

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Rietschuurhof

Datum: 10 december

Portefeuillehouder: J. Prins

Team: Team Ruimtelijk Beleid

Steller: Renée Melgers

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de Nota van wijzigingen voor het bestemmingsplan Rietschuurhof;
2. Het bestemmingsplan Rietschuurhof met identificatiecode: NL.IMRO.0384.BPrietschuurhof-VG01 gewijzigd vast te stellen, ten opzichte van het ontwerp.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Het plangebied met daarop de Grote Rietschuur (Kriekenoord 7) is op dit moment onderdeel van het bedrijfsterrein van Pantar. Het plangebied waarop de Rietschuurhof komt, ligt ten zuiden van de sportvelden, ten westen van de straat de Bottelarij, noordelijk van het bedrijfsterrein van Pantar en aan de oostzijde van de straat De Maalderij.



Plangebied bestemmingsplan Rietschuurhof

Tot 2019 had Pantar het pand de Grote Rietschuur in gebruik als onder andere postsorteercentrum. Het pand is door de gemeente overgenomen en tot gemeentelijk monument benoemd. Daarna is het project opgezet om op deze locatie circa 45 nieuwbouwwoningen voor senioren te realiseren in de vorm van een hof, met daarin de Grote Rietschuur als middelpunt.

Het woonprogramma voor de nieuwbouw bestaat, in overeenstemming met het woonbeleid en de omgevingsvisie, uit een mix van sociale en middeldure huurwoningen. Onderdeel van de planvorming

is ook een ontmoetingsfunctie in de Grote Rietschuur, voor zowel de bewoners van het hof, als de bewoners uit de wijk. De wens is om deze ontmoetingsfunctie te koppelen aan de uiteindelijk functie die de Grote Rietschuur krijgt.

Concrete aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Rietschuur is in november 2023 in procedure gebracht. De gemeenteraad is hierover via een Informatie van het College geïnformeerd. Het bestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn hierop geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is destijds voor de invoering van de Omgevingswet ter inzage gelegd, zodat we de ontwikkeling van de sociale (en middeldure) huurwoningen rondom het hof hebben gewaarborgd. Hierna is het Programma van Eisen voor de Rietschuurhof nog gewijzigd in samenspraak met de woningcorporaties en vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld op 18 juli 2024. Dit heeft geresulteerd in kleine wijzigingen in dit bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen. De wijzigingen zijn verwerkt en het bestemmingsplan is daarmee gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1: In te stemmen met de Nota van wijzigingen voor het bestemmingsplan Rietschuurhof

Na het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan in november 2023 zijn er nog gesprekken geweest met de woningcorporatie. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het Programma van Eisen (vastgesteld op 18 juli 2024). Hieruit zijn een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voortgekomen.

Daarnaast zijn er ook wat ambtshalve wijzigingen, dit zijn voornamelijk verschrijvingen en de actualisatie van achterliggende stukken. Alle wijzigingen zijn beschreven in de Nota van wijzigingen (bijlage 1).

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 1

De belangrijkste wijzigingen in het huidige bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gebaseerd op gesprekken met de woningcorporaties en het aangepaste Programma van Eisen. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in zowel regels, toelichting als verbeelding.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste wijzigingen:

1. In het ontwerpbestemmingsplan waren alleen de minimale percentages voor sociale en middeldure huurwoningen opgenomen, namelijk minimaal 30% sociale huur en minimaal 25% middeldure huur.
In het definitieve plan worden de percentages voor het type woningen vastgelegd. De percentages die we opnemen zijn 75% sociale huur en 25% middeldure huur.
2. Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd. Dit resulteert in een aanpassing van de verbeelding. De 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' wordt enkel over de noordzijde van het bouwvlak gelegd, bij het ontwerpbestemmingsplan lag deze nog over zowel de noord-, oost- als westgevel. Door deze wijziging is het bestemmingsplan in lijn met het akoestisch onderzoek en het gemeentelijk geluidbeleid.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 1

Als er niet ingestemd wordt met deze Nota van wijzigingen, kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld. Dit is echter niet wenselijk, omdat dan het bestemmingsplan niet meer in lijn is met het Programma van Eisen, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad.

Beslispunt 2: Het bestemmingsplan Rietschuurhof met identificatiecode:

NL.IMRO.0384.BPrietschuurhof-VG01 gewijzigd vast te stellen, ten opzichte van het ontwerp.

Met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Rietschuurhof wordt de ontwikkeling van sociale en middeldure huurwoningen voor de seniore doelgroep mogelijk gemaakt op deze locatie.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 2

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is er geen planologische, juridische borging voor de ontwikkeling van de Rietschuurhof.

