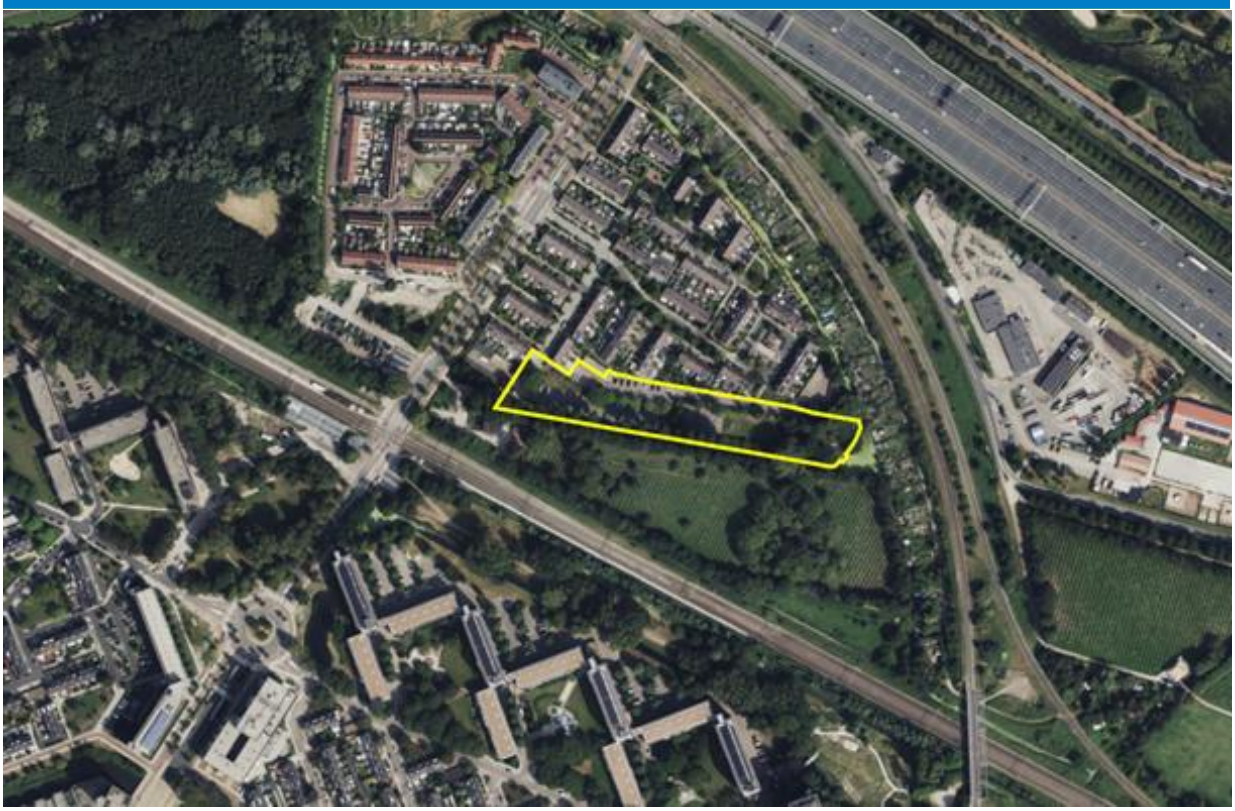
Gemeente Diemen

# Bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde)

## Voorontwerp

**Team Ruimtelijk Beleid**

**april 2022**




Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

# Inhoudsopgave

**Toelichting** **3**

**Hoofdstuk 1 Inleiding** **3**
1.1 Aanleiding en doel 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldend bestemmingsplan 4
1.4 Functie van dit bestemmingsplan 4
1.5 Leeswijzer 4

**Hoofdstuk 2 Beleidskader** **5**
2.1 Rijksbeleid 5
2.2 Provinciaal beleid 5
2.3 Gemeentelijk beleid 7

**Hoofdstuk 3 Planbeschrijving** **11**
3.1 Huidige situatie 11
3.2 Nieuwe ontwikkelingen 12

**Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten** **18**
4.1 Verkeer en parkeren 18
4.2 Bodem 19
4.3 Water 20
4.4 Milieuzonering 21
4.5 Geluid 21
4.6 Luchtkwaliteit 23
4.7 Externe veiligheid 23
4.8 Archeologie en cultuurhistorie 25
4.9 Ecologie en stikstofdepositie 26
4.10 Luchtvaartverkeer 27
4.11 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties 28
4.12 Bezonning 28
4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptie 29
4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking 30
4.15 Milieueffectrapportage 32

**Hoofdstuk 5 Juridische planopzet** **33**
5.1 Standaard en plansystematiek 33
5.2 Toelichting op de regels 33

**Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid** **36**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 36

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Diemen en woningstichting Rochdale zijn voornemens om aan de zuidoostrand van de woonwijk Buitenlust een wooncomplex met sociale woningbouw te realiseren. Dit voornemen past niet binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan, zodat het nodig is om voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het doel is dan ook het vaststellen van een planologisch kader voor vergunningverlening van de woningbouw.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de zuidoostrand van de woonwijk Buitenlust aan de noordzijde van Diemen. De locatie wordt globaal begrenst door de weg Buitenlust aan de noord- en westrand, aan de zuidrand de sloot die grenst aan de Nederlands Israëlitische Begraafplaats en de sloot die grenst aan het volkstuinencomplex aan de oostrand. In volgende afbeelding is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



*Afbeelding: ligging en begrenzing plangebied*

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied van dit bestemmingsplan geldt het bestemmingsplan 'Noord' dat op 1 december 2011 is vastgesteld door de raad van Diemen. Ter plaatse gelden de bestemming 'Groen', die het gebruik voor groenvoorzieningen met daarbij behorende speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen toelaat en de bestemming 'Verkeer', waarin vooral het verkeersareaal en parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Daarnaast is momenteel een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht als onderdeel van een veegactie. Met de veegactie worden voor 8 gebieden in de ter plaatse geldende bestemmingsplan eerder verleende omgevingsvergunningen voor afwijkingen van het bestemmingsplan en postzegelbestemmingsplannen verwerkt, alsmede kleine correcties doorgevoerd ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan 'Noord 2021' worden diverse correcties ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan doorgevoerd. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan 'Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde)' wordt in het bestemmingsplan 'Noord 2021' conform het huidige bestemmingsplan 'Noord' conserverend bestemd. Dit bestemmingsplan is op 17 februari 2022 vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd en is nog niet in werking getreden.

## 1.4 Functie van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan fungeert als een bestemmingsplan dat het tot voorheen ter plaatse van het plangebied geldende bestemmingsplan vervangt. De regels en verbeelding in dit plan maken de nu voorziene woningbouw planologisch mogelijk en het bestemmingsplan dient als toetsingskader voor vergunningaanvragen.

## 1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: inleiding en relatie met voorgaand bestemmingsplan

Hoofdstuk 2: beschrijving van het actuele beleidskader (rijk, regionaal, provincie en gemeente).

Hoofdstuk 3: beschrijving van het plangebied en de beoogde ontwikkelingen.

Hoofdstuk 4: toets van het bestemmingsplan aan milieu- en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5: artikelsgewijze toelichting op de regels.

Hoofdstuk 6: uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 2 Beleidskader

## 2.1 Rijksbeleid

### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een Rijksvisie op de leefomgeving, de NOVI. Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert.

Het gaat hierbij om:

- de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- meer duurzame energie gebruiken;
- aanpassen aan klimaatverandering;
- de ontwikkeling van een circulaire economie;
- omschakeling naar kringlooplandbouw.

Bij de opgaven wordt altijd rekening gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn 21 nationale belangen opgenomen. Het gaat hierbij om voornamelijk het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland, het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, een betrouwbare, betaalbare en veilige CO2-arme energievoorziening, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid en het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.

Samen met de NOVI is ook de Uitvoeringsagenda opgeleverd. De Uitvoeringsagenda beschrijft hoe er concreet uitwerking gegeven gaat worden aan de NOVI als één overheid, samen met de samenleving. Naast de instrumenten van de Omgevingswet worden een aantal nieuwe instrumenten en (nationale) programma's ingezet. Instrumenten zoals de Omgevingsagenda's, NOVI-gebieden en regionale verstedelijkingsstrategieën zorgen voor een doorvertaling van de NOVI naar een regionale aanpak. Voorbeelden van programma's zijn het Programma Energiehoofdstructuur, Programma Gezonde Leefomgeving en Nationaal Programma Landelijk Gebied.

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de NOVI.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Ten aanzien van de metropool Amsterdam wordt geconstateerd dat deze zich snel ontwikkeld. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave

moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Ook dient er een vinger aan de pols te worden gehouden voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag door er voor te zorgen dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten. De bestaande voorraad woningen wordt daarbij betrokken.

De in dit bestemmingplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen passen binnen de hoofddoelstellingen van het provinciale beleid.

### 2.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft op 22 oktober 2020 een nieuwe verordening vastgesteld, zijnde de Omgevingsverordening NH2020. De Omgevingsverordening NH2020 vervangt de bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid is daarbij van belang. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Voor het onderhavige plangebied zijn alleen de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling relevant. Een ruimtelijk besluit of plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geldt dat deze ontwikkelingen vanwege de aard en omvang zijn aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het vervolg en in paragraaf 4.14 wordt de behoefte voor dit project behandeld en aangetoond. Het project voldoet aan de Omgevingsverordening.

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders van de provincie Noord-Holland.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Omgevingsvisie 2040

Op 27 januari 2022 is de Omgevingsvisie Diemen 2040 vastgesteld. In de omgevingsvisie kiest Diemen tot 2040 voor een heldere scheiding tussen het stedelijke gezonde dorp en het groene buitengebied. In het stedelijke gezonde dorp wordt ruimte gezocht voor verschillende maatschappelijke opgaven, zoals de grote behoefte aan betaalbare woningen en tevens voorzieningen zoals sportvoorzieningen, scholen, recreatieve voorzieningen en zorgvoorzieningen. Ingezet wordt op een gezonde, leefbare en duurzame leefomgeving met voldoende ruimte voor groen en water in de wijken die gebruikt kunnen worden door mens, plant en dier. De visie voor 2040 is dat er een aantrekkelijkere woonomgeving met hoge biodiversiteit aanwezig is. De natuurwaarden in de woonwijken zijn verhoogd. Het wijkgroen is verbonden met het buitengebied en versterkt zo de ecologische functie van het groen. De woonomgeving is zo nog aantrekkelijker geworden en draagt bovendien bij aan het verhogen van de biodiversiteit in Diemen. Bewoners voelen zich geïnspireerd en gestimuleerd om hun eigen tuinen te vergroenen en op die manier zelf verder bij te dragen aan hun aantrekkelijke groene woonomgeving, waarbij hittestress ook verminderd wordt. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente worden groen en water integraal meegenomen vanaf de eerste planvorming.

