

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Kruidenhof 26 e.o.
Datum: 12 oktober 2021
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten
Team: Ruimtelijk beleid
Steller: R. Ayoub
+31 203144673
Rita.Ayoub@diemen.nl

Gevraagde beslissing

1. De Zienswijzennota tevens Nota van wijzigingen bestemmingsplan Kruidenhof 26 e.o. vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Kruidenhof 26 e.o., met de identificatiecode NL.IMRO.0384.BPKruidenhof-VG01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
3. Dit besluit bekend te maken.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

In het kader van het vergroten van de huidige supermarkt is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Concrete aanleiding

Het ontwerp bestemmingsplan is in de periode van 7 mei tot en met 17 juni 2021 ter inzage gelegd. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze hebben alleen betrekking op de huisvesting van de slager in het winkelcentrum en worden in de Zienswijzennota tevens Nota van wijzigingen beantwoord. Het bestemmingsplan is gereed om vastgesteld te worden.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

Als gevolg van de verkeersbestemming is de uitbreiding van de bestaande supermarkt niet mogelijk op grond van de geldende beheersverordening. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

De huidige supermarkt heeft een oppervlakte van 1.450 m² bvo (ca. 1.100 m² wvo). In de nieuwe situatie zal de supermarkt een oppervlakte hebben van 2.026 m² bvo (ca. 1.500 m² wvo).

In de detailhandelsvisie uit 2014 is opgenomen dat uitbreiding van het winkelvloeroppervlak goorloofd is, mits het passend is bij de functie van wijkverzorgend boodschappencentrum, en mits het past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van de maximale maat van het winkelcentrum. Ook in de actualisatie van de detailhandelsvisie voor Holland Park uit 2019 is opgenomen dat de uitbreiding van deze supermarkt het toekomstperspectief vergroot voor het hele winkelcentrum Kruidenhof. De voorgestelde uitbreiding past binnen de toen berekende extra marktruimte van 2.700 – 3.100 m² wvo voor heel Diemen.

Argumenten en keuzemogelijkheden

In de nieuwe situatie zal de supermarkt een oppervlakte hebben van circa 2.026 m² bvo (circa 1.500 m² vvo). Dit is een verruiming van circa 576 m² bvo (circa 400 m² vvo) ten opzichte van de huidige situatie. Echter, in het bestemmingsplan wordt ook de mogelijkheid voor de centrumfuncties op de begane grond aan de zijde van de Ouderkerkerlaan ter plaatse van de bestaande woningen en bergingen weggenomen (in lijn met het gemeentelijk detailhandelsbeleid). Er wordt namelijk de aanduiding 'wonen' opgenomen waardoor we juridisch vast leggen dat daar op de begane grond alleen maar gewoond mag worden. Dat levert een beperking van de centrumfunctie van in totaal 1.812 m² bvo op. Met andere woorden: de centrumfunctie neemt niet toe ondanks de verruiming van de supermarkt, in tegendeel, het neemt met 1.236 m² af (1.812 minder centrumfunctie – 576 verruiming supermarkt).

zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen op het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota tevens nota van wijzigingen.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Er worden wel enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hieronder volgt een samenvatting van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

- Ambtshalve wijzigingen

In onderstaande tabel zijn de ambtshalve wijzigingen opgesomd. Het betreft inhoudelijke aanpassingen van onderzoeken en toelichting.

Nr	Betreft	Omschrijving	Ontwerp bestemmingsplan (on01)	Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan (vg01)
1	Toelichting (4.2)	In het akoestisch onderzoek industrielawaai behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een bevoorradingssituatie in de avonduren. Gedurende de procedure is echter gebleken dat het laden en lossen in de vroege ochtend plaatsvindt. Het akoestisch onderzoek is op dit punt aangepast.	Voor de laad- en losactiviteiten in relatie tot de woningen aan de Pijlkruid (Pijlkruid 36, 38, 40, 42, 44, 46 en 48) worden maatwerkvoorschriften opgesteld van maximaal 77 dB in de avondperiode als gevolg van kortstondige piekgeluiden ten tijde van de bevoorrading van de supermarkt. Er is sprake van een reeds bestaande laad- en lossituatie zonder aantoonbare geluidsklachten welke niet zal wijzigen na uitbreiding van de supermarkt.	Voor de laad- en losactiviteiten in relatie tot verschillende woningen ter hoogte van de Pijlkruid, Knoopkruid, Kruidenhof, Sint Janskruid en Havikskruid worden maatwerkvoorschriften opgesteld vanwege kortstondige piekgeluiden ten tijde van de bevoorrading van de supermarkt. Er is sprake van een reeds bestaande laad- en lossituatie zonder aantoonbare geluidsklachten welke niet wezenlijk zal wijzigen na uitbreiding van de supermarkt.
2	Toelichting (4.7)	In het ontwerpbestemmingsplan is reeds aangekondigd dat er nog nader soortgericht onderzoek zou plaatsvinden naar vleermuizen en gierzwaluw. Het onderzoek is in middels afgerond en verwerkt.	P.M.	Geconcludeerd wordt dat flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoering van de ontwikkeling.

