

Bestemmingsplan Plantage de Sniep 2022

Vastgesteld

NL.IMRO.0384.BPplantage2022-VG01

Team Ruimtelijk Beleid

maart 2023





**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Plantage de Sniep 2022

Toelichting

Documenttitel: Bestemmingsplan Plantage de Sniep 2022
Toelichting

Status: Vastgesteld

Datum: maart 2023

Projectnaam:

Projectnummer:

Opdrachtgever:

Referentie:

Auteur(s): M.K.

Collegiale toets:

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door:

Datum/paraaf vrijgave:

Plantage de Sniep 2022

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldende plannen	7
1.4 Aanpak	8
1.5 Functie van dit bestemmingsplan	9
1.6 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
2.2 Provinciaal beleid	12
2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	12
2.2.2 Provinciale omgevingsverordening Noord-Holland 2020	13
2.3 Gemeentelijk beleid	14
2.3.1 Omgevingsvisie Diemen 2040	14
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	15
3.1 Toelichting op de veegactie	15
3.2 Overzicht van aanpassingen in het plangebied	15
Hoofdstuk 4 Juridische planopzet	19
4.1 Standaard en plansystematiek	19
4.2 Toelichting op de regels	19
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	29
5.1 Economische uitvoerbaarheid	29
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 6 Toelichting op bijlagen	31
6.1 Inhoudsopgave bijlagen	31

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Bestemmingsplan 'Plantage de Sniep'
Bijlage 2	Overzicht relevante rapportages
Bijlage 3	Bestemmingsplan Plantage - deelplannen Zuid en Sportbuurt
Bijlage 4	Beeldkwaliteitsplan Sportbuurt - Wonen 2
Bijlage 5	Kavelpaspoorten Sportbuurt - Wonen 3
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek verkeer
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek tennisbanen
Bijlage 8	Externe veiligheidsonderzoek brede school Diemen

Bijlage 9	Verkennend bodemonderzoek brede school Diemen
Bijlage 10	Verkeersonderzoek
Bijlage 11	Onderzoek parkeren
Bijlage 12	Watertoets
Bijlage 13	Quickscan Flora en faunawet
Bijlage 14	Bestemmingsplan Plantage Noord - deelplan De Wissel
Bijlage 15	Akoestisch onderzoek Pantar
Bijlage 16	Bestemmingsplan Plantage De Sniep - deelplan Het Pontveer
Bijlage 17	Akoestisch onderzoek
Bijlage 18	Trillingsonderzoek
Bijlage 19	Externe veiligheidsonderzoek
Bijlage 20	Bestemmingsplan Plantage De Sniep - deelplan De Bottelarij
Bijlage 21	Akoestisch onderzoek Bottelarij
Bijlage 22	Trillingsonderzoek
Bijlage 23	Externe veiligheidsonderzoek
Bijlage 24	Bestemmingsplan Plantage de Sniep - Deelplan De Tramlus
Bijlage 25	Akoestisch onderzoek
Bijlage 26	Piekgeluid
Bijlage 27	Trillingen
Bijlage 28	Trillingen (aanvullend onderzoek)
Bijlage 29	Externe veiligheidsonderzoek
Bijlage 30	Verkennend bodemonderzoek (2015)
Bijlage 31	Geactualiseerd bodemonderzoek (2018)
Bijlage 32	Onderzoek schaduweffect op zonnepanelen door woontoren De Tramlus
Bijlage 33	Overzicht hogere waarden Plantage de Sniep
Bijlage 34	Zienswijzennota Plantage de Sniep 2022

Toelichting

- vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2016.
- Bestemmingsplan Plantage Noord - deelplan De Wissel (NL.IMRO.0384.BPplantagenoord1-VG01) vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2016.
- Bestemmingsplan Plantage De Sniep - deelplan Het Pontveer (NL.IMRO.0384.BPplantagenoord3-VG01), vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2017.
- Bestemmingsplan Plantage De Sniep - deelplan De Bottelarij (NL.IMRO.0384.BPplantagenoord2-VG01), vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2017.
- Bestemmingsplan Plantage de Sniep - Deelplan De Tramlus (NL.IMRO.0384.BPplantagenoord4-VG01), vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2019.

De bovenstaande links verwijzen naar de toelichting van de betreffende plannen in de bijlagen van deze toelichting.

Tevens maakt een groot aantal afwijkingsbesluiten deel uit van het geldende planologische kader. Deze zijn in hoofdstuk 3 van deze toelichting vermeld.

1.4 Aanpak

In het bestemmingsplan Plantage de Sniep 2022 zijn de volgende zaken gecorrigeerd c.q. hersteld:

- De wijzigingsplannen, partiële herzieningen en buitenplanse afwijkingen die na 2011 in het plangebied gerealiseerd zijn;
- Ambtshalve zijn correcties doorgevoerd die nodig werden geacht naar aanleiding van wensen vanuit de (toetsings)praktijk. Redactionele onduidelijkheden of gebleken onduidelijkheid over begripsomschrijvingen zijn in de praktijk opgelost bij vergunningverlening. In dit bestemmingplan wordt dit 1 op 1 beleidsneutraal vertaald;
- Verwerking van jurisprudentie en gewijzigde wetgeving. De Monumentenwet is bijvoorbeeld grotendeels opgegaan in de Erfgoedwet;
- Verwerking van grondverkoop van kleine stukken gemeenteground (snippergroen). Deze gronden hebben volgens het geldende bestemmingsplan vaak nog een berstemming openbaar Groen en horen bijvoorbeeld een bestemming "Tuin" te krijgen.

In het bestemmingsplan is de feitelijke bestaande situatie overgenomen en er is voort geborduurd op het bestaande beleid. Er is sprake van een beleidneutrale aanpassing. Hieronder wordt het begrip beleidsneutraliteit nader omschreven.

Definitie beleidsneutraliteit

Een beleidsneutraal bestemmingsplan is een plan waarin alleen ruimtelijke ontwikkelingen worden vastgelegd die gericht zijn op het beheer van de feitelijke situatie (gebruik en bouwen). In een beleidsneutraal bestemmingsplan worden geen wezenlijke nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Wel worden vergunde ontwikkelingen, die nog niet in een bestemmingsplan waren opgenomen, positief bestemd. Hiermee wordt een bestaande legale ontwikkeling in het bestemmingsplan geborgd.