Verder is de inzet gericht op ontmoeting en verbinding door het maken en verbeteren van ontmoetingsplekken in elke buurt en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes. Diemen vindt het belangrijk dat het buitengebied groen en rustig blijft en geen onderdeel gaat worden van het bebouwde gebied. In het buitengebied van Diemen kun je namelijk juist aan de stedelijke drukte ontsnappen, recreëren, rust vinden en ontspannen in het groen en de natuur. In het buitengebied wordt gezocht naar de balans tussen natuur, kleinschalige recreatie, bereikbaarheid, klimaatadaptatie en energieopwekking.

De realisatie van woningen binnen het stedelijke gebied van Diemen voorkomt verdere aantasting van het buitengebied. Daarnaast zijn woningen dringend nodig. In de Omgevingsvisie zijn spelregels opgenomen voor nieuwe initiatieven, waaronder het bouwen van nieuwe woningen. Nieuwe woningen moeten bijdragen aan maatschappelijke doelen en op inbreidingslocaties 100% sociale huur of middeldure huurwoningen worden gebouwd voor starters, senioren of mensen met een zorgvraag en/of maatschappelijke voorzieningen. De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouw van sociale huurwoningen geschikt voor starters en senioren past dan ook binnen de omgevingsvisie.

### 2.3.2 Coalitieakkoord Duurzaam Samenleven 2019 – 2022

Het coalitieakkoord bevat drie hoofdgedachten:

-Een sociaal Diemen

-Een groen Diemen

-Waar we samen besturen

Die keuze vertaalt zich zowel in de ambitie voor sociale woningbouw, als de keuze om Diemense natuur te ontzien, als in de ambitie om samen met bewoners invulling te geven aan de gedeelde maatschappelijke opgave waar Bewoners, Raad en College samen voor staan. Tijdens de coalitie onderhandelingen hebben partijen geconcludeerd dat maximaal 1.185 woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze ambitie is opgenomen in het Coalitieakkoord en in de meerjarenbegroting 2019-2022. Met de nu voorziene 38 sociale huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan deze opgave.

### 2.3.3 Woonvisie Diemen 2018-2023

De Woonvisie Diemen 2018-2023 is op 27 september 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie verwoordt het woonbeleid voor de jaren 2018-2023 van de gemeente. 4 Pijlers dragen deze woonvisie.

*Pijler 1: Sterke wijken*

Een sterke wijk zorgt voor een goede kwaliteit van wonen. Goed wonen vraagt ten eerste om woningen in een goede staat en gesitueerd in een goed onderhouden woonomgeving. Ten tweede is de verscheidenheid aan mensen en woonmilieus van belang. Zowel rijk en arm als jong en oud leven in Diemen samen met elkaar. Ten derde is het van belang dat elke wijk goede voorzieningen heeft. Bedreigingen voor de kwaliteit van wonen zijn er echter ook. De bebouwing in onze gemeente is intensief. Mensen wonen soms dicht op elkaar. Overlast door zaken als overbewoning, geluid, vervuiling en parkeerdruk ontstaat daardoor snel. Inspanningen van bewoners zelf zijn dan ook onontbeerlijk, naast alles wat de gemeente daarvoor in het werk stelt.

Op plekken waar ruimte is voor nieuwbouw wil de gemeente de ruimte benutten om differentiatie aan te brengen in de wijk en de aangrenzende buurt. Hiermee wordt gestreefd naar het spreiden van huishoudens, als het gaat om inkomens maar ook om leeftijd en gezinssamenstelling, over de gemeente en de verschillende wijken. De gemeente handelt vanuit de gedachte dat een verscheidenheid aan mensen en woonmilieus aan de basis van onze sterke wijken staan.

*Pijler 2: Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte*

De woningmarkt is in korte tijd niet alleen uit het dal geklommen. Er is zelfs sprake van een overspannen woningmarkt. De prijzen voor woonruimte zijn hierdoor fors toegenomen. De betaalbaarheid van woonruimte staat daardoor met name voor lagere- en middeninkomens onder druk. Daarnaast is ook te zien dat de beschikbaarheid van woonruimte afneemt. Zeker in de sociale huurvoorraad is de doorstroming laag, omdat een vervolgstap naar een koopwoning of vrije sectorhuurwoning niet haalbaar is. De woningvoorraad komt zodoende op slot te zitten en veel woningzoekenden ondervinden de problemen daarvan. De druk op de woningmarkt kan de gemeente niet wegnemen, maar zij wil in deze pijler wel aangeven wat men alles gaat doen om de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor een brede groep woningzoekenden te verbeteren.

In de Woonvisie wordt verwezen naar het coalitieakkoord "Duurzaam Samenleven" (2018) met een gewenst aantal sociale huurwoningen van 1085. Dit aantal is in coalitieakkoord 2019 aangepast naar 1185.

*Pijler 3: Wonen met zorg en welzijn*

Door de decentralisatie van de zorg verandert er veel op het gebied van wonen met zorg en welzijn. Van mensen wordt verwacht dat zij langer zelfstandig wonen en zelf zorgen voor zowel de benodigde aanpassingen aan hun woning, als voor de benodigde zorg, vaak in de vorm van ondersteuning door mantelzorgers. Dit vraagt om inspanningen van bewoners, zorgaanbieders, corporaties en gemeente.

De grote nieuwbouwopgave biedt een goede mogelijkheid om het aantal nultredenwoningen flink uit breiden. De gemeente wil faciliteren dat mensen met een zorgvraag zelfstandig kunnen blijven wonen in hun bestaande woning. Anderzijds wordt ingezet op het bieden van alternatieven met de “van groot naar beter” gedachte. Als er kansen zijn voor kleinschalige nieuwbouw in de bestaande wijken wil de gemeente daarbij onderzoeken of het realiseren van woningen gericht op senioren uit die wijk mogelijk is om doorstroming te bevorderen.

*Pijler 4: Duurzaamheid*

De gemeente heeft de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Voor het bereiken van deze opgave is reeds een aantal concrete maatregelen op het gebied van wonen genomen. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat, wanneer het gaat om energiebesparingen bij woningen, doelstellingen niet worden gehaald. Om deze reden is in de woonvisie aandacht besteed aan de doelstellingen voor energiebesparing en andere vormen van duurzaamheid ten aanzien van wonen, alsmede de wijze waarop deze doelstellingen een impuls kunnen krijgen.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 38 sociale huurwoningen mogelijk. Dat is in

overeenstemming met de Woonvisie.

### 2.3.4 Doelgroepenverordening

Per 1 mei 2019 is de verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 in werking getreden. Deze verordening legt voor de categorieën sociale huurwoning en geliberaliseerde woning voor middenhuur (ook wel middeldure huurwoning) een aantal bepalingen vast. Deze bepalingen betreffen de maximale huurprijs, de doelgroep en de instandhoudingstermijn van beide categorieën woonruimte. De (toekomstige) woningen in het plangebied vallen onder het bepaalde in deze doelgroepenverordening.

### 2.3.5 Welstandsnota Diemen 2012

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

Met een gebiedsgerichte benadering wil de gemeente de waardevolle eigenschappen van bijvoorbeeld de kernen en het open gebied behouden. Door gebieden welstandsvrij te maken en welstandsvrije objecten op te nemen is er bewust voor gekozen om een aantal plannen en welstandsregels 'vrij te laten'.

De onderhavige planlocatie is niet welstandsvrij, zodat de welstandstoets aan de orde is. Het bouwplan wordt daarom voor beoordeling voorgelegd aan Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit.

### 2.3.6 Nota parkeernormen Diemen 2020

Deze nota vervult een rol in het ruimtelijk toetsingskader voor nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen. Aan de hand van deze nota wordt het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen berekend dat aangelegd en in stand gehouden moet worden. Aan te leggen auto- en fietsparkeerplaatsen moeten voldoen aan kwalitatieve eisen die de bruikbaarheid van de parkeerplaatsen waarborgen.

*Uitgangspunten nota parkeernormen gemeente Diemen*

- In iedere nieuwbouw- of transformatieontwikkeling of functiewijziging is sprake van een behoefte aan auto- en fietsparkeerplaatsen. Aan de hand van deze nota parkeernormen wordt de omvang van deze parkeerbehoefte bepaald.
- Een nieuwbouw- of transformatieontwikkeling of functiewijziging leidt niet tot een ongewenste verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte wordt opgelost op eigen terrein.
- De nota parkeernormen bevat flexibele parkeernormen. Deze flexibiliteit komt tot uiting in de wijze waarop de parkeernormen worden toegepast en niet in de hoogte van de parkeernormen. De parkeernormen bevatten geen bandbreedtes, het zijn vaste waarden.
- Bedachte parkeeroplossingen zijn toekomstbestendig.

De parkeernormen verschillen per gebied. Het plangebied ligt in het gebied Schil. Hier geldt voor huur appartementen in de categorie sociale huur een minimum autoparkeernorm van 0,8 parkeerplaats per woning opgenomen. Dit is inclusief bezoekersparkeren.

Voor fietsparkeren is een minimum parkeernorm voor bewoners van 0,75 per kamer en een parkeernorm van 0,5 per woning voor bezoekers opgenomen.

### 2.3.7 Natuurbeleidsplan 2009 en Lokale Ecologische Structuur 2022

In 2009 zijn het Natuurbeleidsplan en de Ecologische Structuur Diemen vastgesteld. Het Natuurbeleidsplan bevat een beschrijving van de aanwezige natuurwaarden en een weergave op een natuurwaardenkaart. Er worden knelpunten en kansen voor de natuur benoemd. Op 17 februari 2022 is een actualisatie vastgesteld van de Lokale Ecologische Structuur om meer inzicht te krijgen in de kwaliteit van de structuur en hoe bij nieuwe ontwikkelingen de huidige kwaliteit kan worden behouden en zo mogelijk kan worden versterkt.

Het beleid wordt betrokken bij het nadere natuuronderzoek.

