

## **Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Plantage de Sniep – deelplan de Tramlus'**

Het ontwerp bestemmingsplan 'Plantage de Sniep – deelplan de Tramlus' heeft van 27 juli tot en met 6 september 2018 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Diemen. Tevens was het plan te raadplegen via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De ter inzagelegging is op 26 juli bekend gemaakt via een publicatie in het Diemer Nieuws en in de Staatscourant. Deze bekendmaking is op 16 augustus herhaald. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.

Er zijn 11 zienswijzen ingediend:

1. Zienswijze 1 \* (+ 173 handtekeningen)
2. Zienswijze 2 \*
3. Zienswijze 3 \*
4. Zienswijze 4 \*
5. Zienswijze 5 \*
6. Zienswijze 6 \*
7. Zienswijze 7 \*
8. Zienswijze 8 \*
9. Zienswijze 9 (+ 9 handtekeningen)
10. Zienswijze 10
11. Zienswijze 11

\* Deze zienswijzen zijn gelijklopend.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Tijdens de informatieve raadsvergadering d.d. 15 november 2018 zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven. Hiervan is door enkele indieners gebruik gemaakt. De indieners van zienswijze 1 hebben bovendien een nadere schriftelijke aanvulling op hun zienswijze ingediend.

Ten aanzien van de inhoud wordt het volgende overwogen:

### **Zienswijzen 1 t/m 8**

*In de zienswijzen 1 t/m 8 worden 2 alternatieven voor de stedenbouwkundige opzet van het complex voorgesteld. Bij deze alternatieven worden de volgende voordelen benoemd:*

- a) *De woningen die aan de noordkant in het blok komen hebben overdag een veel betere bezonningssituatie*
- b) *De woningen die in het blok komen zijn beter afgeschermd van de geluidbelasting afkomstig van de spoorlijn*
- c) *Minder (tot geen) schaduwhinder op de woningen in fase 10*
- d) *De gewenste poortfunctie wordt duidelijker*
- e) *De toren ligt meer uit het zicht van de woningen aan de overzijde van de Muiderstraatweg*
- f) *Er wordt een betere overgang bereikt naar de bestaande laagbouw in de wijk Plantage de Sniep.*

## **Reactie**

### **Algemeen**

De locatie van het hoogte-accent aan de Muiderstraatweg zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan plan is zeker niet willekeurig gekozen.

- Enerzijds liggen er duidelijke stedenbouwkundige ideeën aan ten grondslag: het gebied langs het spoor is altijd gezien als een plek waar hogere bebouwing passend is. Ook de toelichting van het oorspronkelijke BP Plantage 2011 (blz.23) maakt hier al melding van: 'Ter hoogte van de tramlus is ruimte voor gestapelde woningbouw ...' Voor het gebied ten noorden van de tramlus werd toen bebouwing tot 47 meter hoog voorzien. Hier wordt nu deelplan het Pontveer (M) gerealiseerd met hoogtes variërend van 16-28 meter. Het ontwerp voor de Tramlus is dus een logisch vervolg op deze reeds lang bestaande en vastgestelde ideeën.

Met de gekozen stedenbouwkundige opzet wordt benadrukt dat de Muiderstraatweg de hoofdas van Diemen en de Plantage is en daarom nabij de toegang een accent verdient. De positie in het bouwblok direct na het spoorviaduct, tegenover de beginhalte van tram 19, is vanuit die redenering optimaal gekozen.

De enorme breedte van de straat (70 meter) vraagt ook om bebouwing die incidenteel op die breedte reageert. Op ooghoogte van de fietser en voetganger accentueert en verlevendigt het accent precies de enige knik in de lange, kaarsrechte rooilijn langs de Muiderstraatweg.

Verplaatsing van het accent naar de spoorzijde schiet dit doel voorbij: de zichtbare en passende koppeling aan de hoofdas van Diemen ter plaatse van een knik in de rooilijn wordt opgegeven voor een onduidelijke plek 'om de hoek'. Bebouwing en ruimte werken niet meer zinvol samen. Er komt teveel bouwmassa terecht aan een lijn die eigenlijk alleen maar een kleinschalig fietspad is met een groen recreatief karakter. Bebouwing en sfeer gaan conflicteren.

