

<u>Onderwerp:</u>	Ontwerpbestemmingsplan "Overdiemerweg 38-40, recreatiewoningen en horeca" vrijgegeven voor zienswijzen
Datum:	31 januari 2023
Portefeuillehouder:	J. Prins
Team:	Ruimtelijk Beleid
Steller:	A. Pet +31 203144874 Anke.Pet@diemen.nl

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

De initiatiefnemers hebben eerder een principeverzoek ingediend voor betreffende initiatief. Op 16 juni 2020 heeft het college in beginsel ingestemd met de hoofdopzet van het initiatief voor herbestemming van de gronden Overdiemerweg 38, 39, 40 en omgeving voor de bouw van 15 recreatiewoningen en een restaurant en de aanleg van enkele recreatievoorzieningen.

Op 21 december 2021 is een intentieovereenkomst over deze ontwikkeling vastgesteld door het college. Na ondertekening van de overeenkomst op 24 december 2021 is het initiatief verder uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan.

Op 23 januari 2023 heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan ontvangen van de initiatiefnemers met het verzoek de bestemmingsplanprocedure te beginnen. Over dit ontwerpbestemmingsplan hebben in de voorgelegen periode diverse afstemmingen en bijstellingen plaatsgevonden. Het vooroverleg over het concept ontwerpbestemmingsplan "Overdiemerweg 38-40, recreatiewoningen en horeca" is afgerond en de initiatiefnemers hebben een bijeenkomst op locatie georganiseerd voor geïnteresseerden. De reacties zijn waar nodig verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan kan in procedure worden gebracht.

Op 31 januari 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen met de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Omdat er in deze procedure geen voorontwerpbestemmingsplanfase geweest is, wordt het ontwerpbestemmingsplan, in plaats van het voorontwerpbestemmingsplan, nu ter consultatie aangeboden voor een informatieve raad.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 31 januari 2023

Samenvatting

Het initiatief betreft de herontwikkeling van de huidige loods, jachthaven en twee onbewoonbaar verklaarde woningen naar een recreatieve functie bestaande uit 15 kleine recreatiewoningen, een restaurant, aanlegsteigers en een semi openbaar toegankelijke groene locatie met onder andere een voetpad en een uitzichtpunt waar je over de Derde Diem kunt uitkijken.

Huidige situatie

Het terrein heeft een oppervlakte van 2.488 m², waarvan 1.188 m² is bebouwd. Op het terrein staat een bedrijfsloods en een dubbele woning met bijgebouwen in zeer slechte staat. De woning is in 2011 door de gemeente onbewoonbaar verklaard. Verder liggen er in de jachthaven veel grote boten.



Luchtfoto huidige situatie (met rechts het fortterrein)

Initiatief (nieuwe situatie):

Het initiatief bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1) Sloop van de huidige gebouwen (in totaal 1.188 m²);
- 2) Nieuwbouw van een logiesfunctie met 15 kleine recreatiewoningen (10 x 2 persoons en 5 x 4 persoons). De totale bebouwde oppervlakte van deze huisjes is 360 m²;
- 3) Nieuwbouw van een restaurant. Het restaurant wordt maximaal 208 m² groot en wordt op een groot houten terras geplaatst, waaronder geparkeerd kan worden;
- 4) Groen inrichten van de semi-openbare ruimte (terrein blijft in particulier eigendom, maar is deels voor het publiek toegankelijk) en het terrein rondom de recreatiewoningen en het restaurant. Tussen het terrein en de Overdiemerweg komt een dijkje met daarover een semi-openbaar voetpad. Het dijkje zorgt voor het uit het zicht houden van de parkeerplaatsen van de recreatiewoningen en zorgt voor een recreatieve verbinding tussen het restaurant en het aan te leggen uitzichtpunt. Vanaf het voetpad op het dijkje heeft de wandelaar goed zicht op het water. Het uitzichtpunt wordt goed landschappelijk ingepast en moet een mooie plek voor ontmoeting en verblijf worden.



Ontwerp voorstel – SeventyF Architecten

Omgevingsvisie Diemen 2040

In de Omgevingsvisie Diemen 2040 wordt nadrukkelijk benoemd dat de Diem en ook de oevers van de Diem beter zichtbaar, herkenbaar en bruikbaar zouden moeten worden. De aanwezige natuurwaarden kunnen gecombineerd worden met passende, kleinschalige, openbare watergerelateerde recreatie en voorzieningen. Daarnaast is het stimuleren van het maken van aantrekkelijke havenhoreca en logiesverblijven aan de derde Diem ter hoogte van fort Diemerdam benoemd. Op deze plek is ook één van de Diemense koesterplekken aangeduid: een herkenbare plek van betekenis voor ontmoeting en verblijf. In het bestemmingsplan is het realiseren en behouden van een semi openbaar uitzichtpunt dat ook als verblijfsplek functioneert als voorwaarde opgenomen voor het kunnen gebruiken van het restaurant en de recreatiewoningen.

Ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het restaurant met terras en parkeervoorzieningen de bestemming Horeca gekregen en er is een bouwvlak opgenomen voor het restaurant. De recreatiewoningen hebben de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie gekregen. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen voor de 15 recreatiewoningen: maximale

oppervlaktes (10 x 22 m² en 5 x 28 m²) en bouwhoogtes (één bouwlaag met een kap, met daarbij voor de recreatiewoningen die langs het dijkje komen een extra laag eronder om te parkeren. Voor het borgen van een goede landschappelijk inpassing en ruimtelijke kwaliteit is geregeld dat een omgevingsvergunning alleen verleend kan worden indien voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitseisen die opgenomen staan in bijlage 2 van de bestemmingsplanregels.