### 2.3.8 Spelen in Diemen 2019

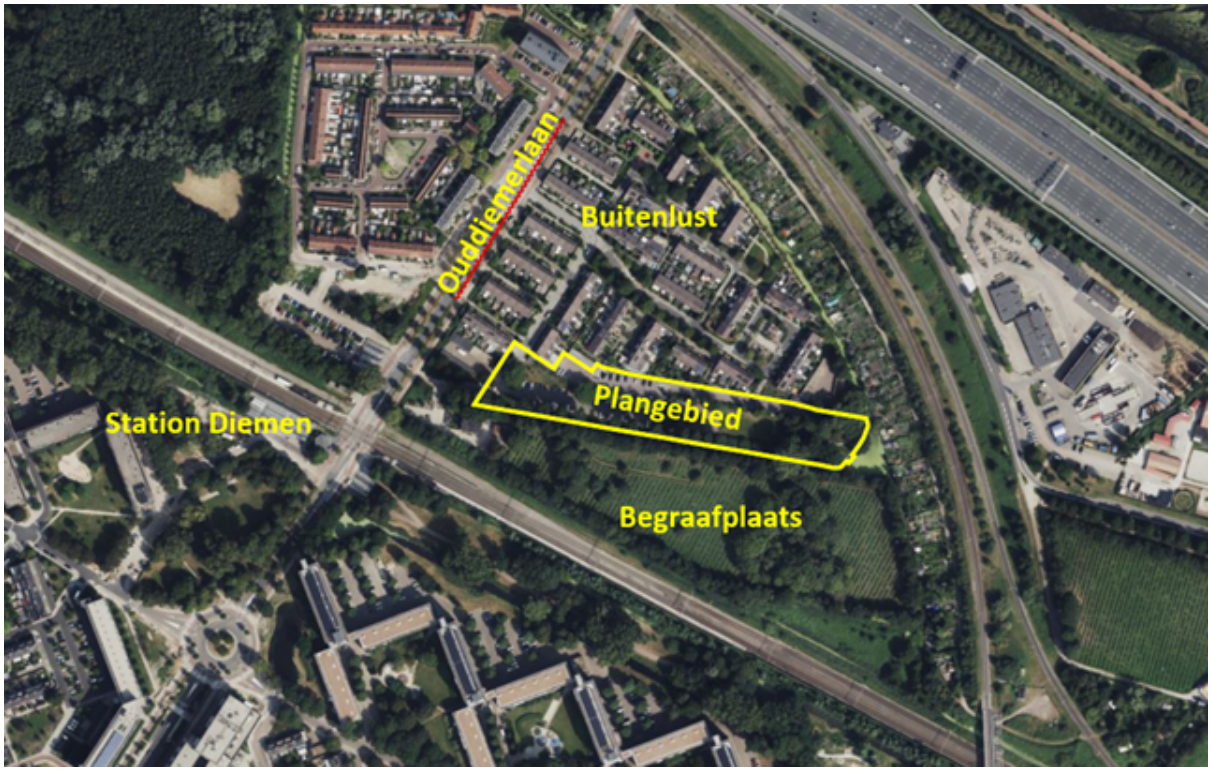
De beleidsnota zet in op spelen, bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte, voor alle leeftijden. De ambitie is om prettige speel-, beweeg- en ontmoetingsplekken met een hoge verblijfswaarde te creëren die door verschillende doelgroepen intensief worden gebruikt. In de uitvoering wordt er bij de herinrichtingen van (speel)plekken steeds meer aansluiting gezocht met de buurt. Er is extra aandacht voor de leeftijdsopbouw in de buurt en de behoeftes van inwoners. Hierdoor kan het aanbod aansluiten op de wens en behoeftes van inwoners.

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van speelvoorzieningen in het openbaar groen mogelijk.

# Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

## 3.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidoostrand van de wijk Buitenlust. Buitenlust ligt ten oosten van de Ouddiemerlaan en is verder aan de noordwest- en zuidkant ingeklemd door het spoor.



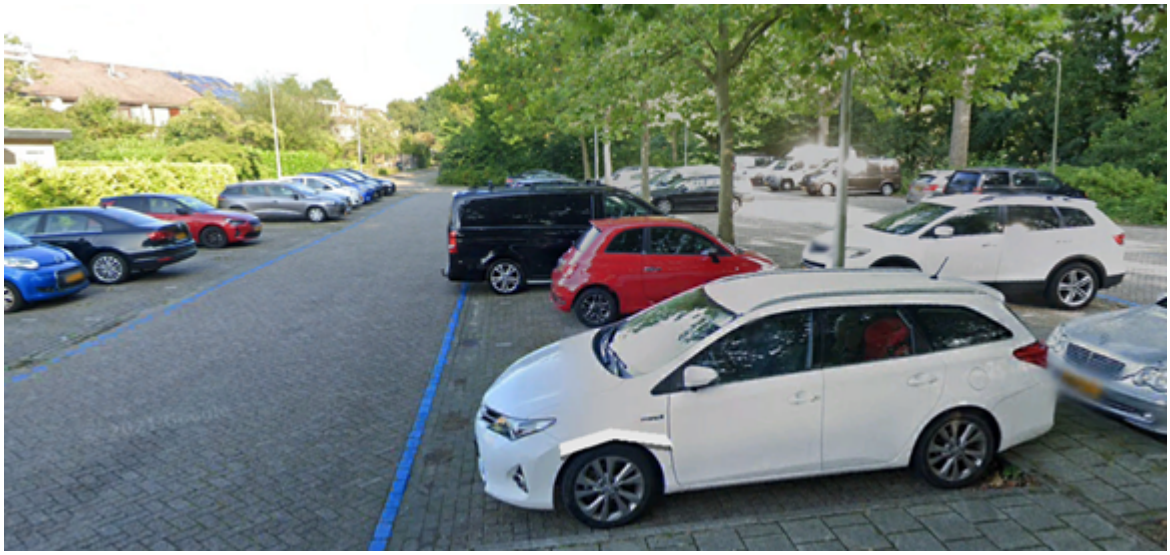

*Afbeelding: plangebied en omgeving*

De wijk Buitenlust is een wijk uit de jaren '70, die volgens het stedenbouwkundige principe van een strokenverkaveling is ontworpen voor eengezinswoningen. Het is een enclave die aan de Ouddiemerlaan ligt en ingeklemd ligt in de oksel van de treinsporen. Hierdoor is het een zogenaamd eindstation, hetgeen de sociale samenhang in de buurt versterkt omdat er weinig 'niet' bestemmingsverkeer in de buurt komt. De wijk heeft een 'eigen gezicht' met veel samenhang in de architectuur. De wijk bestaat van oorsprong uit sociale woningbouw. De gewilde woningen zijn in de afgelopen jaren deels geliberaliseerd en verkocht. De ontsluiting van de wijk vindt plaatst vanaf de Ouddiemerlaan.



*Afbeelding: huidige situatie beoogde woningbouwlocatie*

In het plangebied van dit bestemmingsplan bevinden zich momenteel het parkeerterrein voor de bewoners van Buitenlust, een speelveld, een verharde basketbalplaats en een stukje groen als afsluiting van de strook aan de oostzijde.



*Afbeelding: huidige situatie parkeerterrein aan de westkant van het plangebied*

Naast dit perceel, in eigendom bij de gemeente, is ook een parkeervoorziening voor de wijk in gebruik. Ten zuiden van deze locatie ligt de Nederlands-Israëlitische begraafplaats. Deze wordt beschermd door de Erfgoedwet omdat het een Rijksmonument betreft.

Ter hoogte van Buitenlust wordt thans een project uitgevoerd voor het ongelijkvloers maken van de spoorwegovergang aan de Ouddiemerlaan. De Ouddiemerlaan is hiervoor tijdelijk verlegd.

## 3.2 Nieuwe ontwikkelingen

### 3.2.1 Voortraject planvorming

In het voortraject van dit bestemmingsplan zijn op basis van een massastudie diverse potentiële locaties en verschillende bouwvolume onderzocht. Het onderzoek heeft zich toegespitst op de randstrook die gelegen is tussen de wijk Buitenlust en de Joodse begraafplaats. Binnen deze strook zijn drie gebieden aan te wijzen die getoetst zijn op geschiktheid:

A. het entreegebied in de oksel van de Ouddiemerlaan en de toegang naar de begraafplaats

B. de parkeerstrook

C. de recreatiestrook aan de oostzijde




*Afbeelding: zoeklocaties woningbouw*

Deze locaties zijn getoetst op de volgende criteria:

- De mate waarin de bestaande situatie in de buurt wordt omgegooid (“herstructurering”)
- Het behoud van aanwezigheid van groen
- De impact op bestaande sport- en speelvoorzieningen
- De bezonning en beschaduwing van bestaande bebouwing
- De impact op privacy van bestaande woningen
- De afmeting van het perceel

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | - | ++ | ++ | -- | - | -- |
| B | -- | - | + | - | +- | +- |
| C | ++ | +- | + | + | +- | ++ |

*Afbeelding: matrix met score van de locaties per criteria*

Locatie C heeft in totaal beter gescoord dan de andere opties.

Vervolgens zijn voor deze locatie verschillende gebouwmodellen onderzocht en getoetst. Deze modellen zijn (in willekeurige volgorde).

Model 1:

Twee aan elkaar geschakelde laagbouw volumes

Model 2:

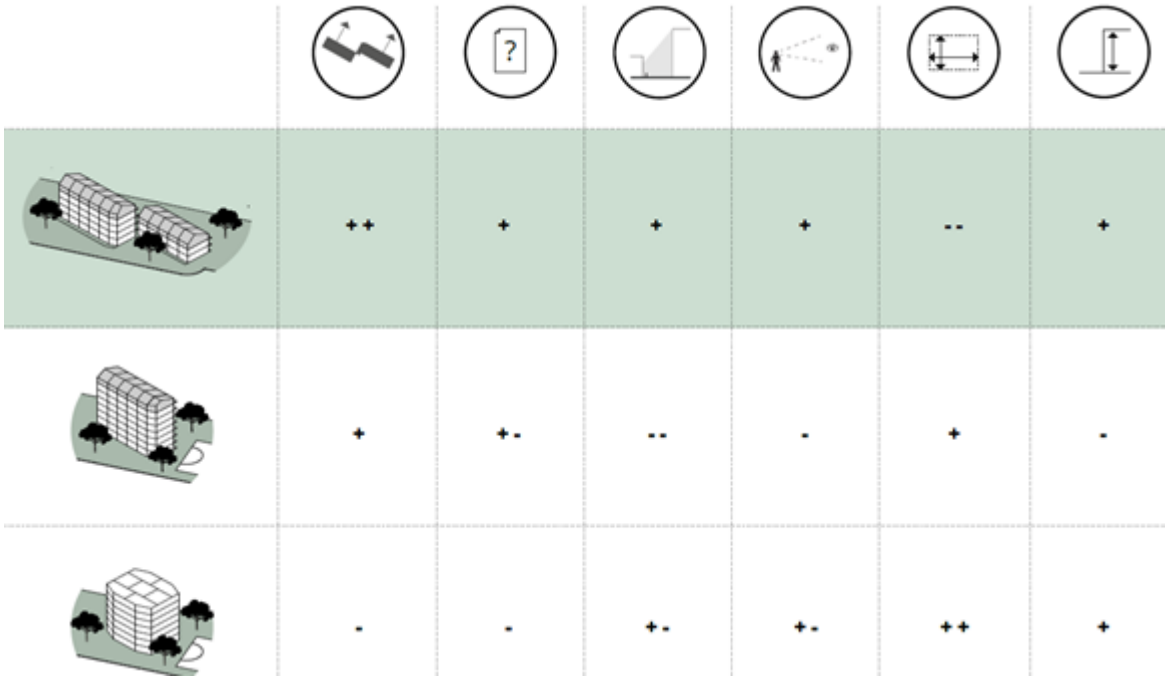
Een hoogbouw volume passend binnen de huidige stedenbouwkundige structuur/korrel

Model 3:

Een hoogbouw volume losstaand van stedenbouwkundige structuur

De richting en de precieze plek van de drie modellen zijn getoetst op de volgende criteria:

- Aansluiting op de wijk
- De consultatie van bewoners
- De consequenties van Bezonning en schaduw
- De consequenties van Zicht en inkijk
- De grootte van de footprint van het gebouw
- De hoogte van het gebouw.

