen

☒ Zonder hoofdelijke stemming aldus besloten

Geen acties gevraagd.

Met algemene stemmen aangenomen.