- Bij verplaatsing van het hoogte-accents naar de spoorzijde zijn niet alleen stedenbouwkundige/ruimtelijke overwegingen in het geding. Het voorgestelde ontwerp is ook de resultante van een optimale verdeling van verschillende woningcategorieën. Daarbij moest rekening worden gehouden met verschillende randvoorwaarden, zoals het combineren van sociale en commerciële huurwoningen, clustering van deze woningen, het realiseren van gescheiden entrees, het ontwerpen van zo goed mogelijke woningen en plattegronden en de commerciële belangen van de belegger (verhuurbaarheid/afzetbaarheid). De alternatieven van de omwonenden gaan hieraan voorbij. De economische waarde van het complex neemt door de voorgestelde wijzigingen af. In de door bewoners voorgestelde alternatieven neemt het aantal woningen aan de spoorzijde toe ten koste van het aantal aan de Muiderstraatweg. De woningen aan de Muiderstraatweg hebben uiteindelijk een hogere waarde dan woningen aan het spoor. Verschuiving verstoort uiteindelijk het fragiele financiële evenwicht in het project. Om de sociale huurwoningen te realiseren zijn de opbrengsten uit de vrije sector essentieel. Het project staat sowieso financieel onder druk, doordat in de allerlaatste fase omzetten naar gasloos. Het door de ontwikkelaar voorgestelde plan leidt ook tot aparte entrees voor de sociale huurwoningen en de vrije sector woningen. Het voorstel van de bewoners verstoort deze opzet.

Verplaatsing van het hoogte-accents naar de spoorzijde is niet mogelijk zonder ingrijpende gevolgen voor de zorgvuldig tot stand gekomen opbouw en indeling van (de woningen in) het complex en daarmee uitdrukkelijk ook voor de haalbaarheid.

#### Ten aanzien van de specifiek benoemde voordelen van de bewonersplannen:

- a) In het voorgestelde plan is de schaduwwerking van het hoogte-accents zoveel mogelijk gelijk verdeeld over de woningen in het blok. Woningen aan de noordkant liggen op die manier slechts een deel van de dag in de schaduw. Op elk moment van de dag ligt een ander deel van de woningen in de zon. Het is juist dat bij de alternatieve bewonersplannen overdag sprake is van een betere bezonningssituatie bij de woningen aan de noordzijde van het blok, maar in de namiddag/avonduren wordt de situatie voor die en voor andere woningen in het blok slechter. Er is dus niet zozeer sprake van een betere bezonning, als wel van een andere bezonningssituatie.
- b) De gevolgen van de alternatieven voor de geluidbelasting zijn onderzocht (bijlage 1). Conclusie van dit onderzoek is dat de hogere afscherming voor het achterliggende gebied marginaal is. Het aantal woningen waarvoor een hogere geluidswaarde moet worden vastgesteld, neemt daarentegen toe. Ook het aantal woningen dat wordt blootgesteld aan de piekgeluiden van de tram neemt toe. Tenslotte zal het aantal woningen dat voor haar geluidluwe buitenruimte is aangewezen op de binnentuin met 3 of 4 toenemen (afhankelijk van de bewonersvariant). Tegenover een marginaal voordeel staan dus verschillende -door ons zwaarwegender bevonden- nadelen.
- c) Uit de volledige, met de avonduren aangevulde schaduwstudie (bijlage 2), blijkt dat de schaduw van het hoogteaccents aan de zijde van de Muiderstraatweg zeer beperkt is. Op vrijwel geen enkel moment van de dag en het jaar valt de schaduw van het hoogte-accents over de gevels of tuinen van woningen in fase 10. Alleen eind juni, tussen 17.45 en 19.50 uur schuift de schaduw van het hoogte-accents over (een deel van) de tuinen/terrassen van een 9-tal woningen aan de Keulsevaart.

- d) Anders dan de indieners van de zienswijzen veronderstellen, streven wij niet naar het realiseren van een gebouw met een poortfunctie; in onze visie is op deze locatie een gebouw gewenst dat past in c.q. recht doet aan de ritmiek van de gevelwand van de oost-west-as tussen de A10 en de Provincialeweg. Dit vraagt om een hoogteaccent aan zijde van de Muiderstraatweg, niet aan de zijde van het spoor (zie ook de opmerking onder Algemeen).
- e) De 'toren' ligt zeker bij het voorgestelde hoek-alternatief nauwelijks meer uit het zicht van bedoelde woningen; overigens is de afstand tussen de voorgevels van de woningen aan Mariënborg en die van het wooncomplex De Tramlus bijzonder ruim, nl. een kleine 70 meter. Daarbij ook nog in ogenschouw nemend dat het zicht op het gebouw beperkt zal worden door andere objecten zoals bomen, bovenleidingen, lichtmasten e.d., zou van relevante verbetering van het uitzicht vanaf Mariënborg door verplaatsing van het hoogte-accent naar onze overtuiging geen sprake zijn.
- f) De hoogte van de grondgebonden woningen aan de Keulsevaart varieert van 13.5 tot 15.0 meter lagen. Het grootste gedeelte van de gevelwand van het nieuwe wooncomplex aan de Muiderstraatweg heeft dezelfde hoogte (13.0-15.5 meter). Slechts een deel van de gevel krijgt het gewenste hoogteaccent met 28 meter.

