Gemeente Diemen

Raadsvoordracht

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde)
Datum:	22 augustus 2023
Portefeuillehouder:	J. Prins
Team:	Ruimtelijk beleid
Steller:	K. Troost
	+31 203144748
	Klaas.Troost@diemen.nl

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen;
2. In te stemmen met de nota van wijzigingen van ontwerp naar vaststelling;
3. In afwijking van artikel 6.12 1e en 3e lid Wet ruimtelijke ordening niet een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het bestemmingsplan omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. Het bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) met de identificatiecode NL.IMRO.0384.BPbuitenlust2022-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals vermeld in de nota van wijzigingen van ontwerp naar vaststelling;
5. Op dit besluit afdeling 2 Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren waardoor beroepsgronden in het beroepsschrift moet worden opgenomen. De beroepsgronden kunnen na de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Op basis van een haalbaarheidsstudie in 2019 en een modellenstudie in 2020 heeft de raad op 6 juli 2021 een conceptplan vastgesteld met een voorkeurslocatie voor het realiseren van 38 sociale huurwoningen in Buitenlust. Het conceptplan is de basis voor het opstellen van het bestemmingsplan Buitenlust 2022. In 2022 is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Concrete aanleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) heeft in maart en april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn dertien zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn kort samengevat en van beantwoording voorzien in de nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlage 1). De zienswijzen hebben wel aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. De veranderingen ten op zichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen in een nota van wijzigingen van ontwerp naar vaststelling (zie bijlage 2). Het bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) is gereed om te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1 In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen

Er zijn dertien zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ingediend door bewoners in Buitenlust en door vooroverlegpartners. Ook de ontwikkelaar heeft namens woningcorporatie Rochdale een zienswijze ingediend.

De ontvangen zienswijzen komen in hoofdlijn neer op:

- De nieuwbouw geeft schaduw en aantasting van uitzicht en privacy voor bewoners die er tegenover wonen;
- Het is ongewenst dat groen en speelvoorzieningen verdwijnen;
- Er wordt extra verkeersdruk door toename van geparkeerde auto's en overlast van bouwverkeer verwacht;
- Het toevoegen van sociale huurwoningen brengt de verhouding tussen sociale huur- en koopwoningen in de wijk uit balans;
- Er zijn zorgen over mogelijke schade aan de fundering van de aangrenzende woningen als gevolg van de bouw van de nieuwe woningen;
- Er wordt verwacht dat de nieuwbouw zorgt voor een toename van geluidshinder door weerkaatsing van weg- en railverkeerslawaai. Er wordt vooral een toename door weerkaatsing van de ringspoorlijn verwacht op de bestaande woningen in Buitenlust en dat hierdoor de geluidsoverlast toeneemt.

De zienswijzen zijn kort samengevat en van beantwoording voorzien in de nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlage 1). Per zienswijze is aangegeven of deze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van de toelichting en de regels. De verbeelding van het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

De aanpassing in de regels betreft het koppelen van regels over hogere waarden Wet geluidhinder aan de bouwregels voor de woningen. Hiervoor is artikel 5.2.2 toegevoegd waarin het voldoen aan de hogere waarden en daarin opgenomen maatregelen als voorwaarde is gesteld voor de omgevingsvergunning bouw. Hiermee wordt geborgd dat de gestelde maatregelen ook worden uitgevoerd.

Een andere aanpassing van de regels betreft het opnemen van een maximum oppervlak van 30 m² ter plaatse van de aanduiding fietsenstalling. In één van de zienswijzen wordt gevraagd naar de toename van de verharding door dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze is artikel 3.3 met de bestemming Groen gewijzigd. In dit artikel is onder voorwaarden een mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een fietsenstalling. Hiervoor is in het ontwerp bestemmingsplan geen maximum oppervlak voor opgenomen zodat de toename van verharding niet goed meetbaar is. De wijziging is het opnemen van een maximum oppervlak van 30 m². Als alle verharding bij elkaar wordt opgeteld blijft de toename onder de 1.000 m², zoals ook aangegeven in het ontwerp bestemmingsplan en toegelicht in paragraaf 4.3.2.2 over Waterkwantiteit.

Er is nu geen voornemen om deze fietsenstalling te realiseren. Het uitgangspunt is dat de fietsenstalling voor bewoners inpandig in het woongebouw wordt gerealiseerd. Mocht dit niet lukken dan kan het realiseren van een fietsenstalling binnen de bestemming Groen hier invulling aan geven.