Regeltechnisch worden de bestemmingsplannen geactualiseerd en afgestemd op het gemeentelijke handboek digitale bestemmingsplannen. Onderling komt daardoor meer samenhang tussen de verschillende bestemmingsplannen.

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat bestaande planologische mogelijkheden, inclusief de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden, niet (wezenlijk) worden aangetast. Om te kunnen bepalen of een voorgenomen wijziging nog kan worden beschouwd als 'beleidsneutraal' wordt een voorgenomen wijziging steeds getoetst aan het onderscheidende criterium "of deze wijziging redelijkerwijs was te verwachten". Bij die toetsing wordt op zichzelf beoordeeld of er sprake is van een wijziging die kan worden beschouwd als liggend in de lijn der verwachtingen en passend in het door de gemeente gevoerde planologische beleid.

Veegplan

Het bestemmingsplan geeft in de toelichting aan om welke onvolkomenheden het gaat en wat is gedaan om dit te corrigeren. Vaak gaat het om redactionele wijzigingen, maar het gaat ook om het verwerken van binnenplanse en buitenplanse afwijkingsbesluiten (inclusief zogenaamde kruimelafwijkingen) waarvoor een omgevingsvergunningsvergunning is verleend, bijvoorbeeld voor uitbouwen, erkers en dakopbouwen.

Deze besluiten zijn overigens niet in alle gevallen individueel in de regels en/of op de verbeelding (verbeelding) verwerkt, maar soms ook via een algemene regel in dit bestemmingsplan wel als toegelaten gebruik en/of (bouw-)werk aangemerkt. Dat betekent dat ook deze afwijkingen via de veegactie positief zijn bestemd

In Hoofdstuk 3 van deze plantoelichting worden deze afwijkingsprocedures en andere aanpassingen vermeld en (waar nodig) toegelicht.

1.5 Functie van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan fungeert als een bestemmingsplan dat de tot voorheen ter plaatse van het plangebied geldende bestemmingsplannen vervangt. De bestemming en bijbehorende regels in dit plan zijn van toepassing op die bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart), regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische plan. De plantoelichting heeft geen rechtskracht. Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm vastgesteld. Een volledige papieren versie van het bestemmingsplan wordt gelijktijdig vastgesteld. Indien de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan na vaststelling en die van de papieren versie daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan Plantage bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1: inleiding op de veegactie.
- Hoofdstuk 2: beschrijving van het actuele beleidskader (rijk, regionaal, provincie en gemeente).
- Hoofdstuk 3: beschrijving van de onderdelen van de veegactie voor plangebied Plantage de Sniep 2022.
- Hoofdstuk 4: artikelsgewijze toelichting op de regels.
- Hoofdstuk 5: uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 6: inhoudsopgave van de bijlagen bij de toelichting.

Na de toelichting volgen de (uit meerdere plannen samengestelde) regels, inclusief de daarbij behorende bijlagen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Dit bestemmingsplan wordt beleidsneutraal uitgevoerd. Een uitvoerige toetsing aan het beleid is daarom niet aan de orde. Niettemin moet inzicht worden geboden in de actuele beleidsuitgangspunten van het rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Diemen. Daartoe worden de belangrijkste beleidsdocumenten in samenvatting weergegeven. Aan het einde van iedere paragraaf wordt overwogen of er uitgangspunten zijn die bij deze veegactie moeten worden betrokken.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie is op het moment van schrijven van voorliggend bestemmingsplan nog in ontwerp. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Het uitgangspunt van de nieuwe aanpak van deze wet is dat ingrepen in de leefomgeving in samenhang plaatsvinden. Zo kunnen bij (gebieds)ontwikkelingen betere en meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil op nationale belangen sturing en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust zijn. Om dit te bereiken moeten er maatregelen in de leefomgeving getroffen worden zoals het behouden en aanleggen van voldoende groen en wateropslag in de steden. Ook moet Nederland in 2050 een duurzame energievoorziening hebben. Dit kan onder andere gerealiseerd worden door de aanleg van zonnepanelen en windmolens. Windmolens op zee hebben de voorkeur, maar ook op het land zijn ze nodig. Door de windmolens waar mogelijk zo veel mogelijk te clusteren wordt versnippering over het landschap voorkomen en kan de ruimte zo efficiënt mogelijk worden benut. Participatie en invloed van bewoners is daarbij erg belangrijk. Zonnepanelen moeten eerst op daken en gevels worden geplaatst voordat er over wordt gegaan op het plaatsen van zonnepanelen in het landschap. Ook zet het Rijk zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Om deze positie te bereiken en te handhaven zijn goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken vereist. Ook zijn nauwe samenwerkingsverbanden met internationale partners belangrijk, ook op defensie-terrein. Het Rijk zet in op het creëren van een innovatief vestigingsklimaat, met een gezonde leefomgeving die inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen. Het uitgangspunt is wel dat de economie toekomst bestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair. Dit moet worden bereikt door duurzame energiebronnen te gebruiken en productieprocessen te veranderen zodat men niet langer afhankelijk is van fossiele bronnen.

3. Sterke en gezonde regio's

In steden en stedelijke regio's zijn veel nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. De voorkeur is om deze locaties binnenstedelijk te realiseren, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk moet de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeterd worden. Dit houdt in: schone lucht, voldoende groen, water en publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen, ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. De leefomgevingskwaliteit- en veiligheid moet toenemen. Dit betekent dat voorafgaand aan nieuwe ontwikkelingen helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit- en veiligheid stelt en elke maatregelen er nodig zijn wanneer er voor nieuwe ontwikkelingslocaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid geborgen. Niet alleen groei heeft aandacht in de NOVI. Er wordt ook aandacht

besteed aan het versterken van de vitaliteit en leefbaarheid in krimpregio's.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe deze aanpassingen zorgvuldig moeten worden uitgevoerd. In alle gevallen wordt er ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoekt het Rijk naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden.