Verder is nog van belang dat bij de spoorlijn sprake is van een route gevaarlijke stoffen. In het kader van de externe veiligheid pleit de brandweer voor een situatie met zo min mogelijk woningen/toegangen aan deze zijde. Dit in verband met de (richting van) de vluchtwegen. Bij de voorgestelde variant(en) zou het aantal woningen en entrees aan de spoorzijde toenemen. Uit oogpunt van externe veiligheid zijn deze varianten dus minder wenselijk.

Bij de behandeling van de zienswijze in de informatieve raad van 15 november 2018 spitste de discussie zich vooral toe op de (interne en externe) beleving van het hoogte accent aan de Muiderstraatweg.

Beleving is echter een subjectief begrip. Wat de één mooi vindt, vindt de ander lelijk. Wat de één belangrijk vindt voor zijn woongenot, vindt de ander ondergeschikt. Ook over wat passend is in een gegeven stedenbouwkundige context is het welhaast onontkoombaar dat 'smaken verschillen'. Naar onze mening is er in het door de ontwikkelaar gepresenteerde plan een goed evenwicht gevonden tussen alle betrokken belangen en voldoet het plan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en het gewenste beeld, passend bij een entree van Diemen. Wij blijven de overtuiging toegedaan dat bij de door ons gekozen invulling van de locatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor het overige bevatte de toelichting geen nieuwe feiten of omstandigheden die een ander licht op de zaak werpen.

Samenvattend zijn wij van oordeel dat de genoemde voordelen van de bewonersalternatieven niet opwegen tegen de nadelen.

### **Zienswijze 9**

*De indieners van deze zienswijze voorzien een aantasting van de leefbaarheid en het woongenot ten gevolge van de hoogbouw. Zij noemen hiervoor de volgende redenen:*

- 1) *De bovenste etages zullen in de tuin van betrokkenen kunnen kijken, hetgeen de leefomstandigheden in en de waarde van de woning negatief beïnvloedt*
- 2) *Het toevoegen van een woontoren van 9 lagen past niet in de look en feel van de rest van de wijk Plantage de Sniep*
- 3) *Een toename van meer woningen dan gepland leidt tot (toename van de) capaciteitsproblemen bij kinderopvang en basisschool in de wijk*
- 4) *Meer woningen zorgen voor extra verkeerstoename in een kindvriendelijke wijk.*
- 5) *Hoogbouw zal leiden tot toename van de parkeerdruk in de wijk*

### **Reactie:**

- 1) De afstand van het wooncomplex De Tramlus tot de in geding zijnde woningen is van dien aard (> 100 m) dat in redelijkheid mag worden gesteld dat - voorzover er al sprake zou zijn van direct zicht- dit niet leidt tot enige aantasting van de privacy. Gegeven de reeds

