

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van de gemeente Diemen
Postbus 191
1110 AD DIEMEN

Datum
19 mei 2016

Behandeld door
ing. R. Zwikker

Telefoonnummer
023 - 53 06 692

Kenmerk
10509/PM/RZ

Onderwerp
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan
Plantage Noord - deelplan De Wissel
30001115

E-mail
r.zwikker@bpd.nl

Geachte raad,

Hierbij dienen wij namens BPD Ontwikkeling BV (hierna: 'BPD') een zienswijze in tegen bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan.

BPD is op grond van de Allonge Koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie Plantage de Sniep d.d. 9 december 2014 verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het woningbouwprogramma dat op de onderhavige locatie is voorzien. In dit verband is d.d. 17 februari 2011 het bestemmingsplan "Plantage De Sniep" vastgesteld.

Het ontwerp plan wijzigt de ruimtelijke structuur, zoals vastgelegd in het huidige bestemmingsplan, daar waar het gaat om de vorm en de bestemming van de bouwkvavel. Het bouwvlak wordt enigszins (met circa 625 m²) vergroot en krijgt de bestemming 'Woongebied'. De bestemming 'Verkeer' ten behoeve van de erfontsluitingsweg komt te vervallen.

Hoewel BPD altijd begrepen heeft dat de planwijziging geen significante gevolgen zou hebben op haar planvorming, heeft zij moeten concluderen dat er in het thans voorliggende ontwerpplan wel degelijk een wijziging is opgenomen die uitermate nadelig kan zijn. Het gaat om de bouwregels zoals die in artikel 3 zijn opgenomen. Daar staat onder de kop "3.2.1 Bouwen en geluidhinder":

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-dove gevel' geldt dat de naar Kriekenoord toegekeerde gevels van hoofdgebouwen uitgevoerd dienen te worden als dove gevel, tenzij,
 - 1. het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) vanwege de activiteiten van de inrichting aan Kriekenoord nummers 1 en 3 (Pantar) ter plaatse van de gevel niet meer bedraagt dan:
 - *60 dB(A) tussen 23:00 uur en 7:00 uur;
 - *65 dB(A) tussen 19:00 uur en 23:00 uur;
 - *70 dB(A) tussen 7:00 uur en 19:00 uur, dan wel:

- 2. het maximaal geluidniveau vanwege de activiteiten van de inrichting aan Kriekenoord nummers 1 en 3 (Pantar) door een afschermende maatregel ter plaatse van de gevel is teruggebracht tot ten hoogste:
 - *60 dB(A) tussen 23:00 uur en 7:00 uur;
 - *65 dB(A) tussen 19:00 uur en 23:00 uur;
 - *70 dB(A) tussen 7:00 uur en 19:00 uur.

Feit is dat de gemeente gemeend heeft om voorwaardelijke verlichting op te moeten nemen in die zin dat er dove gevels gerealiseerd dienen te worden indien de genoemde geluidsbelasting wordt overschreden. BPD heeft met verbazing en ontstentenis kennis genomen van dit artikel. Waar het (redelijk recente) vigerende bestemmingsplan (bestemming 'Gemengd - 1') een dergelijke voorwaarde niet kende is er thans sprake van 'een onderzoek naar piekgeluiden vanwege het bedrijf Pantar' waaruit zou blijken dat er sprake is van piekbelasting. Van wie en wanneer dit onderzoek is, wordt niet vermeld noch wat de exacte onderzoekresultaten zijn.

BPD kan dit niet goed duiden nu er ruimtelijk geen verandering plaatsvindt ten aanzien van de situatie in 2011 toen het vigerende bestemmingsplan werd vastgesteld. Het onderhavige bouwvlak laat de mogelijkheid van woningbouw sinds 2011 onbelemmerd toe waarnaast Pantar toen ook al gevestigd was op haar locatie.

De aanleiding c.q. relevantie van het genoemde onderzoek is voor BPD dan ook niet duidelijk en de ruimtelijke noodzaak om de – voorwaardelijke – verplichting op te nemen is onvoldoende gemotiveerd.

De gevolgen kunnen evenwel uitermate nadelig zijn en de verkoopbaarheid van de geprojecteerde woningen (en daarmee de opbrengst) aanzienlijk beperken. BPD vreest derhalve schade te leiden en behoudt zich te recht voor te zijner tijd een planschadeverzoek in te dienen.

Gelet op het bovenstaande verzoekt BPD u dan ook om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in die zin dat de – voorwaardelijke – verplichting als opgenomen in 3.2.1. komt te vervallen en er geen dove gevels hoeven te worden gerealiseerd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wachten uw reactie af.

Hoogachtend,
BPD Ontwikkeling BV



H.H. Janssen
Directeur regio Noord-West