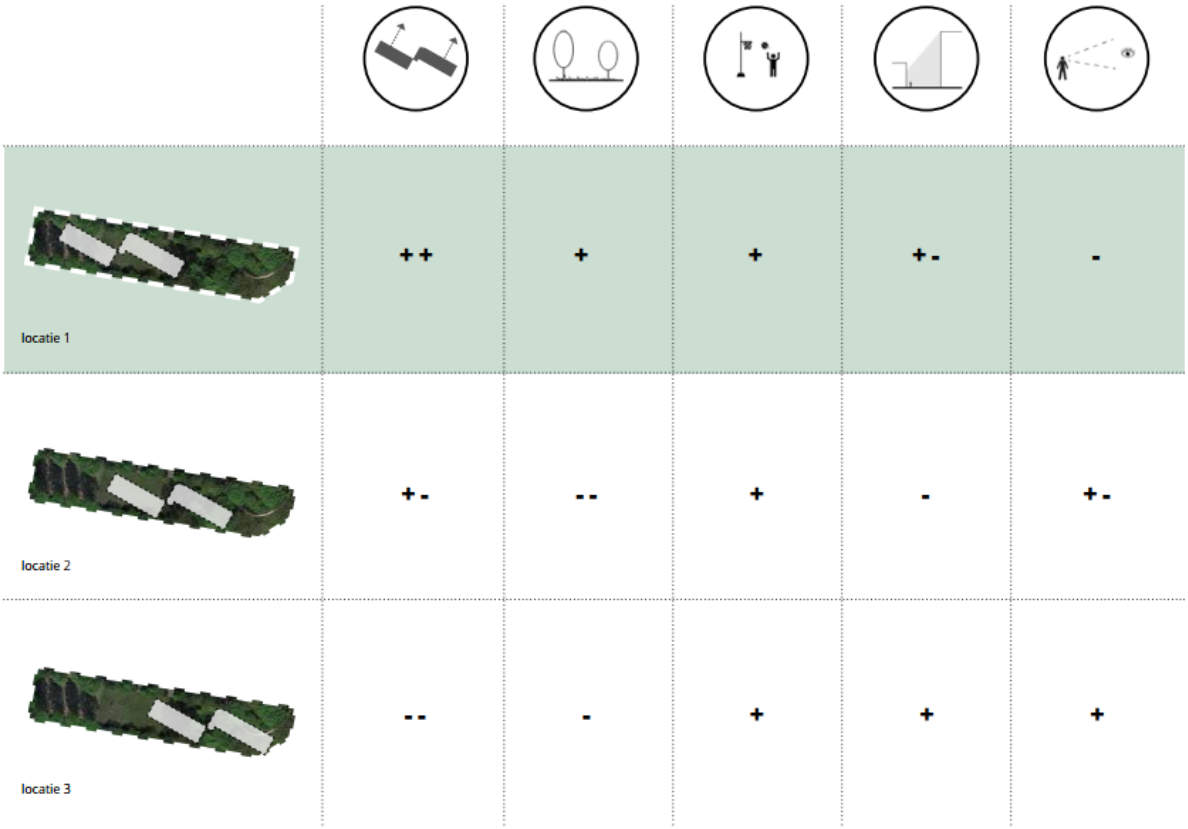



*Afbeelding: matrix met score van de 3 gebouwmodellen per criteria*

Model 1 scoort op alle criteria voldoende of goed en heeft daarom de voorkeur. Alleen neemt het gebouw (eigenlijk twee lagere gebouwen) meer ruimte in dan bij de andere modellen.

In een raadpleging met een enquête is aan omwonenden gevraagd om een voorkeur aan te geven voor een model. Een aantal reacties gaven aan in het geheel geen voorstander te zijn van woningbouw op deze locatie. Uit de reacties die een keuze maakte tussen de locaties had locatie C en Model 1 de voorkeur.

Aanvullend is voor de locatie C nog drie posities voorgelegd van Model 1 binnen het zoekgebied van deze locatie. Dit betrof locatie C1, nabij het parkeerterrein, C2 in het midden van het zoekgebied en locatie C3 in de groenstructuur nabij het water aan de oostrand.




*Afbeelding: matrix met score van de 3 locatie binnen zoekgebied C per criteria*

De locatie C1 is hierbij de beste passende locatie. De nieuwbouw sluit vanuit stedenbouw het beste aan bij de buurt en de groenvoorzieningen en speelvoorzieningen kunnen na herinrichting van het openbare ruimte grotendeels behouden blijven.

De keuze voor het ontwikkelen van locatie C en model 1 op locatie C1 is vastgelegd in het raadsbesluit over het conceptplan in de raad van 6 juli 2021. In de besluitvorming is de maximale bouwhoogte in bouwlagen vastgelegd (3 bouwlagen voor het westelijke bouwblok en 5 bouwlagen voor het oostelijke bouwblok).

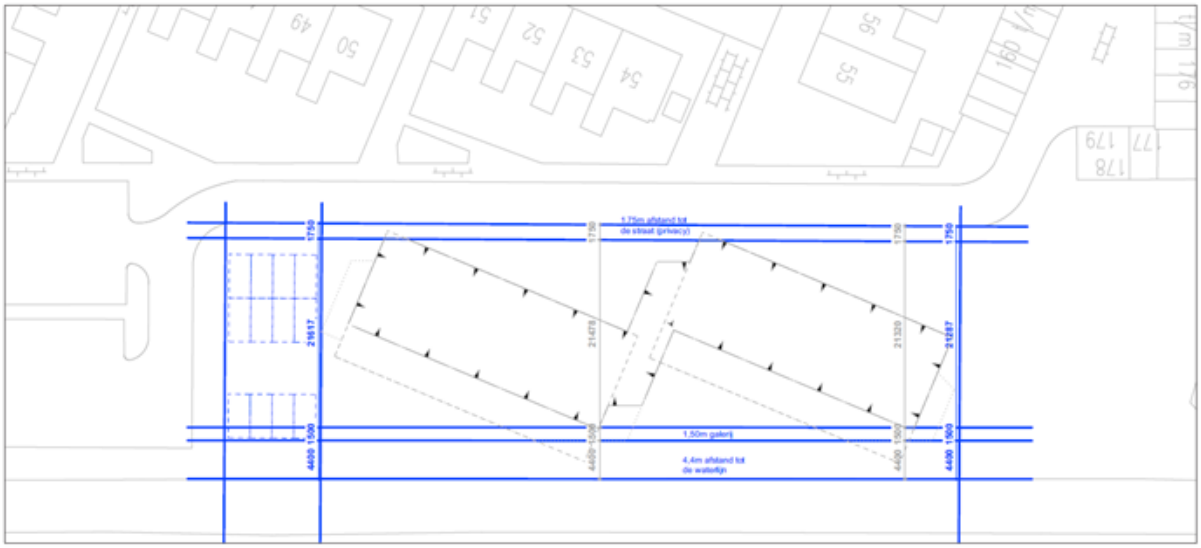
Dit bestemmingsplan voorziet in de uitwerking van de keuzes in de realisatie van 38 gestapelde sociale huurwoningen verdeeld over de twee bouwvolumes.

### 3.2.2 Bouwplan

*Positionering op de locatie*

De positie van het bouwplan is in de verdere uitwerking aangepast ten opzichte van het conceptplan. In Bijlage 1 is dit uitgebreid gemotiveerd. Hierbij is vanuit stedenbouwkundig oogpunt iets geschoven met de bouwmassa zodat deze beter aansluit in de omgeving. De afstand tot de weg en tegenoverliggende woningen blijft hierbij gelijk. Door de nieuwe woningen in dezelfde richting te plaatsen als de bestaande bebouwing wordt de nieuwbouw onderdeel van Buitenlust. De asymmetrische plaatsing in de groenstrook zorgt ervoor dat er aan de oostzijde voldoende ruimte overblijft voor groen- en speelvoorzieningen. De hoofdentree sluit aan op de ontsluitingsstructuur van de wijk doordat de entree in het verlengde ligt van het voetpad tussen de bestaande bebouwing.

Bij uitwerking van het conceptplan is het oostelijke bouwdeel opzij geschoven voor een beter aanzicht vanuit de omgeving.



Afbeelding: positionering nieuwbouw

*Massa, omvang, hoogte*

Door het opknippen van de bouwmassa ontstaat een gebouw dat bestaat uit verschillende onderdelen, waardoor het aansluit bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing in Buitenlust. Dat wordt nog versterkt door die delen van het gebouw ongelijke hoogten te geven. Een hoger deel van 5 lagen met kap verder van de wijk af en een lager deel van 3 lagen met kap waar het gebouw gelegen is tegenover bestaande woningen.

*Architectonische verschijningsvorm en kwaliteit*

In de architectuur zal gezocht worden naar een zorgvuldige inpassing van het gebouw binnen de karakteristiek van Buitenlust. Daarbij dient te worden gedacht aan zorgvuldig materiaal- en kleurgebruik en aan een reactie op de karakteristieke kapvorm van de bestaande woningen van Buitenlust. Het uitgangspunt voor de architectonische uitwerking is dat de nieuwbouw in Buitenlust rekenschap geeft van zijn omgeving. Het gebouw wordt ontsloten vanaf een pad dat de bestaande weg met de hoofdentree van het gebouw verbindt. De hoofdentree is open en transparant.

*Openbare ruimte*

De speelgelegenheid wordt verplaatst in oostelijke richting, waar in “het bosje” een groene speelplek wordt gemaakt met ruimte voor bewegen en balspel. Bij de exacte invulling van deze speelplek zal de buurt worden betrokken, zodat zo goed mogelijk op de wensen en behoeften kan worden aangesloten. Het uitgangspunt is dat de nieuwe speelplek enerzijds een impuls voor de speelgelegenheden in Buitenlust is en anderzijds rekening houdt met de bestaande kwalitatieve waarden van 'het bosje' in de zuidoostzijde van de locatie.