Ambities

Het leidende principe van de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving die goed is voor mens, plant én dier. Onder de hoofdambitie, balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd. Hierbij komen de volgende thema's aan bod:

Leefomgeving:

- Klimaatverandering: een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland.
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit betreft bodem, water, lucht, omgevingsveiligheid, geluidsbelasting en ontwikkeling in de ondergrond.
- Biodiversiteit en natuur: biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere doelen zoals een gezonde leefomgeving kan worden bereikt.

Gebruik van leefomgeving:

- Economische transitie: een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Wonen en werken: vraag en aanbod van woon- en werklocaties moeten beter met elkaar in overeenstemming zijn. Woningbouw moet vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte

- gebieden worden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeften en trends.
- Duurzaamheid van de totale voorraad is het uitgangspunt.
- Mobiliteit: Inwoners en bedrijven van de provincie Noord-Holland verplaatsen producten of personen effectief, veilig en efficiënt waarbij negatieve gevolgen van mobiliteit op het klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. De provincie zet zich in voor het verwerken van mobiliteitsopties die hieraan bijdragen zoals goede OV-verbindingen, uitstekende infrastructuur voor alle modaliteiten en technologische innovatie.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van unieke kwaliteiten van diverse landschappen en cultuurhistorie.

Energietransitie:

De ambitie voor de energietransitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie. De provincie biedt de ruimte aan noodzakelijke energietransitie en de daarvoor benodigde infrastructuur. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de ambities voor verstedelijking en landschap.

2.2.2 Provinciale omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De provincie wil een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. Om dat te bereiken stelt de provincie samen met haar partners de Omgevingsverordening op.

Voor de provincie betekent dit een andere, nieuwe manier van werken. Ook de regels worden op een nieuwe manier opgesteld. De nieuwe regels richten zich op het 'hoe': hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving? De fysieke leefomgeving staat voor alles wat mensen zien, voelen en ruiken zoals gebouwen, wegen, parken, bossen, rivieren en een schone lucht. Voorheen richtten de regels zich vooral op het 'wat': wat mag niet en welke uitzonderingen gelden? Het gaat dus meer om het doel en minder om het middel. In de Omgevingsverordening NH2020 worden daarvoor de eerste stappen gezet.

Gedeputeerde Staten hebben de Omgevingsverordening NH2020 op 16 november 2020 vastgesteld. Op 26 april 2021 hebben Gedeputeerde Staten de Ontwerp - Omgevingsverordening NH2022 vastgesteld. Deze zal tegelijk in werking treden met de Omgevingswet.

Gevolgen voor de veegactie

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland en de daartoe door de provincie gestelde (bestaande en toekomstige) regels geven geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in het plan. Door de veegactie wordt de bruikbaarheid van de plannen vergroot, hetgeen ook de uitvoering van het provinciaal beleid ten goede komt.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Diemen 2040

In de Omgevingsvisie 2040 kiest Diemen tot 2040 voor een heldere scheiding tussen het stedelijke gezonde dorp en het groene buitengebied. In het stedelijke gezonde dorp wordt ruimte gezocht voor verschillende maatschappelijke opgaven, zoals de grote behoefte aan betaalbare woningen en tevens voorzieningen zoals sportvoorzieningen, scholen, recreatieve voorzieningen en zorgvoorzieningen. Ingezet wordt op een gezonde, leefbare en duurzame leefomgeving met voldoende ruimte voor groen en water in de wijken die gebruikt kunnen worden door mens, plant en dier. Verder is de inzet gericht op ontmoeting en verbinding door het maken en verbeteren van ontmoetingsplekken in elke buurt en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes. Diemen vindt het belangrijk dat het buitengebied groen en rustig blijft en geen onderdeel gaat worden van het bebouwde gebied. In het buitengebied van Diemen kun je namelijk juist aan de stedelijke drukte ontsnappen, recreëren, rust vinden en ontspannen in het groen en de natuur. In het buitengebied wordt gezocht naar de balans tussen natuur, kleinschalige recreatie, bereikbaarheid, klimaatadaptatie en energieopwekking.

Gevolgen voor de veegactie

De bestaande plannen voldoen reeds aan de Omgevingsvisie. Wel worden de plannen op ondergeschikte onderdelen aangepast aan de beleidsuitvoering in de praktijk, bijvoorbeeld door het wegnemen van onjuistheden en omissies. Door de veegactie wordt de bruikbaarheid van de plannen vergroot, hetgeen ook de uitvoering van het gemeentelijk beleid ten goede komt.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Toelichting op de veegactie

Zoals in paragraaf 1.4 is gezegd heeft dit bestemmingsplan tot doel in één keer diverse correcties en wijzigingen aan te brengen. In deze paragraaf worden de betreffende correcties/wijzigingen toegelicht. Er wordt gemotiveerd aangegeven wat in het bestemmingsplan geregeld wordt en op welke wijze. In deze paragraaf volgt eerst een algemene toelichting op de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is gemaakt op basis van de bestaande verbeeldingen van de bestemmingsplannen in het plangebied. Tot de bestaande bestemmingsplannen behoren het oorspronkelijk vastgestelde (gebieds-)bestemmingsplan binnen een gebied, maar ook herzieningen, wijzigingen en/of uitwerkingen die daarna zijn vastgesteld. Al deze plannen zijn samengevoegd tot een nieuwe verbeelding. Vervolgens zijn buitenplanse afwijkingsbesluiten binnen het plangebied, en die nog niet in een bestemmingsplan waren opgenomen, ingetekend op de verbeelding. Ook zijn enkele grondtransacties op de verbeelding verwerkt, zoals bijvoorbeeld de verkoop van een gemeentelijke groenstrook aan een particulier. Tot slot zijn enkele (ambtshalve geconstateerde) correcties en omissies verwerkt.

Regels

Net als bij de verbeelding zijn de regels van de verschillende, samen te voegen bestemmingsplannen (inclusief herzieningen, wijzigingen en uitwerkingen) geïntegreerd aangepast tot één nieuwe set aan regels. Uiteraard zijn ook de bij de regels behorende bijlagen hierbij opgenomen. Daar waar er nog geen regels van toepassing waren, zoals in het geval van buitenplanse afwijkingsbesluiten, zijn de besluiten gedetailleerd in bestaande en/of nieuwe regels verwerkt. Daarbij is zo dicht mogelijk aangesloten op de detaillering, systematiek en terminologie van de andere regels. Ook in de regels zijn op enkele onderdelen correcties doorgevoerd en omissies weggenomen. Op deze wijze is een volledige, actuele set aan regels ontstaan die nauw correspondeert met de nieuwe verbeelding, zowel vanuit juridisch oogpunt als uit oogpunt van digitale raadpleegbaarheid. Daarnaast zijn bepaalde onderdelen uit de regels aangepast om meer uniformiteit te bereiken. Het gaat hier om de aan- en bijgebouwenregeling, begripsbepalingen en algemene regels van de woonbestemmingen binnen het plangebied.