<u>Argumenten en keuzemogelijkheden</u>
Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er aanvullende onderzoeken uitgevoerd over schaduwwerking, externe veiligheid en geluid. De onderzoeken geven een nadere motivering en bevestigen eerdere resultaten en de conclusie dat het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. De onderzoeken zijn toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de resultaten zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit betreft de volgende onderzoeken:

Bezonningsstudie (bijlage 14 van de toelichting)
Er is een nieuwe bezonningsstudie opgesteld die meer inzicht geeft in de schaduwwerking voor de tegenoverliggende woningen. Tevens is er een berekening toegevoegd op basis van de 2 uurs en 3 uurs TNO norm. Hieruit blijkt dat in de bestaande situatie zonder nieuwbouw er al sprake is van schaduwwerking door aanbouwen en schuttingen bij deze woningen. De toename van schaduw door de nieuwbouw is beperkt, ten opzichte van de al aanwezige schaduw voor deze bestaande woningen.

Verantwoording groepsrisico externe veiligheid (bijlage 10 van de toelichting)
In een zienswijze van de Omgevingsdienst is verzocht een verantwoording groepsrisico externe veiligheid op te stellen. De verantwoording is opgesteld en toegevoegd aan de toelichting. Het onderzoek geeft aan dat het gebruik van de nieuwbouw verantwoord kan plaatsvinden.

Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder Buitenlust 2022 (bijlage 7 van de toelichting)
Het geluid afkomstig van de snelweg A1 en de spoorlijn Amsterdam-Weesp veroorzaakt aan beide zijden van de nieuwbouw een overschrijding van de voorkeurswaarden. Om te voldoen aan de Wet Geluidhinder moet een besluit hogere grenswaarden worden genomen. Het vaststellen van hogere waarden is een bevoegdheid van het college. Het besluit hogere grenswaarden is opgenomen als bijlage 7 in de Toelichting van het bestemmingsplan. Het beleid laat overschrijding toe als op één gevel wel aan de voorkeurswaarden wordt voldaan. Dit is een geluidluwe gevel. Ook moet een geluidluwe buitenruimte aanwezig zijn. Met maatregelen kan het geluidniveau worden teruggedrongen. De maatregelen worden uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning, maar kunnen bijvoorbeeld bestaan uit een glazen galerijhek ter afscherming van het geluid.

Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen over geluid en de beantwoording zijn verwerkt in de nota van beantwoording zienswijzen. In de nota is een nadere toelichting opgenomen over het aanwezige geluid in de wijk Buitenlust met en zonder de nieuwbouw en over de weerkaatsing van geluid. Hiermee wordt een antwoord gegeven op de zienswijzen over weerkaatsing van geluid door de nieuwbouw. De nieuwbouw zorgt voor een afname van de geluidsbelasting voor bestaande woningen in Buitenlust, vooral door afscherming van geluid van de spoorlijn Amsterdam – Weesp. De toename van geluidsbelasting van de ringspoorlijn is beperkt en de geluidsbelasting blijft beneden de voorkeurswaarden waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening op dit onderdeel.

Kanttekeningen en/of risico's
Met de aanvullende onderzoeken voldoet het bestemmingsplan aan een goede ruimtelijke ordening.

Beslispunt 2 In te stemmen met de nota van wijzigingen van ontwerp naar vaststelling
De nota van wijzigingen van ontwerp naar vaststelling geeft kort aan wat de wijzigingen zijn van het ontwerp bestemmingsplan naar het vast te stellen bestemmingsplan. De wijzingen bestaan vooral uit het toevoegen van aanvullende onderzoeken en het verwerken in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Argumenten en keuzemogelijkheden
Met een aantal wijzigingen en het toevoegen van aanvullende onderzoeken wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast om te voorzien in een goede motivering van het bestemmingsplan. De Regels worden beperkt aangepast. De verbeelding van het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

Kanttekeningen en/of risico's
Niet van toepassing.

Beslispunt 3 In afwijking van artikel 6.12 1e en 3e lid Wet ruimtelijke ordening niet een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het bestemmingsplan omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd
Op 16 december 2021 heeft uw raad een grondexploitatie vastgesteld voor de bouw van de sociale huurwoningen in Buitenlust. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd in het kader van het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG). Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is daarmee anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Het is dus niet nodig een exploitatieplan vast te stellen bij dit bestemmingsplan.

Argumenten en keuzemogelijkheden
De gemeente is eigenaar van de grond en zal het gebied bouw- en woonrijp maken. De grond wordt verkocht aan woningcorporatie Rochdale die er vervolgens sociale huurwoningen op zal bouwen en verhuren. Over die grondverkoop wordt uw raad nog afzonderlijk geïnformeerd. Daarbij wordt ook ingegaan op de relatie met het Didam-arrest (zoals eerder aan uw raad is toegezegd).

