

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Plantage de Sniep – deelplan de Tramlus
Datum: 11 december 2018
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten
Afdeling: TRB
Steller: H. Caro

- Het bestemmingsplan 'Plantage de Sniep – deelplan de Tramlus met identificatienummer NL.IMRO.0384.BPplantagenoord4-VG01 - met inachtneming van de 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Plantage de Sniep – deelplan de Tramlus' d.d. 11 december 2018 - ongewijzigd vast te stellen

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

In 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Plantage de Sniep vastgesteld, dat was gebaseerd op het toenmalige stedenbouwkundige plan. Ter plaatse van de eindlus van lijn 9 werd destijds geen verandering voorzien, zodat aan de locatie een verkeersbestemming is toegekend. Inmiddels is in het kader van de oost-west as besloten het tracé van de eindlus – conform de wens van de Vervoerregio aan te passen. Hierdoor ontstaat zoveel ruimte binnen in deze lus dat hier bebouwing kan worden gerealiseerd. Om dit planologisch mogelijk te maken, moet het vigerende bestemmingsplan worden herzien.

Concrete aanleiding

Het nieuwe bestemmingsplan heeft van 27 juli tot en met 6 september in ontwerp ter inzage gelegen. In de termijn van ter inzage legging zijn 11 zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Twee zienswijzen zijn voorzien van een handtekeningenlijst met mede-ondertekenaars. 8 zienswijzen zijn gelijkloidend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn op 15 november in de informatieve raad behandeld. Enkele indieners hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt hun zienswijze mondeling toe te lichten.

Deze woordvoerders hebben aangegeven dat zij met name bezwaar hebben tegen het hoogte-accent aan de Muiderstraatweg. Zij hebben aandacht gevraagd voor het door hen voorgestelde alternatieve plan, waarin het hoogte-accent is verplaatst naar de spoorzijde. In hun mondelinge toelichting hebben de sprekers benadrukt dat het aantal woningen in deze alternatieve opzet gelijk kan blijven; ook is ingegaan op de mogelijke voordelen voor de toekomstige bewoners van de Tramlus. Deze toelichting is naderhand ook schriftelijk ingediend.

Bij de beantwoording van de zienswijzen in de 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Plantage de Sniep – deelplan de Tramlus' is ook genoemde toelichting in de overwegingen meegenomen.

Daarnaast kwam er uit de Raad nog het voorstel om het gesloten bouwblok aan een zijde open te laten. Het effect hiervan zou zijn dat de geluidsarme zijde die elke woning bij een gesloten bouwblok heeft, verdwijnt. Om die reden wordt voorgesteld dit alternatief verder buiten beschouwing te laten.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

Gelet op de aanhoudende druk op de woningmarkt in de regio is voor het terrein een woningbouwplan ontwikkeld. Hiervoor is dezelfde ontwikkelaar in beeld als voor het naastgelegen locatie Het Pontveer. Ook qua programma, opzet en uitstraling sluit het plan aan op het Pontveer.

Dit heeft geleid tot een plan voor ca. 100 woningen, waarvan een deel sociale woningbouw. Gelet op de specifieke ligging bij de entree van de Plantage en in de directe nabijheid van de tramhaltes wordt de mogelijkheid opengehouden om in de plint enkele kleinschalige voorzieningen te realiseren.

Daarbij gaan de gedachten uit naar een kioskachtige invulling, coffee-to-go, kantoor of dienstverlening.

De geluidbelasting in het plangebied is zodanig dat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden. Op 30 oktober is in dit verband het besluit hogere grenswaarden Plantage de Sniep – deelplan de Tramlus vastgesteld. Dit besluit is randvoorwaarde voor het kunnen vaststellen van het bestemmingsplan.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is ook onderzoek gedaan naar het piekgeluid van de tram (niet gereguleerd in Wet geluidhinder).

Daarbij is destijds uitgegaan van de oude tramlus en de toen in gebruik zijnde Combino (13/14G) tramstellen. Dit onderzoek wees uit dat voor 4 woningen sprake zal zijn van een overschrijding van de maximale binnenniveau's, hetgeen aanvaardbaar werd geacht. Inmiddels heeft het GVB echter besloten om op lijn 19 tijdelijk ander materieel in te zetten. Sinds 22 juli 2018 wordt op de lijn gebruikt gemaakt van (11/12G) tramstellen. Uit recent uitgevoerd onderzoek blijkt de piekbelasting daardoor 3 dB toe te nemen, waardoor bij meer woningen sprake zal zijn van een overschrijding van de maximale binnenniveau's. Het GVB verwacht de 11/12 G in 2023/2024 te gaan vervangen door moderner materieel (Combino of 15G). Oplevering van de woningen is gepland in 2021. Dat betekent dus dat gedurende 2-3 jaar voor meer dan 4 woningen de maximale binnenwaarden worden overschreden. Omdat het een relatief korte periode betreft wordt deze overschrijding aanvaardbaar geacht. De resultaten van het recente onderzoek zijn alsnog verwerkt in de toelichting en bijlagen bij het vast te stellen bestemmingsplan.