Toelichting

Voor ieder nieuw bestemmingsplan is een nieuwe, compacte plantoelichting opgesteld, met daarin:

- een algemene beschrijving van de veegactie;
- een duidelijk overzicht van de aanpassingen (samenvoegingen, aanpassingen en correcties), waar nodig voorzien van toelichtende beschrijvingen;
- een actuele artikelsgewijze toelichting, waarin alle opgenomen regels zijn voorzien van nadere uitleg;

De behoefte aan het raadplegen van de (oude) toelichtingen en bijlagen van de bestaande plannen is mogelijk via de bijlagen bij deze toelichting. Hoofdstuk 6 geeft hiervan een overzicht.

Jurisprudentie en gewijzigde wetgeving

Bij het integreren van plannen en verwerken van besluiten en correcties is recente jurisprudentie en gewijzigde wetgeving waar nodig en waar mogelijk meegenomen. Hierbij is er wel voor gewaakt dat een aanpassing zou (kunnen) leiden tot niet-beleidsneutrale aanpassingen.

3.2 Overzicht van aanpassingen in het plangebied

In deze paragraaf zijn de belangrijkste aanpassingen aangegeven die op dit bestemmingsplan betrekking hebben. De meest specifieke aanpassingen zijn met het oog op efficiënte verwijzing uniek genummerd.

Daar waar wordt verwezen naar een artikel- of lidnummer wordt het (nieuwe) artikel- of lidnummer bedoeld zoals opgenomen in dit plan. Dit nieuwe artikel- of lidnummer kan afwijken van het artikel- of lidnummer in het bestaande bestemmingsplannen.

Samenvoeging bestaande plannen

1. Bestemmingsplan 'Plantage de Sniep' (NL.IMRO.0384.BPPlantage-VG01), vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2011.
2. Bestemmingsplan Plantage - deelplannen Zuid en Sportbuurt (NL.IMRO.0384.BPplantage2-VG01), vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2016.
3. Bestemmingsplan Plantage Noord - deelplan De Wissel (NL.IMRO.0384.BPplantagenoord1-VG01) vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2016.
4. Bestemmingsplan Plantage De Sniep - deelplan Het Pontveer (NL.IMRO.0384.BPplantagenoord3-VG01), vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2017.
5. Bestemmingsplan Plantage De Sniep - deelplan De Bottelarij (NL.IMRO.0384.BPplantagenoord2-VG01), vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2017.
6. Bestemmingsplan Plantage de Sniep - Deelplan De Tramlus (NL.IMRO.0384.BPplantagenoord4-VG01), vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2019.

De samenvoeging heeft geleid tot enkele inhoudelijke wijzigingen van enkele regels in de bestemmingen voor wonen. De basis wordt gevormd door de vier woonbestemmingen van het plan Plantage - deelplannen Zuid- en Sportbuurt. In dit plan zijn vervolgens de overige planregels geïntegreerd. De woonbestemmingen uit de andere plannen zijn als volgt (her-)bestemd; waarbij steeds de meest relevante aanpassingen zijn vermeld:

- Deelplan De Wissel: Wonen - 10. De centrale woonstraat heeft nu de bestemming Verkeer. Daardoor zijn uit de bestemmingsomschrijving enkele openbare voorzieningen geschrapt. Voor aan- en bijgebouwen geldt de (gemeentelijke standaard) differentiatie betreffende de te bouwen oppervlakte.
- Deelplan Het Pontveer: Wonen - 8. Enkele bepalingen kunnen worden geschrapt omdat de bebouwing reeds is vergund en/of gerealiseerd. Dit betreffen: bouwen parkeervoorzieningen op de begane grond, voorwaardelijke regels inzake geluidnormering en bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen. Om de (van de standaard) afwijkende bebouwing van het binnenterrein te regelen is ter plaatse van dit deelplan een specifieke aanduiding opgenomen. De aanduiding wordt ook gehanteerd voor het regelen van (voor dit deelplan) specifieke parkeernormen.
- Deelplan De Bottelarij: Wonen - 11. De openbare ruimte binnen het blok is bestemd voor Verkeer. Daardoor is de specifieke aanduiding in de oorspronkelijke bestemming komen te vervallen. Evenals bij deelplan Het Pontveer zijn ook hier de voorwaardelijke regels inzake geluidnormering vervallen omdat de bebouwing inmiddels is vergund en/of gerealiseerd.
- Deelplan De Tramlus: Wonen- 7. Overgenomen zijn de specifieke regels voor het vestigen van enkele kleinschalige niet-woonvoorzieningen. Hiertoe is een specifieke aanduiding geïntroduceerd. Evenals bij deelplan Het Pontveer zijn ook hier de voorwaardelijke regels inzake geluidnormering vervallen omdat de bebouwing inmiddels is vergund en/of gerealiseerd. De bevoegdheid tot het stellen van nader eisen is ook hier komen te vervallen.