Kanttekeningen en/of risico's beslipunt 2

Wanneer het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is de ontwikkeling van de Rietschuurhof en daarmee de bouw van sociale en middeldure huurwoningen planologisch niet mogelijk.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect

Het ontwerpbestemmingsplan Rietschuurhof maakt een ontwikkeling mogelijk waardoor het aantal sociale en middeldure huurwoningen toeneemt voor de seniore woningzoekenden. Daarnaast draagt het bij aan de (gedeeltelijke) openstelling van de Grote Rietschuur voor de Diemense bevolking, waar dit monument eerder niet toegankelijk was. De wens is dat hiermee de wijk Plantage de Sniep een plek voor ontmoeting krijgt.

Financieel

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Het financiële kader voor deze ontwikkeling is, tegelijkertijd met het Programma van Eisen door de gemeenteraad vastgesteld op 18 juli 2024.

Juridisch

De gemeenteraad besluit, met inachtneming van de wijzigingen, definitief over de vaststelling van het bestemmingsplan.

De publicatie van het bestemmingsplan kan vervolgens plaatsvinden begin februari. De publicatie wordt gedaan in het DiemerNieuws en het Gemeenteblad van Diemen.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. In de periode waarin het bestemmingsplan ter inzage ligt, kan er beroep worden ingediend. Deze beroepsperiode is zes weken. Hierna kan, wanneer er geen beroep met voorlopige voorziening is aangevraagd, het bestemmingsplan in werking treden.

Duurzaamheid

De woningen zullen in ieder geval voldoen aan de duurzaamheidseisen zoals deze wettelijk worden voorgeschreven waaronder gasloos bouwen. Daarnaast zijn in het PvE een aantal duurzaamheidsmaatregelen vastgesteld.

Communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws en in het Gemeenteblad van Diemen. Het bestemmingsplan is gedurende deze periode te raadplegen bij het Klant Contact Centrum in het gemeentehuis en op de website www.omgevingswet.overheid.nl.

Participatie

De bewoners van de wijk Plantage de Sniep zijn meegenomen in de ontwikkeling van de Rietschuurhof. Er zijn een groot aantal positieve reacties binnengekomen, waarbij veel mensen zich wilden inschrijven voor het project.

Bij de vergunningaanvraag in het kader van de Omgevingswet wordt de aanvrager ook gevraagd naar de invulling van participatie. We zien graag dat toekomstige bewoners in een vroeg stadium betrokken worden bij de vormgeving van "hun" hof en geven deze wens mee aan de partij die de Rietschuurhof gaat ontwikkelen. De uiteindelijke uitwerking hiervan ligt echter bij de ontwikkelende partij(en).

Voor dit bestemmingsplan volgen we de reguliere inspraakvereisten die gelden bij een uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van Algemene Wet Bestuursrecht).

Uitvoering en vervolg

Het opstellen van dit bestemmingsplan is in samenwerking met de betrokken collega's van projectteam uitgevoerd.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan zal er verder gewerkt worden in samenwerking met de woningcorporatie aan het realiseren van de nieuwbouw en daarnaast met een andere partij aan het transformeren van de Grote Rietschuur.

Bijlagen

- Bijlage 1: Nota van wijzigingen bestemmingsplan Rietschuurhof
- Bijlage 2: Bestemmingsplan Rietschuurhof – Regels
- Bijlage 3: Bestemmingsplan Rietschuurhof – Toelichting

- Bijlage 4: Bestemmingsplan Rietschuurhof - Verbeelding
- Bijlage 5 t/m 15 bestanden bij het bestemmingsplan Rietschuurhof

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Rietschuurhof

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 10 december en artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

- Dat het bestemmingsplan Rietschuurhof in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor een reactie naar een aantal betrokken instanties is toegezonden;
- Dat het ontwerpbestemmingsplan Rietschuurhof van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- Dat van de terinzagelegging tevoren op de gebruikelijke wijze openbare kennis is gegeven;
- Dat er geen zienswijzen zijn ingediend;
- Dat er aanleiding is geweest het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve te wijzigen;
- De aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de bijbehorende Nota van wijzigingen.

Besluit

1. In te stemmen met de Nota van wijzigingen voor het bestemmingsplan Rietschuurhof;
2. Het bestemmingsplan Rietschuurhof met identificatiecode: NL.IMRO.0384.BPrietschuurhof-VG01 gewijzigd vast te stellen, ten opzichte van het ontwerp.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 30 januari 2025,

De voorzitter,

De griffier,

Raadsvergadering dd.	30 jan. 2025
☐ Voorzitter heeft het besluit	
☒ Zonder noodzaak tot raadsbesluit	
met algemene stemmen aangenomen	