Geluid

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat er in de reeds bestaande situatie sprake is van overschrijding van de geluidsnormen tijdens de bevoorrading van de supermarkt. Voor deze overschrijding dient een maatwerkvoorschrift te worden genomen.

In de huidige situatie heeft de supermarkt nauwelijks magazijnruimte. Vanwege deze beperkte voorraadruimte zijn er allerlei afspraken met Jumbo over de bevoorrading. Zo levert Jumbo nu meerdere malen per dag doordat er geen ruimte is om grote volumes op te slaan. Zo wordt bijvoorbeeld een extra rit ingepland om de emballage retour te halen. Omdat er ook geen enkele mogelijkheid is voor buitenopslag (wat bij veel winkels wel het geval is), zijn er eigenlijk onnodig veel vrachtwagenbewegingen in de huidige situatie nodig. De verwachting is dat na de uitbreiding van het magazijn (boven verdieping) deze transacties eerder minder zullen worden dan meer. Jumbo zal dan vollere vrachtwagens toe kunnen sturen, omdat er dan ook meer opslagruimte aanwezig is. Vanuit die optiek zullen er na uitbreiding van de supermarkt eerder minder dan meer vrachtbewegingen zijn.

Omdat het bestemmingsplan zelf niet voorziet in een wezenlijke wijziging van de bevoorrading waardoor de overschrijding van de geluidsnormen verder zal toenemen, wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen. De bestaande situatie blijft immers in dit opzicht vrijwel ongewijzigd. Naar verwachting neemt het aantal vrachtbewegingen zelfs af. Bovendien zijn er geen klachten bekend van geluidsoverlast en gaan de ingediende zienswijzen ook niet over het aspect geluid. Vanzelfsprekend gaan wij aan de slag met het opstellen van de maatwerkvoorschriften voor de bevoorrading in overleg met de Omgevingsdienst NZKG en de eigenaar van de supermarkt. Dit vindt plaats buiten het bestemmingsplanprocedure om.

Gevolgen en risico's

Financieel

Voor de bestemmingsplanprocedure worden conform de legesverordening leges geheven. Alle overige lasten zullen door initiatiefnemer worden gedragen. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Juridisch

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen de termijn bestaat de mogelijkheid van het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, of, als om een voorlopige voorziening is verzocht, op het moment dat op dat verzoek is beslist.

Duurzaamheid

Binnen dit project worden voor wat betreft de supermarkt alle energiebesparende maatregelen doorgevoerd, zoals opgenomen in de Wet milieubeheer. Daarnaast wordt in de koelinstallatie een natuurlijk koudemiddel (CO₂) gebruikt in plaats van chemisch. Verder wordt onderzocht om zonnepanelen toe te passen en wordt gekeken naar de mogelijkheden om gasloos te worden.

Andere risico's

Niet van toepassing

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Indieners van de zienswijzen krijgen een brief met beantwoording van de zienswijze en worden in de gelegenheid gesteld om beroep aan te tekenen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan is gedurende deze periode te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging wordt bekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws en op de gemeentepagina. De indieners van zienswijzen worden hierover geïnformeerd.

Participatie

Het ontwerp bestemmingsplan is 6 weken, met ingang van 7 mei 2021 ter inzage gelegd. Er zijn zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota tevens nota van wijzigingen beantwoord.

Bijlagen

1. Zienswijzennota tevens Nota van wijzigingen bestemmingsplan Kruidenhof 26 e.o.;
2. Het bestemmingsplan Kruidenhof 26 e.o., met de identificatiecode NL.IMRO.0384.BPkruidenhof-VG01, met de bijbehorende bestanden .

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
T. Kemper

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Kruidenhof 26 e.o.

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op

de voordracht van het college d.d. 12 oktober 2021

Besluit

1. De Zienswijzennota tevens Nota van wijzigingen bestemmingsplan Kruidenhof 26 e.o. vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Kruidenhof 26 e.o., met de identificatiecode NL.IMRO.0384.BPkruidenhof-VG01, met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
3. Dit besluit bekend te maken.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 25 november 2021,

De voorzitter,

De griffier,