Verwerking vergunde buitenplanse afwijkingen

7. Realiseren van 3 woningen inclusief de bijbehorende bouwwerken, bekend als fase 1 van het project deelplan E (Plantage Buyten) aan Kriekenoord 21, Fred Lunstroolaan 2 en Jaap Havekottelaan 18, alsmede erfafscheidingen binnen het gehele projectgebied.
8. Realiseren van 44 grondgebonden woningen aan Mariënborg (400-418), Ma Retraite (2-32 even), Onoribo (1-33) en Leliëndaal 401.
9. Realiseren van 24 woningen aan Ma Retraite (1 t/m 11 oneven), Bataskine (1 t/m 12) en Stoelmanseiland (2 t/m 12).
10. Realiseren van woongebouw met 202 woningen, een horecavoorziening en een parkeergarage aan Punt Sniep (120 t/m 626). De bestaande bestemming Gemengd - 3 is gewijzigd naar Wonen - 9 en Verkeer.
11. Realiseren van 60 eengezinswoningen met parkeergarage aan Keulse Vaart (45 t/m 73), De Wissel

- (1 t/m 27), Het Pontveer (2 t/m 22), Kriekenoord (2 t/m 18) en de Gooise Tram 200 t/m 209). De bestaande bestemming Woongebied is gewijzigd naar Wonen - 1.
12. Realiseren van 50 eengezinswoningen aan Het Betonijzer (200 t/m 258), De Veemarkt (1 t/m 7) en De Bottelarij (1 t/m 31).
 13. Realiseren van 15 woningen aan de Iet van Feggelenlaan (1 t/m 11) en De Maalderij (2 t/m 18).

Verwerking van grondaankopen

14. De verbeelding bij Leliëndaal 310 is gecorrigeerd naar de de bestemming Wonen en Tuin.

Belangrijke aanpassingen vanuit wetgeving en jurisprudentie

15. In de woonbestemmingen is de term *wonen* vervangen door *woningen*.
16. Art. 1 van de regels (begripsbepalingen) is aangevuld met het begrip "*woongebouw*"

Verwerking overige aanpassingen

17. De bestemmingen van Punt Sniep en Villa Lotta zijn gedetailleerd tot specifieke woonbestemmingen, te weten: Wonen 9 en Wonen 12.
18. Art. 1.5 regels: het begrip 'aan- en uitbouw' is als volgt gecorrigeerd: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, als een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, direct verbonden met en direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw, bijvoorbeeld via een toegangsdeur.
19. Art. 1.20 regels: het begrip 'bijgebouw' is als volgt gecorrigeerd: *een op zichzelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw.*
20. In bestemmingen waarin woningen zijn toegestaan is in de regeling voor aan huis gebonden beroep en bedrijf aangegeven dat een 'bed en breakfast' voor maximaal 4 personen is toegestaan.
21. Art. 34.2 i.c.m. 1.16: regeling bestaande maten, waardoor de verleende vergunningen op grond van dit plan rechtens zijn toegelaten.
22. In de bestemming Verkeer – Railverkeer is toegevoegd dat geluidsschermen tot een bouwhoogte van 2 meter zijn toegelaten. Bij het station Diemen zijn hogere geluidsschermen geplaatst. Deze zijn in het bestemmingsplan opgenomen met de aanduiding "geluidsscherm" met een maximale bouwhoogte van 5 meter.
23. De gebiedsaanduidingen 'Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 1' en 'Veiligheidszone -gasdrukmeet- en regelstation - 2' zijn toegevoegd.

Overige aanpassingen van ondergeschikte aard

- Stroomlijnen begripsomschrijvingen, meetomschrijvingen en algemene regels (aan de hand van het handboek regels).
- Tekstuele correcties.
- Aanpassing (door-)nummering als gevolg van de veegactie.
- Correcties op de verbeelding.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Standaard en plansystematiek

Standaard

Het bestemmingsplan Plantage de Sniep 2022 is opgesteld en ingericht conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Systematiek

Dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan, dat wil zeggen dat aan de meeste percelen en gebieden specifieke bestemmingen zijn toegekend, in plaats van globale bestemmingen. In het kader van de veegactie zijn de bestemmingen en regels uit de bestaande bestemmingsplannen voor het overgrote deel onverkort gehandhaafd. In hoofdstuk 3 is aangegeven op welke onderdelen dit bestemmingsplan van de bestaande bestemmingsplannen afwijkt.

4.2 Toelichting op de regels

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. Daarnaast wordt in deze paragraaf ingegaan op de overige regels uit het bestemmingsplan. Conform SVBP2012 zijn de regels onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Hoofdstuk2 Bestemmingen

Artikel 3 Gemengd

Op gronden met de bestemming Gemengd zijn woningen toegestaan, evenals maatschappelijke voorzieningen en verkeersvoorzieningen. Daaraan ondergeschikte en bijbehorende functies zijn tevens toegestaan, zoals parkeerplaatsen, erven, tuinen en kelders en het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Er gelden specifieke gebruiksregels voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf. Zo mag ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw hiervoor gebruikt worden, met een maximum van 50m². Daarnaast mogen de activiteiten geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving, is horeca niet toegestaan (uitgezonderd een bed & breakfast tot maximaal 4 personen), is detailhandel niet toegestaan (behoudens uitzonderingen) en mag er geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan. Ten slotte is als gevolg van de uitoefeningen van een beroep of bedrijf door de bewoners van de woning ten hoogste 1 fte in dienstverband extra toegestaan.

Artikel 4 Groen

De bestemming Groen geldt voor de grotere groenzones in het plangebied. Kleinere groenvoorzieningen zijn niet afzonderlijk bestemd, maar opgenomen in de bestemming Verkeer. Naast groenvoorzieningen is ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een voorziening voor WKO toegestaan.

Artikel 5 Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is gegeven aan de gronden waar zorginstellingen van Pantar zijn gevestigd. Ook zijn hier andere sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen toegestaan. Educatieve voorzieningen en een kinderdagverblijf zijn in deze bestemming

niet toegestaan. Kleinschalige windturbines en kelders zijn hier toegestaan, wat heeft geleid tot daarvoor van toepassing zijnde bouwregels. Ook binnen deze bestemming kunnen nadere eisen gesteld worden met betrekking tot de situering van en het aantal parkeervoorzieningen.

Artikel 6 Sport - Zwembad

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het bestaande zwembad. Een horecavoorziening in de vorm van een kantine is ook mogelijk evenals kelders. Kleinschalige windturbines zijn niet mogelijk binnen deze bestemming.

De bestemming kan gewijzigd worden naar de bestemming Gemengd indien het zwembad blijvend niet meer in gebruik is of duurzaam is of wordt gestaakt. Ook binnen deze bestemming kunnen nadere eisen gesteld worden met betrekking tot de situering van en het aantal parkeervoorzieningen.