Met een herontwerp van de groenstrook kunnen de bestaande groenvoorzieningen grotendeels behouden blijven en de sport- en speelvoorzieningen daarmee gecombineerd worden.

Het bestemmingplan voorziet in regels die de beschreven verplaatsing en herinrichting mogelijk maakt.

### 3.2.3 Programma

Het bestemmingsplan voorziet in 38 sociale huurwoningen. De woningen zijn allemaal levensloopbestendig en dus ook geschikt voor senioren.

In het gebouw is op de begane grond een ruimte opgenomen ten behoeve van bergingen/fietsenstalling, een installatieruimte en een mogelijke trafo. Indien er in een later stadium meer ruimte nodig blijkt te zijn is in de wijk bij de bestaande garageboxen ruimte gereserveerd voor het plaatsen van een traforuimte. Dit is opgenomen in de verbeelding met een aanduiding “nutsvoorziening” binnen de bestemming Groen.

# Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

## 4.1 Verkeer en parkeren

### 4.1.1 Verkeer

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 38 sociale huurwoningen mogelijk. Om het effect van deze woningen op het verkeer in kaart te brengen is een berekening gemaakt, waarbij de verkeerskencijfers van het CROW zijn gebruikt.

Voor sociale huurappartementen in schil centrum van sterk stedelijk gebied hanteert het CROW een verkeersgeneratie van minimaal 2,8 tot maximaal 3,6 motorvoertuigen (mvt) per woning, per etmaal. Voor de 38 woningen resulteert dat in 106 tot 137 mvt's per etmaal, dat zijn gemiddeld 4,4 tot 5,7 mvt's per uur. Dit aantal is beperkt en kan zonder problemen op de bestaande wegen in de omgeving veilig afgehandeld worden.

### 4.1.2 Parkeren

De wijk Buitenlust is ontworpen als een autoluwe wijk met een parkeerterrein met 111 parkeerplaatsen voor de hele wijk en op 2 plekken in de wijk in totaal 47 garageboxen. De woningen liggen aan autovrije woonerven. Voor het gebied geldt vanaf 1 mei 2018 een gereguleerd parkeerregime met een blauwe zone. Tussen 09:00 en 21:00 uur geldt een maximale parkeerduur van 2 uur.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is conform de nota parkeernormen (zie ook paragraaf 2.3.6) voor sociale huurwoningen in het schilgebied een norm van 0,8 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Dat resulteert in een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen.

Ten behoeve van het parkeren kan gebruik gemaakt worden van het huidige parkeerterrein ten westen van de bouwlocatie. In februari 2020 is een parkeerdrukmeting uitgevoerd (zie Bijlage 2). Uit de meting blijkt dat er sprake is van een lage parkeerbezetting in de wijk en het huidige aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein in Buitenlust niet volledig wordt benut. In de ochtend was er een bezetting van 36 tot 38,7%. In de avond varieerde de parkeerdruk tussen de 57,7 en 66,7%. Er is dus structureel sprake van een leegstand van een gedeelte van de beschikbare parkeerplaatsen.

Voor een actueel beeld wordt in maart 2022 een vervolgonderzoek naar de parkeerbehoefte uitgevoerd.

Doelstelling van de gemeente is het optimaal benutten van de bestaande parkeercapaciteit en om leegstand te voorkomen. Hierdoor kiezen we ervoor om nu niet de volledige parkeerbehoefte van dit nieuwe plan te realiseren van 31 parkeerplaatsen. Om in de parkeerbehoefte te voorzien wordt het parkeerterrein aan de oostzijde, grenzend aan de bouwlocatie met 20 parkeerplaatsen uitgebreid. De verwachting is, dat hierdoor voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn om aan de parkeerbehoefte van de bestaande woningen en de toegevoegde woningbouw te kunnen voldoen. Daarnaast is er ook nog extra ruimte ter plaatse van de tekst “reservering extra parkeerplaatsen”, waar (indien nodig) nog 12 extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden als de parkeerdruk in de omgeving te hoog wordt (>85%). In het bestemmingsplan is hiervoor een aanduiding “parkeren” opgenomen binnen de bestemming Groen.



*Afbeelding: gekleurde vakjes geven uitbreidingsmogelijkheden bestaand parkeerterrein, daarnaast reservering extra parkeerplaatsen in groenstrook*

Fietsen kunnen in de nieuwe bebouwing in een inpandige berging geplaatst worden conform de eisen. Voor 38 woningen geldt een fietsparkeernorm van 0,75 parkeerplaats per kamer en een parkeernorm van 0,5 per woning voor bezoekers opgenomen. Het fietsparkeren voor bezoekers, met 19 plekken, wordt meegenomen bij de inrichting van de omliggende openbare ruimte. Er worden 2 of 3 kamerwoningen gebouwd zodat de fietsparkeerbehoefte voorziet in 1,5 tot 2,25 parkeerplaats per woning, in totaal 57 tot 86 plaatsen. Deze dienen inpandig te worden gerealiseerd en voldoen aan het Fietsparkeur. Indien dit noodzakelijk blijkt en niet anders opgelost kan worden is met een aanduiding “berging” binnen de bestemming Groen ook een buitenberging opgenomen om de eventuele extra stallingsbehoefte op termijn te faciliteren.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Wet- en regelgeving

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek, eventueel aangevuld met een bodemonderzoek, bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

*Wet bodembescherming (Wbb)*

In de Wbb zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Bij bestemmingswijzigingen, verbouwingen of graafwerkzaamheden zal in veel gevallen een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente beoordeelt dat per geval. Met het bodemonderzoek kan bepaald worden of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

De Wbb onderscheidt drie kwaliteiten grond:

- sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- licht verontreinigde grond (boven achtergrondwaarden);
- schone bodems (beneden achtergrondwaarden).

Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde (te behalen kwaliteit) en de milieu hygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag.

*Besluit bodemkwaliteit*

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. In het besluit worden vier kwaliteiten gehanteerd, namelijk Achtergrondwaarde, Wonen, Industrie en Niet toepasbaar. Het besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger een toets op de kwaliteit van de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie.

### 4.2.2 Onderzoek

In 2022 is door onderzoeksbureau Tauw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 3).

*Funderingsmateriaal*

In het funderingsmateriaal onder het asfalt ter plaatse van het basketbalveld is geen asbest aangetoond. Het funderingsmateriaal voldoet indicatief aan de samenstellingswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit.

*Grond*

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek en het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de boven- en ondergrond maximaal licht verontreinigd is met parameters uit het standaard pakket en PFAS.

Binnen het verkennend onderzoek is een gedempte watergang als verdacht deellocatie te onderscheiden. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen afwijkende bodemlagen of asbestverdacht materiaal waargenomen en is sprake van gebiedseigen grond ter plaatse van de dempingen. Hierdoor zijn geen aparte mengmonsters samengesteld voor de analyse op asbest. Met het onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit op de locatie in voldoende mate vastgesteld.

### 4.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt geacht voor de toekomstige bestemming.

## 4.3 Water

### 4.3.1 Wet- en regelgeving

*Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

*Europese Kaderrichtlijn Water*

De Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren. Hiermee wordt beoogd vervuiling te voorkomen en te beperken, duurzaam gebruik van water te bevorderen, het aquatische milieu te beschermen en te verbeteren en de effecten van overstromingen en droogte in te perken. De algemene doelstelling is om een goede milieutoestand te bereiken voor alle wateren.

*Waterwet (Ww)*

De Ww regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Ww de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Ww blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Ww zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

*Watertoets*

Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. De Watertoets is een instrument om te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwantiteit (ruimte voor water), waterkwaliteit en veiligheid (overstroming).

*Beleid hoogheemraadschap en gemeente Diemen*

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor AGV de waterschapstaken (waterbeheer, waterveiligheid) uit. De gemeente Diemen is zelf verantwoordelijk voor de gemeentelijk watertaken (zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater).

### 4.3.2 Onderzoek

De watertoets dient nog uitgevoerd te worden.

### 4.3.3 Conclusie

Na afronding van de watertoets zal de toelichting hiermee aangevuld worden. Er worden geen onoplosbare belemmeringen verwacht voor de nu in het bestemmingsplan voorziene woningbouw.

## 4.4 Milieuzonering

### 4.4.1 Wet- en regelgeving

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden.

### 4.4.2 Onderzoek

Het plangebied bevindt zich aan de rand van een bestaande woonwijk. Er bevinden zich geen bedrijven in de omgeving, die van invloed zijn op dit bestemmingsplan. Daarnaast vormt dit bestemmingsplan ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving.

### 4.4.3 Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

## 4.5 Geluid

### 4.5.1 Wet- en regelgeving

*Wegverkeer*

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wgh vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Deze bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan de gemeente een hogere grenswaarde toestaan, de zogenaamde "Hogere waarde". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch

onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wgh.

*Spoorweglawaai*

In artikel 105 van de Wgh staat dat landelijke spoorwegen een zone hebben. In artikel 106 en verder van de Wgh staan grenswaarden voor het geluid dat geluidgevoelige bebouwing mag ondervinden van railverkeerslawaai. Voor woningen in nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde Lden = 55 dB. Het gemotiveerd vaststellen van een hogere waarde is mogelijk. De maximaal hogere waarde is afhankelijk van de situatie. Zij is 68 dB voor spoorweglawaai bij nieuwe woningen in stedelijk gebied.

*Industrielawaai*

Op basis van artikel 40 van de Wgh kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wgh en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

*Luchtverkeerslawaai*

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (hele dag (Lden) en 's nachts (Lnight) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

### 4.5.2 Onderzoek

Op 28 juli 2020 zijn door onderzoeksbureau Royal Haskoning DHV diverse voorlopige geluidsberekeningen doorgevoerd (zie Bijlage 2). Hieruit is gebleken dat hogere waarden vastgesteld moeten worden. Dat is ook mogelijk, omdat de ten hoogste toelaatbare waarden niet worden overschreden. Uit het vooronderzoek is ook gebleken dat voor de nu voorziene woningbouw aanvullende voorzieningen getroffen moeten worden om te voorkomen dat de luwe gevel van een bron teniet wordt gedaan door een benodigde hogere waarde voor de andere bron. Dit kan bijvoorbeeld door het balkon van de appartementen akoestisch afgeschermd uit te voeren (de benodigde hoogte en mate van afsluiting van het balkon moet nog worden vastgesteld). Bij de beoordeling van de hoogte van de geluidbelasting lijken model 1 optie 1 en 2 het meest kansrijk.