Het groen en het water rondom houden de bestemming Natuur – Water. Aan deze bestemming zijn een paar aanduidingen toegevoegd: voor het uitzichtpunt (verplichting) en de mogelijkheid voor een parkeerstrook langs het zuidelijke deel van de Overdiemerweg.

Het document “Impressies van het initiatief en concept voorlopig ontwerp” (bijlage bij de toelichting) geeft de beoogde ontwikkeling weer. Dit ontwerp is nog niet vastgesteld. Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan wordt er verder gewerkt aan het bouwkundig ontwerp van het plan en het inrichtingsplan van de (semi)openbare ruimte, conform de gestelde kaders uit dit voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Geluid:

De betreffende locatie is nu grotendeels bestemd als bedrijfslocatie en dat deel bevindt zich binnen het, ingevolge de Wet geluidhinder, gezoneerde industrieterrein “UNA centrale Diemen”. Op een gezoneerd industrieterrein mogen bedrijven zich vestigen die veel (industrie)lawaai maken. Bedrijven mogen samen niet meer geluid maken dan de vastgestelde geluidsnorm voor het gezoneerde industrieterrein. Gezien de aard en omvang van de beoogde activiteiten wordt een ligging buiten het gezoneerde industrieterrein meer passend geacht dan een ligging op het gezoneerde industrieterrein. Om deze reden is voorgesteld de begrenzing van het gezoneerde industrieterrein aan te passen en is deze wijziging ook in het bestemmingsplan “Overdiemerweg 38-40, recreatiewoningen en horeca” opgenomen. Om het gezoneerde industrieterrein ligt een geluidzone waarbinnen nieuwe geluidgevoelige functies, zoals woningen, niet toegestaan zijn. Een recreatiewoning is geen geluidgevoelige functie. De locatie valt na wijziging van de begrenzing binnen deze geluidzone. Met het vaststellen van het bestemmingsplan gaan de regels voor deze geluidzone op deze locatie gelden. Overigens zijn woningen ook niet toegestaan op het gezoneerde industrieterrein zelf.

Milieueffectrapportage:

Bij het ontwerpbestemmingsplan zit ook een aanmeldnotitie voor een m.e.r.-beoordeling. Aangezien de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarden valt waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, betreft het een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Uit de informatie in de aanmeldingsnotitie blijkt dat, gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan, de kenmerken van de potentiële effecten en de te doorlopen mitigerende maatregelen, geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure in het kader van het bestemmingsplan “Overdiemerweg 38-40, recreatiewoningen en horeca”. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden, is reeds per brief aan de initiatiefnemers verzonden.

Anterieuere overeenkomst:

In de Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat een exploitatieplan verplicht is voor een initiatief van een ontwikkelende partij waarbij wordt afgeweken van het bestemmingplan, of een nieuw bestemmingplan wordt gemaakt. De raad kan besluiten af te wijken van deze verplichting, als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden “anderszins” verzekerd is. Hierdoor is een exploitatieplan overbodig. Conform het gemeentelijke grondbeleid is de gemeente voornemens om voor dit plan de gemeentelijke kosten anderszins te verzekeren.

Daarvoor is naast een planologische procedure ook een anterieuere overeenkomst noodzakelijk. In deze overeenkomst worden een aantal belangrijke zaken geregeld in

verband met de inrichting van het perceel en directe omgeving en de aansluiting op openbare voorzieningen. Tevens wordt middels deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld waardoor de voorbereidingskosten voor de gemeente worden vergoed door de ontwikkelaar en afspraken gemaakt over eventuele noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte en het verrekenen van de kosten daarvan. Uiterlijk voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan dient deze overeenkomst door het college en de initiatiefnemers getekend te zijn. Indien niet alle gronden waarop de bestemming wijzigt in eigendom van de initiatiefnemers is, zullen ook de andere eigenaren moeten medeondertekenen. Uitgangspunt van de initiatiefnemers is om alle grond binnen dit bestemmingsplan in eigendom te krijgen alvorens de anterieure overeenkomst te tekenen.

Participatie

De initiatiefnemers hebben op 28 september 2022 een informatiebijeenkomst op locatie georganiseerd. Op hun projectwebsite is hiervan een verslag te vinden en worden nagekomen vragen beantwoord: herontwikkelingoverdiemerweg.nl onder Archief. Op deze website zullen ook toekomstige communicatiemomenten van de initiatiefnemers te vinden zijn.

Het vervolgtraject

Nadat het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen worden de zienswijzen, en eventuele opmerkingen van de raad, behandeld en het plan hier zo nodig op aangepast. Ook wordt er verder gewerkt aan het bouwkundig ontwerp van het plan en het inrichtingsplan van de (semi)openbare ruimte, conform de gestelde kaders uit dit voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Tevens wordt er verder gewerkt aan de anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt naar verwachting najaar 2023 in het college behandeld. De raad wordt hierover vervolgens schriftelijk geconsulteerd. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst kan het bestemmingsplan aan de raad aangeboden worden ter vaststelling.

Ter inzage in iBabs

- 1) Regels van het bestemmingsplan “Overdiemerweg 38-40, recreatiewoningen en horeca”
- 2) Bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan “Overdiemerweg 38-40, recreatiewoningen en horeca”
- 3) Verbeelding van het bestemmingsplan “Overdiemerweg 38-40, recreatiewoningen en horeca”
- 4) Toelichting van het bestemmingsplan “Overdiemerweg 38-40, recreatiewoningen en horeca”
- 5) Bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan “Overdiemerweg 38-40, recreatiewoningen en horeca” - deel 1
- 6) Bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan “Overdiemerweg 38-40, recreatiewoningen en horeca” - deel 2
- 7) Bijlagen bij de toelichting – bijlage 8 Reactienota vooroverleg en participatie bestemmingsplan Overdiemerweg 38-40_Def

- EINDE -