Artikel 7 Tuin

De bestemming Tuin geldt voor de voortuinen van de meeste kavels. Met deze bestemming wordt nadrukkelijk aangegeven dat voortuinen in functioneel opzicht niet hetzelfde zijn als erven. In beginsel zijn hier geen gebouwen toegestaan. Het plan bevat één uitzondering op deze regel en dat betreft de tuin bij het appartementencomplex de Woonhoeve (zie Artikel Wonen - 4). Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bergingen toegestaan, behorende bij deze appartementen. De oppervlakte van het aanduidingsvlak en de maximum goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op de voor dit complex reeds verleende omgevingsvergunning. Verder mogen alle als Tuin bestemde gronden in ondergeschikte mate worden gebruikt voor parkeren op eigen terrein, onder meer om aan de gestelde parkeernormen te kunnen voldoen. Ook zijn toegangswegen en -paden mogelijk om de woning te kunnen bereiken. Tot slot geldt binnen de bestemming Tuin een algemene maximum bouwhoogte voor bouwwerken van maximaal 1 m. Ook ten aanzien van deze bepaling is een uitzondering opgenomen, namelijk voor hogere erfafscheidingen. De locaties van de hogere erfafscheidingen zijn op de verbeelding aangegeven.

Artikel 8 Verkeer

De bestemming Verkeer geldt voor de wegen en straten in het plangebied en daarnaast voor bepaalde voet- en fietspaden en verblijfsgebieden. De bestemming is gericht op de afwikkeling van het bestemmingsverkeer. Tramverkeer is ook mogelijk binnen deze bestemming. Binnen de bestemming zijn in ondergeschikte mate ook andere openbare voorzieningen mogelijk, zoals (onder meer) groen, water en parkeren.

Artikel 9 Verkeer - Railverkeer

De bestemming Verkeer – Railverkeer is gegeven aan het spoor dat door het plangebied loopt. Op deze gronden zijn parkeervoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan. Voor geluidsschermen geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter, waarbij ter plaatse van de aanduiding "geluidsscherm" een maximale bouwhoogte van 5 meter geldt.

Artikel 10 Water

De gronden met de bestemming Water zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bermen, taluds, bruggen en duikers zijn ook toegestaan. De bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is uitsluitend toegestaan waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Artikel 11 Wonen - 1

De bestemming Wonen - 1 is toegekend aan de woningen tussen de De Wissel, Kriekenoord, Naarderzandpad en het Jaagpad.

Ter plaatse van de bestemming Wonen - 1 zijn woningen toegestaan, met ondergeschikt het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Bijbehorende functies zijn toegestaan, zoals een erf, kelder, parkeervoorzieningen of toegangswegen/-paden. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Ten aanzien van een aan huis gebonden beroep of bedrijf mag maximaal 30% van het oppervlak van het hoofdgebouw worden benut tot een maximum van 50m². Daarnaast mogen de activiteiten geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving, is horeca niet toegestaan, is detailhandel

niet toegestaan (behoudens uitzonderingen) en mag er geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan. Ten slotte is als gevolg van de uitoefeningen van een beroep of bedrijf door de bewoners van de woning ten hoogste 1 fte in dienstverband extra toegestaan.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen erfafscheidingen een hoogte van maximaal 2 meter bedragen. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 12 Wonen - 2

De bestemming Wonen - 2 is toegekend aan de woningen tussen het Jaagpad en de Muiderstraatweg en aan de woningen tussen Naarderzandpad en Sportlaan.

Ter plaatse van de bestemming Wonen - 2 zijn woningen in de vorm van grondgebonden woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mede voor gestapelde woningen. Met daaraan ondergeschikt bovengronds en ondergronds parkeren en het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Bijbehorende functies zijn toegestaan, zoals een erf en tuin, groenvoorzieningen, kelder en paden. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

In tuinen zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Op erven zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen en maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten aanzien van een aan gebonden beroep of bedrijf mag maximaal 30% van het oppervlak van het hoofdgebouw worden benut tot een maximum van 50m². Daarnaast mogen de activiteiten geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving, is horeca niet toegestaan, is detailhandel niet toegestaan (behoudens uitzonderingen) en mag er geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan. Ten slotte is als gevolg van de uitoefeningen van een beroep of bedrijf door de bewoners van de woning ten hoogste 1 fte in dienstverband extra toegestaan.

Artikel 13 Wonen - 3

De bestemming Wonen - 3 geldt voor de kavels in Plantage Zuid. Dit betreft de woningen tussen en aan de Mariënburg, Slagbaai, Leliëndaal en Blaakkreek.

Ter plaatse van de bestemming Wonen - 3 zijn woningen toegestaan, met ondergeschikt het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Bijbehorende functies zijn toegestaan, zoals een erf, een kelder, parkeervoorzieningen en toegangswegen en paden. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen erfafscheidingen een hoogte van maximaal 2 meter bedragen. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Ten aanzien van een aan gebonden beroep of bedrijf mag maximaal 30% van het oppervlak van het hoofdgebouw worden benut tot een maximum van 50m². Daarnaast mogen de activiteiten geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving, is horeca niet toegestaan (uitgezonderd een bed & breakfast tot maximaal 4 personen), is detailhandel niet toegestaan (behoudens uitzonderingen) en mag er geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan. Ten slotte is als gevolg van de uitoefeningen van een beroep of bedrijf door de bewoners van de woning ten hoogste 1 fte in dienstverband extra toegestaan.

Artikel 14 Wonen - 4

De bestemming Wonen - 4 geldt voor de vrije kavels tussen de Jaap Havekottelaan en de Sportlaan.

Ter plaatse van de bestemming Wonen - 4 zijn woningen toegestaan, met daaraan ondergeschikt het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Met daarbij behorende functies zoals een erf, een kelder, parkeervoorzieningen en waterhoudkundige voorzieningen.

In het algemeen geldt voor het bouwen dat maximaal 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd, met inbegrip van kelders. Per bouwperceel mag maximaal 1 vrijstaande woning worden gebouwd. De verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Per bouwperceel mag de gezamenlijke grondoppervlakte van hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, maximaal 125 m² bedragen.

De gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel maximaal 50 m² bedragen. Bijgebouwen en overkappingen moeten tenminste 1 meter achter de naar de gevellijn gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gesitueerd;

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen erfafscheidingen een hoogte van maximaal 2 meter bedragen. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Ten aanzien van een aan gebonden beroep of bedrijf mag maximaal 30% van het oppervlak van het hoofdgebouw worden benut tot een maximum van 50m². Daarnaast mogen de activiteiten geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving, is horeca niet toegestaan, is detailhandel niet toegestaan (behoudens uitzonderingen) en mag er geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan. Ten slotte is als gevolg van de uitoefeningen van een beroep of bedrijf door de bewoners van de woning ten hoogste 1 fte in dienstverband extra toegestaan.

De bestemming Wonen - 4 bevat een specifieke parkeernorm, namelijk dat op het onbebouwde deel van een bouwperceel minimaal twee parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd en in stand te worden gehouden.

Artikel 15 Wonen - 5

De bestemming Wonen - 5 is toegekend aan de woningen tussen Iet van Feggelenlaan en de Jaap Havekottelaan.

Ter plaatse van de bestemming Wonen - 5 zijn woningen toegestaan, met daaraan ondergeschikt het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Met daarbij behorende functies zoals een erf, een kelder, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In het algemeen geldt voor het bouwen dat maximaal 75% van het bouwperceel mag worden bebouwd, met inbegrip van kelders. Van het deel van het bouwperceel, gelegen binnen een afstand van 3 m van een naburig bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd. Per bouwperceel mag maximaal 1 vrijstaande woning worden gebouwd. In het deel van het bouwperceel, gelegen binnen een afstand van 3 meter van een naburig bouwperceel, mag de bouwhoogte van een gebouw of overkapping niet meer bedragen dan 3 meter. De verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5 m bedragen.

De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter. Bijgebouwen en overkappingen moeten tenminste 1 meter achter het (denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen erfafscheidingen een hoogte van maximaal 2 meter bedragen. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Ten aanzien van een aan gebonden beroep of bedrijf mag maximaal 30% van het oppervlak van het hoofdgebouw worden benut tot een maximum van 50m². Daarnaast mogen de activiteiten geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving, is horeca niet toegestaan, is detailhandel niet toegestaan (behoudens uitzonderingen) en mag er geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan. Ten slotte is als gevolg van de uitoefeningen van een beroep of bedrijf door de bewoners van de woning ten hoogste 1 fte in dienstverband extra toegestaan.

De bestemming Wonen - 5 bevat een specifieke parkeernorm, namelijk dat op het bouwperceel minimaal twee parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd en in stand te worden gehouden.

Artikel 16 Wonen - 6

De bestemming Wonen - 6 is toegekend aan de gestapelde woningen aan de Joop Niemanslaan.

Ter plaatse van de bestemming Wonen - 6 zijn gestapelde woningen toegestaan, met daaraan ondergeschikt het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Met daarbij behorende functies zoals een erf, een kelder, parkeervoorzieningen en toegangswegen en paden. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf. Het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen erfafscheidingen een hoogte van maximaal 2 meter bedragen. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Ten aanzien van een aan gebonden beroep of bedrijf mag maximaal 30% van het oppervlak van het hoofdgebouw worden benut tot een maximum van 50m². Daarnaast mogen de activiteiten geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving, is horeca niet toegestaan (uitgezonderd een bed & breakfast tot maximaal 4 personen), is detailhandel niet toegestaan (behoudens uitzonderingen) en mag er geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan. Ten slotte is als gevolg van de uitoefeningen van een beroep of bedrijf door de bewoners van de woning ten hoogste 1 fte in dienstverband extra toegestaan.

Artikel 17 Wonen - 7

De bestemming Wonen - 7 geldt voor de woningen bij De Tramlus.

Behalve het wonen zijn op enkele hoeken van het complex, en uitsluitend op de begane grondlaag, gemengde doeleinden toegestaan, zijnde één of meerdere van de functies: kantoor, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca als bedoeld in categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten (zie Bijlage 1 regels 'Staat van horeca-activiteiten'). Dit is geregeld middels functieaanduidingen - specifieke vorm van gemengd 1 en 2. Tevens is een beperkte voorziening voor het openbaar vervoer mogelijk gemaakt op de begane grondlaag, met het oog op de ligging nabij het eindpunt van een tramlijn.

Eveneens staat de bestemming - in ondergeschikte mate - de uitoefening toe van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Daaraan zijn regels verbonden om ervoor te zorgen dat geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter. Geluidgevoelige voorzieningen zijn niet toegestaan.

Behalve de genoemde functies zijn binnen de bestemming ook erven toegestaan, alsmede kelders, parkeervoorzieningen en toegangswegen en -paden. Ten aanzien van het parkeren zijn parkeernormen opgenomen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de verschillende woontypologieën. Deze normen hebben betrekking op het totale parkeeraanbod (op eigen terrein en aan de openbare weg samen).

De bouwregels zijn gebaseerd op de beoogde ruimtelijke opzet. Hierbij zijn maximum bouwhoogten aangeduid. Binnen de bestemming zijn gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. Het is noodzakelijk deze te realiseren om aan de gestelde parkeernormen te kunnen voldoen. Uitgangspunt is de bouw van een parkeervoorziening in één bouwlaag, welke verdiept, halfverdiept of op maaiveld wordt aangelegd.

In de gebruiksregels is voorts een regeling opgenomen ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De regeling voorziet er in dat woningen alleen in gebruik mogen worden genomen indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurgrenswaarde wordt voldaan, of dat - bij overschrijding van de voorkeurgrenswaarde - een hogere waarde is vastgesteld en aan die hogere waarde wordt voldaan. Indien echter de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden moeten de betreffende delen van de woningen zijn uitgevoerd als dove gevel of van een andere, vergelijkbare geluidwerende constructie zijn voorzien, waarbij de woningen tevens zijn voorzien van tenminste één stille zijde.

De reden voor deze regeling is dat in de bouwregels enige flexibiliteit wordt geboden ten aanzien van de bouwhoogte, onder meer aan de spoorzijde. Voldoende geluidafschermende werking van de woningen

aan de spoorzijde op andere woningen is dus planologisch-juridisch gezien niet altijd gegarandeerd. De hiervoor beschreven regeling garandeert echter ook voor deze woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 18 Wonen - 8

De bestemming Wonen - 8 geldt voor de woningen bij het Pontveer.