De bezwaren van de indieners van de zienswijzen hebben met name betrekking op de stedenbouwkundige uitgangspunten, de gevolgen van de situering van het hoogste plandeel voor bezonning en privacy en op de gevolgen van woningbouw op de leefbaarheid in de wijk.

In de 'reactienota' bij dit voorstel wordt uitgebreid op de zienswijzen ingegaan. 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 zwaarwegend dat er aanleiding is om het juridisch bindende deel van het plan (regels en verbeelding) aan te passen.

Wel zijn de toelichting en de bijlagen bij het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen op een enkel punt verduidelijkt en aangevuld.

Argumenten en keuzemogelijkheden

Het nieuwe bestemmingsplan is voorwaarde voor overdracht van de gronden. Indien het bestemmingsplan niet wordt aangepast kan de voorgenomen ontwikkeling niet plaatsvinden. Voorgesteld wordt slechts ten dele tegemoet te komen aan de zienswijzen en te besluiten tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. In de reactienota wordt deze keuze beargumenteerd.

Een andere beoordeling van de zienswijzen zou vertraging en bemoeilijking van het planproces en de samenwerking met de ontwikkelaars tot gevolg hebben, met, daaraan verbonden, financiële en/of juridische consequenties. Planologisch-juridisch is voor een dergelijke keuze geen noodzaak: de ingebrachte bezwaren zijn onvoldoende zwaarwegend om het plan te wijzigen.

Gevolgen en risico's

Financieel

De kosten zijn gedekt vanuit het project Plantage de Sniep.

Juridisch

Tegen de ongewijzigde vaststelling van het plan kan beroep worden ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend door een belanghebbende die tijdig een zienswijze tegen het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht, dan wel door een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tot het indienen van een zienswijze. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of, als om voorlopige voorziening is verzocht, op moment dat op dat verzoek is beslist.

Andere risico's?

Bij wijziging van de bestemming Verkeer naar Woondoeleinden bestaat in beginsel de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van een planschadeverzoek. Bij de beoordeling van zo'n verzoek wordt o.a. rekening gehouden met de voorzienbaarheid van de bestemmingswijziging. Met het oog op die voorzienbaarheid is in 2016 al een voorbereidingsbesluit genomen. Los daarvan valt te betwijfelen in hoeverre de voorgestelde bestemmingswijziging tot (vergoedbare) schade zou lijden. Het risico wordt derhalve aanvaardbaar geacht.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Na inwerkingtreding is het bestemmingsplan toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning. Te verwachten valt dat z.s.m. na inwerkingtreding, zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk, verdere stappen ondernomen zullen worden om te komen tot de realisering van het appartementencomplex.

Adviesraden

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

Het vaststellingsbesluit en bestemmingsplan worden op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt en ter inzage gelegd. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over de behandeling in de gemeenteraad.

Projectmatig

Conform projectplan Plantage de Sniep

Bijlagen

- Ingekomen zienswijzen
- Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Plantage de Sniep – deelplan de Tramlus d.d. 11 december 2018 met bijlagen
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Plantage de Sniep – deelplan de Tramlus'
 - Verbeelding
 - Regels
 - Toelichting met bijlagen
- Besluit hogere grenswaarden Plantage de Sniep – deelplan de Tramlus

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
J.D. de Kort

de burgemeester,
E. Boog

**Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Plantage de Sniep –
19-06 deelplan de Tramlus**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 20 november 2018

Overwegende

Dat het ontwerp bestemmingsplan 'Plantage de Sniep – deelplan de Tramlus' van 27 juli tot en met 6 september 2018 ter inzage heeft gelegen;

Dat over het ontwerp bestemmingsplan 11 zienswijzen zijn ontvangen;

Dat deze zienswijzen tijdig is ingediend en derhalve ontvankelijk zijn;

Dat hij zich verenigt met de beoordeling van de zienswijzen zoals verwoord in de bij dit raadsvoorstel gevoegde 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Plantage de Sniep – deelplan de Tramlus' d.d. 11 december 2018, deze beoordeling tot de zijne maakt en in dit besluit als ingelast beschouwt;

Gelet op

Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

Het bestemmingsplan 'Plantage de Sniep – deelplan de Tramlus met identificatienummer NL.IMRO.0384.BPplantagenoord4-VG01 - met inachtneming van de 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Plantage de Sniep – deelplan de Tramlus' d.d. 11 december 2018 - ongewijzigd vast te stellen

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 31 januari 2019,

De voorzitter,

De griffier,