- bestaande situatie (i.c. het zicht vanuit de woningen aan Mariënborg op bedoelde tuinen) zien wij geen grondslag voor de gevreesde negatieve invloed van de woontoren (zie bijlage 3).
- 2) In het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan voor Plantage de Sniep was voorzien in een relatief intensieve invulling met 1400 deels grondgebonden, deels gestapelde woningen. Onder invloed van de marktomstandigheden zijn tot nu toe bijna uitsluitend grondgebonden woningen in lagere dichtheden gerealiseerd. Nu de marktomstandigheden opnieuw zijn gewijzigd, is er gegronde reden om alsnog in grotere dichtheden te bouwen. De regionale woningbehoefte is immers onverminderd groot. Ook doet zich nu de gelegenheid voor alsnog woningen in het sociale segment te bouwen. De voorgestelde invulling doet naar onze mening evenzeer recht aan deze maatschappelijke behoefte als aan de inbedding van de nieuwbouw in zijn omgeving.
  - 3) in deelplan De Tramlus komen 100 appartementen voor verschillende doelgroepen. In vergelijking tot grondgebonden woningen gaat het hier naar verwachting veel vaker om één- en tweepersoonshuishoudens. Slechts een deel van de appartementen zal door gezinnen met kinderen bewoond worden. Of de druk op voorzieningen als kinderopvang en basisschool bij hoogbouw groter zal zijn dan ingeval hier net als in de rest van de wijk grondgebonden woningen zouden worden gerealiseerd, valt daarom te betwijfelen. Los daarvan is het ook niet zo dat kinderen per definitie gebruik maken van voorzieningen in de wijk zelf, noch dat daarop enig recht bestaat. In de directe omgeving van de wijk (en ingeval van de Tramlus zelfs dichterbij) bevinden zich alternatieve vestigingen. Dat de nieuwbouw onevenredige druk zou leggen op de capaciteit van de kinderopvang en het basisonderwijs is volgens ons dan ook niet het geval.
  - 4) In verhouding tot het totaal aantal verkeersbewegingen in een wijk met 1100 woningen, onderwijsvoorzieningen, bedrijfsvestiging Pantar en sportvoorzieningen is de verwachten verkeerstoename ten gevolge van 100 appartementen zeer beperkt. Daar komt bij dat het gebouw direct aan het begin van de wijkontsluitingsweg is gelegen, waardoor de meeste verkeersbewegingen van en naar de woningen vooral aan de rand van en buiten de wijk zullen plaatsvinden. Van een relevante toename van verkeersbewegingen in de wijk zal geen sprake zijn.
  - 5) De bewoners van het wooncomplex zijn aangewezen op de inpandige parkeervoorzieningen. Voor bezoekersparkeren worden -op basis van de in de hele wijk gangbare norm- plaatsen aangelegd in de openbare ruimte. In de Plantage is/wordt blauwe zone van toepassing. De bewoners van De Tramlus komen niet in aanmerking voor een parkeeronthefing. Toename van de parkeerdruk is daarom niet te verwachten.

Samenvattend zijn wij van mening dat de vrees van appellanten voor aantasting van de leefbaarheid en het woongenot niet gegrond is.

### **Zienswijze 10**

*In deze zienswijze wordt aangedrongen op uitvoering van het in ontwerp ter visie gelegde plan. De noodzaak van (sociale) woningbouw wordt -ook vanuit persoonlijke motieven- onderstreept. De voorgestelde invulling en vormgeving worden positief beoordeeld: daarbij worden de afwisseling, de dynamiek in het bouwblok, de variatie in woningtypes en bouwblokken en doelgroepen met name als zeer positief benoemd.*

### **Reactie**

Wij voelen ons door deze zienswijze gesterkt in ons voornemen om de voorgestelde woningbouw middels het bestemmingsplan, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen mogelijk te maken.

### **Zienswijze 11**

*Deze door de ontwikkelaar ingediende zienswijze heeft o.a. betrekking op de afspraken met betrekking tot de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen. Volgens Did is sprake van discrepantie tussen deze afspraken en de tekst van de toelichting en daarbij behorende bijlage(n).*

*Verder verzoekt Did alsnog het exacte -in het bestemmingsplangebied te realiseren- aantal sociale woningen te noemen.*

### **Reactie**

De door appellant veronderstelde discrepantie blijkt te berusten op onjuiste aannames. Dit is inmiddels naar tevredenheid met Did gecommuniceerd.

Het college erkent dat de tekst van het ontwerp bestemmingsplan v.w.b. de woningaantallen gebaseerd is op de afspraken voor de combinatie van de Tramlus en het Pontveer. Dezelfde tekst is daarom ook gebruikt in het eerder vastgestelde bestemmingplan voor het complex het Pontveer. Er bestaat echter geen bezwaar tegen om de toelichting bij de Tramlus nader te preciseren, nu de verdeling van de verschillende woningcategorieën over beide complexen inmiddels bekend is.

**Conclusie:**

De conclusie luidt dat door appellanten niet is aangetoond dat de voorgestelde invulling van de locatie in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. De door appellanten ingebrachte bezwaren zijn ook niet zodanig relevant dan wel zwaarwegend dat er aanleiding is om het juridisch bindende deel van het plan (regels en verbeelding) aan te passen. Wel hebben de zienswijzen er toe geleid dat de toelichting (met daarbij behorende bijlagen) op een enkel punt is aangepast en verduidelijkt.

Bijlage 1: geluid

Bijlage 2: schaduwstudie

Bijlage 3: doorsnede