Kanttekeningen en/of risico's
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingediend. De behandeling van het beroep kan voor vertraging zorgen voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en in dat geval moeten aanvragen voor omgevingsvergunning worden aangehouden. Dit geeft een financieel risico in de uitvoering van de nieuwbouw. Door het toepassen van de Crisis- en herstelwet (zie beslispunt 5) kan dit risico worden beperkt.

Beslispunt 4 Het bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) met de identificatiecode NL.IMRO.0384.BPbuitenlust2022-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals vermeld in de nota van wijzigingen van ontwerp naar vaststelling
Met deze raadsvoordracht wordt aan de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. De wijzigingen zijn opgenomen in de nota van wijzigingen van ontwerp naar vaststelling en zijn verwekt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Argumenten en keuzemogelijkheden
Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er twee aanvullende onderzoeken uitgevoerd en is het besluit hogere grenswaarden nader gemotiveerd. De resultaten zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) is gereed om te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Kanttekeningen en/of risico's
Niet van toepassing.

Beslispunt 5 Op dit besluit afdeling 2 Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren waardoor beroepsgronden in het beroepsschrift moet worden opgenomen. De beroepsgronden kunnen na de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.
Het bestemmingsplan maakt de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk. Dit betekent dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is en de versnelde behandeling bij de Raad van State geldt (6 maanden in plaats van 1 jaar). Voor een correcte toepassing moet het toepassen van de Crisis- en herstelwet worden benoemd in het vaststellingbesluit en in de publicatie van het bestemmingsplan.

Argumenten en keuzemogelijkheden
Het toepassen van de Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid van beroep, met als aanpassing dat binnen de beroepstermijn het beroepschrift inhoudelijk volledig moet worden ingediend. Het later aanvullen van het beroep is niet mogelijk. In de toelichting van het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan is aankondiging gedaan van het toepassen van het de Crisis- en herstelwet zodat een indiener zich hier op kan voorbereiden.

Kanttekeningen en/of risico's
In de publicatie over de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is en wat de voorwaarden zijn voor het indienen van een beroep.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect
Het bestemmingsplan geeft invulling aan het coalitieakkoord 2022-2026 waarin de bouw van 38 sociale huurwoningen als uitgangspunt is opgenomen. Tekst coalitieakkoord: "De coalitie gaat in gesprek met de bewoners van Buitenlust om te bespreken hoe het gebouw en de openbare ruimte worden ingericht. Uitgangspunt hierbij is en blijft de bouw van 38 sociale huurwoningen en met aandacht voor groen, spelen en bewegen in de buurt." De gesprekken met de bewoners zijn gevoerd zoals hieronder beschreven onder Participatie.
Met deze invulling wordt voorzien in een grote behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente.

Financieel
Het bestemmingsplan maakt herontwikkeling mogelijk van openbaar groen om er sociale huurwoningen te bouwen. Voor het financieren van de herontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld, waarmee het kostenverhaal en de economische uitvoerbaarheid is verzekerd. De grondexploitatie is op 16 december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het bestemmingplan biedt de mogelijkheid tot herontwikkeling met een risico op planschade. De gemeente is eigenaar van de grond en zal het gebied bouw- en woonrijp maken. De bouwrijpe grond wordt verkocht aan woningcorporatie Rochdale die de sociale huurwoningen gaat bouwen en verhuren. In de nog op te stellen koopovereenkomst met Rochdale worden ook afspraken gemaakt over de vergoeding van mogelijke planschade.

Juridisch
Het college heeft op 22 augustus 2023 een besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder genomen. De gemeenteraad besluit, met inachtneming van de zienswijzen, definitief over de vaststelling van het

bestemmingsplan. Daarna is er de mogelijkheid beroep over het vastgestelde bestemmingsplan in te dienen. Het indienen van beroep worden bekendgemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws en het Gemeenteblad van Diemen. In de publicatie wordt benoemd dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan de versnelde behandeling bij de Raad van State geldt (6 maanden in plaats van 1 jaar).

Duurzaamheid
Er wordt, in samenspraak met de ontwikkelaar, onderzocht welke maatregelen voor het behalen van duurzaamheid te realiseren zijn. Dit wordt uitgewerkt bij het opstellen van het bouwplan.
In het kader van klimaatadaptie wordt het vloerpleil van de nieuwbouwwoningen hoger dan het maaiveld, en het vloerpeil van omliggende woningen, gezet. Hiermee kan eventuele wateroverlast bij hevige regenbuien worden voorkomen. Voor de omliggende woningen wordt bij de herinrichting van de openbare ruimte het voorkomen van wateroverlast meegenomen in de planvorming.