Op basis van het bouwplan wordt een geluidsonderzoek opgesteld. De uitkomst zal waarschijnlijk veel overeenkomen met de resultaten van de geluidsbelasting zoals opgenomen in het onderzoek uit 2020. De weergave van de resultaten geeft duidelijk aan wat de geluidsbelasting is op de gevels op de verschillende hoogten.

### 4.5.3 Conclusie

Hoewel er nog geen specifiek voor het nu voorziene bouwplan uitgevoerde onderzoek beschikbaar is, kan op basis van eerder (voor)onderzoeken geconcludeerd worden, de geluidssituatie geen onoplosbare belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De conclusie zal na ontvangst van de onderzoeksresultaten hierop aangepast worden.

## 4.6 Luchtkwaliteit

### 4.6.1 Wet- en regelgeving

*Wet luchtkwaliteit*

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wm. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriële Regelingen.

*Wet milieubeheer (Wm)*

In bijlage II van de Wm zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide ($NO_2$), fijn stof ($PM_{10}$), benzeen ($C_6H_6$), zwaveldioxide ($SO_2$), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide ($NO_2$) en fijn stof ($PM_{10}$) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wm. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Grenswaarden uit bijlage II van de Wm worden niet overschreden, of
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie $PM_{10}$ en $NO_2$)[2], of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

### 4.6.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan voorziet met 38 woningen in duidelijk minder woningen dan hiervoor vermeld. De mogelijk gemaakte ontwikkeling kwalificeert dan ook als 'niet in betekenende mate'. Nader onderzoek is niet nodig.

### 4.6.3 Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.7 Externe veiligheid

### 4.7.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wro getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarden voor het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gedefinieerd als: "de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

In het Bevi en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen en ammoniakkoelinstallaties.
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wro. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen is geregeld via de “Wet Basisnet”, een stelsel van wetten en regels. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In de gemeente Diemen zijn daarnaast routes voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld.

Daarnaast biedt risicokaart.nl inzicht in risicosituaties in de leefomgeving. Dit instrument kan gebruikt worden als informatievoorziening om te helpen bij het voorkomen, bestrijden en beperken van de gevolgen van rampen en zware ongevallen.

### 4.7.2 Onderzoek

In januari 2022 is door onderzoeksbureau Aviv een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd (zie Bijlage 5). Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

**Hogedruk aardgasleiding W-533-01-deel 1**

*Plaatsgebonden risico*

De berekeningen hebben niet geleid tot een PR $10^{-6}$-contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor het plan.

*Groepsrisico*

Het groepsrisico is in zowel de huidige als toekomstige situatie kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hierbij wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

a. De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen.

b. De hoogte van het groepsrisico.

c. De bestrijdbaarheid.

d. De zelfredzaamheid.

Over de punten c en d dient voorgelegd te worden aan de veiligheidsregio voor advies. Een nadere beschouwing van risico reducerende maatregelen en ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico is in dat geval niet nodig.

*Belemmeringenstrook*

Het plangebied ligt buiten de belemmeringenstrook.

**Overig**

*Weg*

Het plangebied ligt buiten de 200 meter zone ter verantwoording van het groepsrisico maar in het invloedsgebied van zowel de A1 als de A10. De veiligheidsregio dient daarom in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen omtrent zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

*Vaarweg*

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het Amsterdam - Rijnkanaal en daarom wordt deze risicobron buiten beschouwing gelaten.

*Spoor*

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de spoorlijn Amsterdam Muiderpoort - Diemen en daarom wordt deze risicobron buiten beschouwing gelaten. Het plangebied ligt buiten de 200 meter zone ter verantwoording van het groepsrisico maar in het invloedsgebied van de spoorlijn Duivendrecht - Diemen. De veiligheidsregio dient daarom in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen omtrent zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

### 4.7.3 Conclusie

Vanwege de hogedruk aardgasleiding is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. Hiervoor dient advies bij de veiligheidsregio verkregen te worden. Het bestemmingsplan zal dan ook in het kader van het vooroverleg aan de veiligheidsregio voorgelegd worden. Dit vormt echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project..

## 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.8.1 Wet- en regelgeving

Archeologische Monumentenzorg (WAMZ)

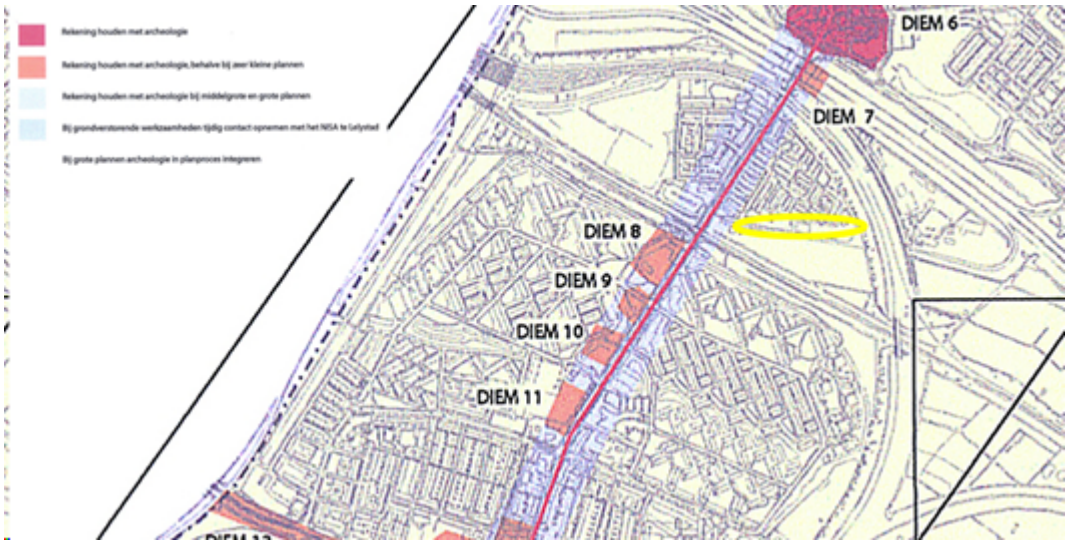
Met de WAMZ is het verplicht voor ruimtelijke plannen en projecten om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten om in de voorbereidingsfase van ruimtelijke plannen inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

*Erfgoedwet*

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt zes wetten op het gebied van cultureel erfgoed en sorteert hiermee voor op de komende Omgevingswet. Door de wetten te bundelen en een aantal regels te vernieuwen is de wetgeving minder versnipperd. In de Erfgoedwet staat onder andere wat cultureel erfgoed is, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt. De Erfgoedwet gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed. Er is ook erfgoed in ruimtelijke ordening (de leefruimte om ons heen). Hoe Nederland daarmee omgaat staat in de Wabo.

### 4.8.2 Onderzoek

De ontwikkellocatie is volgens de Archeologische waardenkaart van de gemeente Diemen gelegen in een gebied met lage archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.




*Afbeelding: uitsnede Archeologische waardenkaart Diemen, plangebied geel omcirkelt*

Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in het gebied waarmee rekening moet worden gehouden. Ten zuiden van deze locatie ligt de Nederlands-Israëlitische begraafplaats. Deze wordt beschermd door de Erfgoedwet omdat het een Rijksmonument betreft. De beoogde woningbouw heeft hierop echter geen invloed. Nader onderzoek is niet nodig.

### 4.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.9 Ecologie en stikstofdepositie

### 4.9.1 Wet- en regelgeving

Sinds 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen. Deze wet neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Dat is niet alleen van belang vanwege het feit dat Nederland is gehouden tot nakoming van zijn internationale verplichtingen, maar ook, omdat de Europese regelgeving een hoog beschermingsniveau van de natuur verzekert, hoger dan de bescherming die vóór de totstandbrenging van de Europese kaders werd geboden door de nationale wetgeving. De taken en verantwoordelijkheden worden in het wetsvoorstel zoveel mogelijk bij de provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'. Eén van de verantwoordelijkheden van de provincie is het Natuurnetwerk Nederland, een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden.

Was het in de vorige wetgeving nog zo dat individuele exemplaren van zeldzame soorten werden beschermd, nu betreft het bescherming van de soort. Een belangrijk criterium in de wet is 'gunstige staat van instandhouding van een soort'. Daarvan is sprake als:

- uit populatiedynamische gegevens blijkt dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op lange termijn zal blijven, en
- het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner wordt of binnen afzienbare tijd lijkt te

zullen worden, en
- er een voldoende grote habitat bestaat en waarschijnlijk zal blijven bestaan om de populaties van die soort op lange termijn in stand te houden.

### 4.9.2 Onderzoek

In 2018 is door onderzoeksbureau Royal HaskonigDHV een natuurtoets uitgevoerd voor het gebied Spoorzicht en Buitenlust (zie Bijlage 6).

Spoorzicht en Buitenlust zijn een cruciaal onderdeel van de Diemerscheg, één van de groene longen in het stedelijk gebied van Amsterdam en Diemen. Het fungeert als belangrijk leefgebied en toevluchtsoord voor tal van planten- en diersoorten. Ze dient daarbij als:
- corridor (vleermuizen, bunzing, hermelijn, wezel en vele andere soorten verplaatsen zich er langs of doorheen);
- stapsteen (soorten kunnen zo stapsgewijs tussenliggende gebieden overbruggen die ongeschikt zijn als leefgebied);
- verbreidingskern (soorten zoals ringslang en havik vinden er een gunstig leefgebied, waar de populatie kan uitbreiden en zich over de omgeving kan verspreiden).

Als ecologische route tussen Spoorzicht en Buitengebied is de verbinding langs de spoorlijn als hoofdverbinding vastgelegd in de lokale ecologische structuur Diemen. De sloot langs Buitenlust is niet aangewezen in de lokale ecologische structuur, maar kan mogelijk door dieren wel gebruikt worden als verbindingsroute. Buitenlust is minder waardevol in de ecologische structuur; het is een kleiner gebied en heeft een lagere biodiversiteit. Van het gebied heeft vooral de watergang en de groene zone langs het water waarde als corridor waar vleermuizen en grondgebonden dieren, ringslang, vissen en amfibieën kunnen foerageren en zich langs kunnen verplaatsen. Verder bieden de bomen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen en worden de bomen en struiken door vogels gebruikt als broedplaats.

Er is in 2018 een quickscan uitgevoerd die aangeeft dat de sloot met oever en aanwezige bomenrij potentieel geschikt is als verbindingsroute door beschermde soorten. Geconcludeerd wordt, dat aanvullend onderzoek nodig is. Het nader onderzoek voor kleine marters, vleermuizen, rugstreeppad en grote vos vindt plaats tussen februari en oktober. Aan de hand van deze resultaten wordt bepaald of en zo ja, voor welke van deze soorten er sprake is van de noodzaak voor mitigatie, compensatie en/of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aanvullende onderzoek moet conform de geldende protocollen worden uitgevoerd. Dat betekent dat het onderzoek in de periode van februari tot oktober uitgevoerd zal moeten worden.

In februari 2022 is door onderzoeksbureau Cauberg Huygen een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 7). Uit de berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen vergunning nodig op grond van de Wet natuurbescherming.

### 4.9.3 Conclusie

De onderzoeksresultaten van het aanvullende ecologische onderzoek zullen na ontvangst in voorliggende toelichting worden verwerkt. In het ontwerp wordt al zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige sloot en de aanwezige bomenrij. Zo is er vooruitlopend op de resultaten voor een zone langs de sloot de bestemming 'Groen' opgenomen die bouwen uitsluit. Bij toepassing van de eventueel benodigde maatregelen worden er geen problemen verwacht.

## 4.10 Luchtvaartverkeer

### 4.10.1 Wet- en regelgeving

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Samen vormen deze besluiten een uitwerking van hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

### 4.10.2 Onderzoek

De projectlocatie ligt buiten de zones waar beperkingen aan kwetsbare functies worden gesteld. De maximum bouwhoogte conform het LIB bedraagt 74 meter boven NAP (toetshoogte radar, maatgevende kaart). Het bouwvoornemen gaat uit van gebouwen met een maximale hoogte van 15 meter, zodat het bouwplan ruim voldoet aan het LIB.

### 4.10.3 Conclusie

Het LIB vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.11 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

In een ruimtelijk plan dienen planologisch relevante leidingen te worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnutsvoorzieningen, zoals waterleidingen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen, afvalwaterleidingen, en dergelijke. Indien dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen zullen deze als zodanig bestemd moeten worden, inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing ter bescherming van de leiding. In het gebied bevinden zich geen kabels, leidingen of telecommunicatie installaties, die planologisch relevant zijn.

Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 4.12 Bezonning

### 4.12.1 Wet- en regelgeving

TNO-normen

Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Wel zijn er normen van TNO: de lichte norm en de strenge norm.

*De lichte norm*

Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

*De strenge norm*

Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

### 4.12.2 Bezonningsstudie

Er is een bezonningsstudie met het maximum kader volgens dit bestemmingsplan uitgevoerd (zie Bijlage 8). Door het opzij verschuiven van het bouwdeel met 5 verdiepingen geeft het bouwplan minder schaduw op de omliggende woningen dan volgens het conceptplan.

### 4.12.3 Conclusie

Het bouwplan wordt momenteel nog geoptimaliseerd. In een later stadium zal dan ook de bezonningsstudie hierop worden aangepast en zal de toelichting hiermee worden aangevuld.

## 4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptie

Gasloos bouwen is uitgangspunt van de nieuwbouw. Bij de uitwerking van het gebouw zal rekening worden gehouden met de duurzaamheidseisen.

De gemeente Diemen heeft als doelstelling om in 2040 een gebouwde omgeving in Diemen te hebben die onafhankelijk is van fossiele energie. Hierbij gaat het om energiebesparing en het opwekken van duurzame energie door gemeente, burgers en bedrijven. Intensivering is nodig om de doelstelling energieneutraal in 2040 te kunnen halen. Voor nieuwbouw die op 2 juli 2020 (Duurzaamheidsagenda) nog niet planologisch of contractueel vastlag hanteert de gemeente als doelstelling dat deze gasloos en minimaal energieneutraal is, waarbij wordt gestreefd naar energiepositief. Om de woningbouw maximaal toekomstbestendig (geschikt voor vrijwel alle aardgasloze verwarmingstechnieken en energiezuinige koeling) te maken is het toepassen van lage temperatuurverwarming wenselijk

In lijn met de landelijke doelstelling heeft de gemeente Diemen als doelstelling om in 2050 een volledig circulaire economie te hebben. k. Voor een  circulaire economie het wenselijk om bij (ver)nieuwbouw:

1. materiaalverspilling tegen te gaan,
2. zo hoogwaardig mogelijk gebruik te maken van wat er lokaal aan (sloop)materialen beschikbaar is,
3. gebruik te maken van hernieuwbare materialen (de gemeente heeft het MRA convenant houtbouw mede-ondertekend),
4. een zo laag mogelijke milieubelasting na te streven (zo laag mogelijke MPG waarde)
5. flexibel en levensloopbestendig te ontwerpen voor een lange levensduur en
6. zodanig te ontwerpen (modulair, schroefbaar, materialenpaspoort, etc.) dat materialen bij sloop zo hoogwaardig mogelijk geoogst en hergebruikt kunnen worden.

De gemeente heeft het beleid om bepaalde sterk milieubelastende materialen niet toe te passen: lood, ongecoat zink, teerhoudende dakbedekking, koperen waterleidingen\dakbedekking, (hard)hout zonder FSC-keurmerk.

De gemeente Diemen heeft als doelstelling dat gebieden in principe een bui van 120mm in een uur kunnen bergen/afvoeren zonder dat gebouwen en (parkeer)kelders onderlopen. Alleen als dat niet realiseerbaar is wordt een norm van 90mm in een uur gehanteerd.

In Buitenlust zijn de effecten van regenbuien voor de wegen en gebouwen minimaal, omdat de bestaande woningen ten opzichte van de wegen een stuk hoger liggen. Om wateroverlast in de woningen te voorkomen, moet regenwater van een extreme bui tijdelijk in de openbare buitenruimte worden geborgen. In de plannen voor de nieuwbouw dient er rekening mee te worden gehouden om deze woningen op dezelfde hoogte te bouwen. Hierbij is het van belang dat het vloerpeil van de woningen zich ruim voldoende boven de wegverharding bevindt. De vloerpeilen van Buitenlust bevinden zich op NAP -0,75 m. De maat tussen het rioolsysteem en het vloerpeil is eigenlijk kleiner dan gewenst waardoor er nauwelijks afschot is in de huisaansluitingen van woning naar openbaar riool. Dit leidt vaak tot verstoppingen. Dit pleit ervoor het vloerpeil van de nieuwe appartementen met 20 cm te tillen naar NAP-0,55 m. Dit heeft tevens een gunstige invloed op de mate van klimaatbestendigheid.

We worden geconfronteerd met steeds warmere zomers. Hiermee neemt de noodzaak toe om maatregelen te treffen om het risico op oververhitting bij nieuwbouw woningen te beperken. Nieuwe woningen worden energiezuinig gebouwd, en houden daardoor hun warmte beter vast. Directe zonintreding heeft een grote invloed op oververhitting bij nieuwbouwwoningen wat in de zomer problemen kan opleveren. Hogere binnentemperaturen leiden tot gezondheidsrisico's en overlast. Er is een indicator voor verlaging van het risico op oververhitting genaamd: TOjuli (TOjuli). De grenswaarde per 1 januari 2021 voor de TOjuli-indicator is: 1,20. Deze waarde is een indicatiegetal waarmee per oriëntatie van het gebouw inzicht wordt gegeven in het risico op temperatuuroverschrijding in het gebouw. De TOjuli volgt automatisch uit de software van de Energieprestatieberekening volgens de NTA 8800. Woningen met een actieve koeling voldoen automatisch aan de TOjuli-eis.

Bij de inrichting van het gebied worden de bestaande groenzones zoveel mogelijk en zorgvuldig ingepast in de nieuwe situatie. De beoogde groene invulling van de ruimte rond de nieuwbouw heeft een gunstig effect tegen hittestress. Voor de ecologie met betrekking tot de groenzones wordt verwezen naar

paragraaf 4.9.1

Woningcorporaties hebben doorgaans niet de mogelijkheid om de kosten voor de gemeentelijke wensen op het gebied van duurzaamheid af te wentelen op de huurders. Deze kosten, drukken zwaar door in de vastgoedexploitatie zonder dat daar een huurverhoging of huurprijs tegenover staat. Terwijl de nationale milieucriteria waaraan de nieuwbouw moet voldoen zijn geborgd in het Bouwbesluit.

Er worden geen verdergaande eisen bovenop de eisen van het Bouwbesluit opgelegd. Wel wordt in samenspraak met de ontwikkelaar onderzocht of er op het gebied van duurzaamheid nog bepaalde no regret maatregelen en quick wins te realiseren zijn

## 4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

### 4.14.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, 2017) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 en luidt: '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.'

De begrippen “bestaand stedelijk gebied” en “nieuwe stedelijke ontwikkeling” zijn opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro.

De 'behoefte' is de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar -looptijd van een bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De Ladder bepaalt niet voor welke regio de behoefte in beeld moet worden gebracht. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. De afbakening van het onderzoeksgebied is dus afhankelijk van het beoogde programma in het bestemmingsplan.

De Ladder biedt de mogelijkheid om in geval van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplichten en/of wijzigingsbevoegdheden, in het moederplan te bepalen dat het Ladderonderzoek pas hoeft te worden verricht bij vaststelling van het uitwerkingsplan of het wijzigingsplan.

### 4.14.2 Behoefte

Diemen is gelegen in Noord-Holland Zuid, regio Amstelland-Meerlanden. In de periode 2017-2040 neemt de woningbehoefte in Noord-Holland toe met 212.000 woningen en 189.700 in Noord-Holland Zuid. De woningbehoefte blijft ook in de regio Amstelland-Meerlanden toenemen. Voor Diemen is een behoefte van 5.800 woningen tot 2040 geprognosticeerd (Bron: Prognose 2017-2040: bevolking, huishoudens en woningbehoefte, Provincie Noord-Holland).