Communicatie
De indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over de voorgenomen beantwoording. De indieners kunnen gebruik maken van de mogelijkheid tot inspreken bij de behandeling van het bestemmingsplan in de informatieve raadsbehandeling.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden ter inzage gelegd. De ter inzage legging wordt bekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws en in het Gemeenteblad Diemen. Iedereen wordt in de gelegenheid gesteld om binnen de beroepstermijn over de besluiten een beroep in te dienen. Het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden is gedurende deze periode te raadplegen bij het Klant Contact Centrum in het gemeentehuis en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Participatie
In het voortraject zijn op diverse momenten de bewoners in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven over de voorgenomen planvorming. Er zijn vanaf 2018 diverse overleggen geweest tussen de bewoners van de wijk Buitenlust en de gemeente. De bewoners hebben een reactie kunnen geven over een modellenstudie in 2020 en bij het opstellen van het conceptplan in 2021. In de zomer 2022 is door de wethouders Prins en Everhardt overleg gevoerd met de Werkgroep Buitenlust Groen. In het najaar van 2022 is er een participatieavond georganiseerd waarin bewoners hun reactie konden geven over de situering van de nieuwbouw. Naar aanleiding van de participatieavond heeft de gemeente de bewoners per brief van 25 november 2022 geïnformeerd over de ontvangen reacties, de keuze die ons college maakt en de vervolgstappen van de besluitvorming.

Voor de participatie van de omwonenden over de (her)inrichting van de openbare ruimte wordt een apart participatieproces gestart. Hiervoor wordt een participatieplan vastgesteld conform het participatiebeleid ‘Voor en met Diemen – kader voor Participatie’.

Uitvoering en vervolg
Het bestemmingsplan wordt aangeboden aan de raad voor vaststelling. Als het bestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage heeft gelegen treedt het bestemmingsplan in werking. De inwerkingtreding kan worden opgeschort als een verzoek hierover wordt toegekend door een voorzieningenrechter. Vervolgens kan woningcorporatie Rochdale een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de sociale huurwoningen indienen. Daarnaast worden de bewoners van de wijk Buitenlust betrokken bij het opstellen van een plan voor een herinrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwbouw.

Bijlagen
1. Nota van beantwoording zienswijzen
2. Nota van wijzigingen van ontwerp naar vaststelling
3. Toelichting bestemmingsplan
4. Bijlagen bij de Toelichting
5. Regels bestemmingsplan
6. Bijlagen bij de Regels
7. Verbeelding
8. Besluit hogere grenswaarden

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,	de burgemeester,
G.T. Wildeman	E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde)

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 22 augustus 2023

Overwegende:
Dat het bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) 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 voorontwerp bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) van 15 april tot en met 26 mei 2022 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
Dat van de terinzagelegging tevoren op de gebruikelijke wijze openbare kennis is gegeven;
De ontvangen vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijbehorende reactienota inspraak- en vooroverleg;
Deze reacties aanleiding hebben gegeven het voorontwerp bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen;
Voor het overige aanleiding is geweest het voorontwerp bestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve te wijzigen;
De aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de bijbehorende nota van wijzigingen voorontwerp naar ontwerp;
Dat het ontwerp bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) van 3 maart tot en met 13 april 2023 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
Dat van de terinzagelegging tevoren op de gebruikelijke wijze openbare kennis is gegeven;
De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijbehorende nota van beantwoording zienswijzen;
Deze zienswijzen aanleiding hebben gegeven het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen;
Voor het overige aanleiding is geweest het ontwerp bestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve te wijzigen;
De aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de bijbehorende nota van wijzigingen van ontwerp naar vaststelling;

Besluit

1. In te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen;
2. In te stemmen met de nota van wijzigingen van ontwerp naar vaststelling;
3. In afwijking van artikel 6.12 1e en 3e lid Wet ruimtelijke ordening niet een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het bestemmingsplan omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. Het bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) met de identificatiecode NL.IMRO.0384.BPbuitenlust2022-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals vermeld in de nota van wijzigingen van ontwerp naar vaststelling;
5. Op dit besluit afdeling 2 Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren waardoor beroepsgronden in het beroepsschrift moet worden opgenomen. De beroepsgronden kunnen na de beroepstermijn niet meer worden aangevuld

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 28 september 2023,

De voorzitter, De griffier,