Door een dalende nieuwbouwproductie is het binnenlands migratiesaldo van de regio de laatste jaren afgenomen. Dit is deels een crisiseffect maar hangt ook samen met de opkomst van een meer stedelijke woonvoorkeur en de afnemende groei van het aantal gezinnen met kinderen. De afgelopen tijd zien we dat vooral de gemeenten groeien die direct grenzen aan Amsterdam (Diemen en Amstelveen). Door de vele bouwmogelijkheden, de goede bereikbaarheid, de hoge druk op de woningmarkt in Haarlem en Amsterdam en de aantrekkende economie valt te verwachten dat de woningbouwproductie blijft aantrekken en de bevolkingsgroei in de regio gaat stijgen. Dit leidt in 2040 tot een groei van 67.800 inwoners en 35.400 huishoudens. Door de specifieke groei uit het verleden is de vergrijzing in deze regio vrij groot. Dit gaat samen met een relatief hoge groei van het aantal jonge huishoudens.

| Amstelland-Meerlanden | | t.o.v. 2017 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2017 | 2020 | 2030 | 2040 | 2040 | % 2017-2040 |
| **Bevolking** | 336.600 | 8.900 | 39.100 | 67.800 | 404.400 | 20% |
| Jonger dan 15 jaar | 58.600 | -800 | 3.800 | 10.800 | 69.400 | 18% |
| 15-65 jaar | 219.300 | 5.100 | 12.200 | 17.900 | 237.200 | 8% |
| Ouder dan 65 jaar | 58.700 | 4.700 | 23.100 | 39.100 | 97.800 | 67% |
| | | | | | | |
| **Huishoudens** | 150.500 | 5.700 | 23.200 | 35.400 | 186.000 | 24% |
| Alleenstaande <65 | 36.300 | 1.700 | 5.200 | 4.900 | 41.200 | 13% |
| Alleenstaande 65+ | 18.700 | 1.900 | 9.200 | 16.200 | 35.000 | 87% |
| Eenouder gezinnen | 11.800 | 500 | 2.000 | 3.100 | 14.900 | 26% |
| Paar zonder kinderen | 38.900 | 1.100 | 4.200 | 4.800 | 43.700 | 12% |
| Gezin met kinderen | 44.200 | 400 | 2.000 | 5.800 | 49.900 | 13% |
| | | | | | | |
| **Woningbehoefte** | 150.500 | 5.800 | 23.700 | 36.000 | 186.500 | 24% |

Deze geschetste ontwikkeling van de woningbehoefte sluit grotendeels aan bij de ambitie in de provinciale omgevingsvisie en het ontwikkelingsbeeld van de Metropoolregio Amsterdam. Verschil t.o.v. de uitgangspunten in deze beleidsdocumenten is dat de groei in de provincie Noord-Holland groter is dan verwacht en zich meer concentreert in de oude steden in Noord-Holland Zuid.

Er is grote behoefte aan extra sociale woningen in Diemen en de regio. Daarom heeft het College van B&W de ambitie om de komende periode 1.085 sociale woningen toe te voegen.

Het totaal van 1.085 woningen is niet het resultaat van de behoefteberekening, maar gebaseerd op de nu bekende ruimtelijke en financiële mogelijkheden. De behoefte voor sociale woningbouw ligt namelijk aanzienlijk hoger. Over 10 jaar zullen er in Diemen tussen de 17.000 en 18.000 huishoudens gevestigd zijn. Van de huishoudens in groot Amsterdam valt meer dan 40% onder EU-inkomens grens voor de sociale huur. Voor Diemen betekent dat 6.800 sociale huurwoningen. In Diemen zijn nu 3.576 woningen met een sociale huurprijs. Er is daarom een feitelijke behoefte van 2.224 sociale woningen. Het toevoegen van 1.085 sociale woningen is ruim onvoldoende om hierin te voorzien.

| **Sociale woningbouw in Diemen** | |
|---|---|
| Aantal huishoudens in Diemen | Ruim 17.000 |
| Aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor sociale woningbouw (40%) | 6.800 |
| Huidig aantal sociale woningen | 3.576 |
| Feitelijke behoefte aan nieuwe sociale woningen | 2.224 |
| Maximaal haalbaar toe te voegen sociale woningen in de komende periode | 1.085 |

Uit het voorafgaande wordt duidelijk dat er behoefte is aan nieuwe woningen, met name in het sociale segment. Juist herin voorziet dit bestemmingsplan. Deze worden binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

### 4.14.3 Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 4.15 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r.

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). Bepalend daarbij is of een project moet worden beschouwd als een “stedelijk ontwikkelingsproject”.

*M.e.r. en m.e.r.-beoordeling*

Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van het stedelijk ontwikkelingsproject een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is.

De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling van 38 sociale huurwoningen kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Dit initiatief blijft wel onder de drempelwaarden uit het besluit. De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij deze categorie is opgenomen in onderstaande tabel.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| D 11.2 | De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. | In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:<br>1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,<br>2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of<br>3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 $m^2$ of meer. | De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet. | De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet. |

*Conclusie*

Uit voorafgaande hoofdstukken is duidelijk gebleken dat de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen relevante gevolgen hebben voor de omgeving, die aanleiding geven voor het uitvoeren van een MER. Omdat de gemeente Diemen zelf initiatiefnemer is, is geen aparte aanmeldnotitie MER nodig. Het project blijft in omvang onder de drempelwaarden zodat er geen onderzoek nodig is. Voor een compleet beeld is in de toelichting van de bestemmingsplan aandacht besteed aan de effecten van het plan op de omgeving (geluid, lucht, externe veiligheid, ecologie, stikstof, klimaatadaptief) zodat op deze manier is voorzien in de beoordeling van deze effecten van het plan op de milieusituatie ter plaatse en in de omgeving met als resultaat dat het plan passend is binnen deze milieubelangen.

# Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

## 5.1 Standaard en plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart), regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische plan. De plantoelichting heeft geen bindende rechtskracht.

*Standaard*

Het bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) is opgesteld en ingericht conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

*Systematiek*

Dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan, dat wil zeggen dat aan de meeste percelen en gebieden specifieke bestemmingen zijn toegekend, in plaats van globale bestemmingen.

## 5.2 Toelichting op de regels

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. Daarnaast wordt in deze paragraaf ingegaan op de overige regels uit het bestemmingsplan. Conform SVBP2012 zijn de regels onderverdeeld in vier hoofdstukken.

**Hoofdstuk 1 Inleidende 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.

**Hoofdstuk 2 Bestemmingen**

*Artikel 3 Groen*

De bestemming Groen is gegeven aan beeld- of structuurbepalend groen. Het gaat dan om gronden die in gebruik zijn als onder meer parken, plantsoenen, bermen, en voet- en fietspaden. Binnen de bestemming Groen zijn tevens speelvoorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn via aanduidingen enkele specifieke, afwijkende functies in het groen mogelijk gemaakt, zoals nutsvoorziening, berging en parkeren.

*Artikel 4 Verkeer*

Het verkeersareaal in het plangebied heeft de bestemming Verkeer gekregen. Binnen deze bestemming zijn wegen en een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en dergelijke.

*Artikel 5 Wonen*

De woningen zijn voorzien van de bestemming Wonen. Hier zijn gestapelde woningen mogelijk.

Deze zijn uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken toegestaan. De bouwvlakken mogen volledig bebouwd worden met de op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' zijn alleen ondergeschikte bouwdelen in de vorm van galerij, balkon, trappenhuis en dakoverstek toegelaten.Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is vanwege onderhoud bebouwing uitsluitend vanaf de tweede bouwlaag toegelaten.

Binnen de woonfunctie is het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen of bedrijven in hoofdgebouwen toegestaan, mits de woonfunctie blijft prevaleren, geen hinder optreedt voor de woonomgeving en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag ten hoogste 30% van het vloeroppervlak worden benut ten behoeve van de kantoor-, praktijk- of bedrijfsruimte met een maximum van 50 m².

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

*Artikel 6 Antidubbeltelregel*

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

*Artikel 7 Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn regels opgenomen die waarborgen dat bij het bouwen de parkeernormen in acht worden genomen voor autoparkeren en fietsparkeren,. Hiervan is afwijking mogelijk indien de situatie ter plaatse of de aard van het bouwwerk hiertoe aanleiding geeft.

*Artikel 8 Algemene gebruiksregels*

In dit artikel worden de vormen van verboden gebruik van gronden en/of water genoemd.

*Artikel 9 Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels om bij een omgevingsvergunning af te wijken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

*Artikel 10 Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen.

*Artikel 11 Overige regels*

Verwijzing naar andere regelgeving

In de regels van het bestemmingsplan wordt met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich meebrengen.

Bestaande maten regeling

Door deze regel worden gebruik, bouwwerken, werken geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zoals die zijn vergund op basis van de bestaande bestemmingsplannen, geacht op grond van dit plan te zijn toegestaan en mogen respectievelijk als bestaand gebruik, bestaand bouwwerk, bestaand werk geen bouwwerk zijnde en bestaande werkzaamheid worden aangemerkt.

## Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

*Artikel 12 Overgangsrecht*

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

*Artikel 13 Slotregel*

Deze regel bevat de titel van de regels van het plan.

# Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wro stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van nieuwbouw van woningen en voorzieningen en maakt daarmee een aangewezen bouwplan mogelijk. Het plangebied is volledig in eigendom van de gemeente. De gemeentelijke plankosten en de inrichting van de openbare ruimte worden volledig gedekt in de gemeentelijke grondexploitatie, waarmee de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

Schade tijdens en als gevolg van de bouw moet zoveel mogelijk worden voorkomen en als deze toch voorkomt, worden vergoed. De aannemer is verantwoordelijk om tijdens het bouwproces schade, waaronder schade aan omliggende panden, te voorkomen.

*Planschade*

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden tot herontwikkeling met een risico op planschade. Deze risico's worden afgedekt in de koopovereenkomst(en), af te sluiten met de ontwikkelende partij.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode worden voorzien van een beantwoording en afgewogen in het bestemmingsplan.

### 6.2.1 Participatie

In het kader van een zoektocht naar geschikte locaties voor het realiseren van sociale huurwoningen is de locatie Buitenlust in 2018 aangewezen als zoekgebied. Hierover zijn de bewoners van Buitenlust geïnformeerd. En zijn diverse overleggen geweest tussen gemeente en bewoners. Aan de bewoners is de mogelijkheid geboden tot participatie over de invulling van de zoeklocatie van sociale woningbouw in Buitenlust door middel van cocreatie. Voor deze vorm van participatie bleek onvoldoende animo. Vervolgens heeft de gemeente in 2020 een schetsplan opgesteld met varianten wat in het najaar 2020 aan bewoners is voorgelegd door middel van een online raadpleging en een enquête. Dit mede vanwege de beperkingen als gevolg van de maatregelen om het COVID-19 virus in bedwang te houden. De resultaten van de enquête zijn meegenomen in het verder uitwerken van het schetsplan naar een conceptplan. Over het conceptplan zijn in maart 2021 online bijeenkomsten georganiseerd en konden bewoners van Buitenlust hun vragen stellen. De vragen en opmerkingen zijn meegenomen bij de vaststelling van het conceptplan door de gemeenteraad op 6 juli 2021.

### 6.2.2 Inspraakreacties

Op … 2022 is bekend gemaakt dat het voorontwerp bestemmingsplan van … tot en met … 2022 ter visie is gelegd. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zijn inspraakreactie kenbaar maken bij de gemeenteraad.

**PM**

### 6.2.3 Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de rijksoverheid, de provincie en het waterschap. Niet in alle gevallen is het echter nodig een voorontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan provincie en rijk. Alleen als er rijks- of provinciale belangen in het geding zijn is vooroverleg nodig.

Concreet zijn de volgende instanties verzocht uiterlijk (datum) op het plan te reageren:

**<namen instanties, zonder vermelding van postadres of e-mailadres>**

**PM**

### 6.2.4 Resultaten zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

**PM**