Behalve het wonen staat deze bestemming in ondergeschikte mate ook de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf toe. Daaraan zijn regels verbonden om ervoor te zorgen dat geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter.

Behalve woningen zijn binnen de bestemmingen ook erven toegestaan, alsmede kelders, parkeervoorzieningen en toegangswegen en -paden. Ten aanzien van het parkeren zijn parkeernormen opgenomen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de verschillende woontypologieën. Deze normen hebben betrekking op het totale parkeeraanbod (op eigen terrein en aan de openbare weg samen).

De bouwregels zijn gebaseerd op de beoogde ruimtelijke opzet. Hierbij zijn de hoogtescheidingslijnen op de verbeelding aangegeven en zijn maximum bouwhoogten aangeduid.

Binnen de bestemming zijn gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. Het is noodzakelijk deze te realiseren om aan de gestelde parkeernormen te kunnen voldoen. Uitgangspunt is de bouw van een parkeervoorziening in één bouwlaag, welke op maaiveld wordt aangelegd. Hierbij is het van belang dat het gevelbeeld niet wordt verstoord en dat de 'parkeerlaag' zoveel mogelijk schuil gaat achter de gevels van woningen. In de regels zijn op dit punt geen dwingende bepalingen opgenomen. De gemeente kan echter gebruik maken van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen. Bovenop de parkeerlaag (op het daarop in te richten binnenterrein) mogen beperkt bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de bouwregels is hiertoe een aanvullende peilbepaling opgenomen.

In de bouwregels is voorts een regeling opgenomen ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De regeling voorziet er in dat woningen alleen mogen worden gebouwd indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurgrenswaarde wordt voldaan, of dat - bij overschrijding van de voorkeurgrenswaarde - een hogere waarde is vastgesteld en aan die hogere waarde wordt voldaan. Indien echter de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden moeten de betreffende delen van de woningen worden uitgevoerd als dove gevel of van een andere, vergelijkbare geluidwerende constructie worden voorzien, waarbij de woningen tevens zijn voorzien van tenminste één stille zijde.

De reden voor deze regeling is dat in de bouwregels enige flexibiliteit wordt geboden ten aanzien van de bouwhoogte, onder meer aan de spoorzijde. Voldoende geluidafschermende werking van de woningen aan de spoorzijde op andere woningen is dus planologisch-juridisch gezien niet altijd gegarandeerd. De hiervoor beschreven regeling garandeert echter ook voor deze woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 19 Wonen - 9

De bestemming Wonen - 9 geldt voor de woningen bij de punt Sniep.

De bestemming Wonen - 9 is gegeven aan de gronden waar verschillende functies zijn toegestaan zoals wonen, horeca en recreatieve voorzieningen, waaronder sportvoorzieningen, maar geen zwembad.

Artikel 20 Wonen - 10

De bestemming Wonen - 10 geldt voor de woningen bij De Wissel.

In dit artikel is bepaald dat het gebied hoofdzakelijk voor wonen is bestemd. In ondergeschikte mate is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf toegestaan. Tevens zijn in ondergeschikte mate bij een woongebied behorende voorzieningen toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De bouwregels bevatten voorts regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Ter plaatse van de aanduiding "veranda" en "trap" zijn voor de voorgevel een veranda of toegangstrap toegelaten.

In tuinen zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Op erven zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter en maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders kunnen daarnaast nadere eisen stellen aan de uitvoering of situering van bouwwerken, indien een aanvraag op grond van de regels niet geweigerd kan worden, maar bepaalde belangen (bijvoorbeeld veiligheidsbelangen) in het geding blijken te zijn. Bij het bepalen van de andere regels is zoveel mogelijk aangesloten op de regeling van het hiervoor geldende bestemmingsplan.

Ten aanzien van een aan gebonden beroep of bedrijf mag maximaal 30% van het oppervlak van het hoofdgebouw worden benut tot een maximum van 50m². Daarnaast mogen de activiteiten geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving, is horeca niet toegestaan, is detailhandel niet toegestaan (behoudens uitzonderingen) en mag er geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan. Ten slotte is als gevolg van de uitoefeningen van een beroep of bedrijf door de bewoners van de woning ten hoogste 1 fte in dienstverband extra toegestaan.

Artikel 21 Wonen - 11

De bestemming Wonen - 11 geldt voor de woningen bij De Bottelarij.

Behalve het wonen staat deze bestemming in ondergeschikte mate ook de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf toe. Daaraan zijn regels verbonden om te waarborgen dat geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning.

Ook de bij de woningen horende erven zijn in de bestemming Wonen opgenomen. Op grond van de bouwregels moeten hoofdgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd, zoals op de verbeelding is aangegeven. Op het erf mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

In de bouwregels is voorts een regeling opgenomen ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De regeling voorziet er in dat woningen alleen mogen worden gebouwd indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorkeurgrenswaarde wordt voldaan, of dat - bij overschrijding van de voorkeurgrenswaarde - een hogere waarde is vastgesteld en aan die hogere waarde wordt voldaan. Indien echter de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden moeten de betreffende delen van de woningen worden uitgevoerd als dove gevel of van een andere, vergelijkbare geluidwerende constructie worden voorzien, waarbij de woningen tevens zijn voorzien van tenminste één stille zijde.

De reden voor deze regeling is dat in de bouwregels enige flexibiliteit wordt geboden ten aanzien van de bouwhoogte, onder meer aan de spoorzijde. Voldoende geluidafschermende werking van de woningen aan de spoorzijde op andere woningen is dus planologisch-juridisch gezien niet altijd gegarandeerd. De hiervoor beschreven regeling garandeert echter ook voor deze woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast is voor enkele woning een specifieke bouwaanduiding opgenomen waar ter plaatse de voorgevel ter hoogte van de derde bouwlaag sowieso 'doof' uitgevoerd dient te worden, ter waarborging van een voldoende woon- en leefklimaat.

Tot slot is in de regels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de mogelijkheid opgenomen om een geluidscherm te realiseren. Een geluidscherm op deze plek is niet dringend noodzakelijk, maar de wens bestaat om deze mogelijkheid wel te bieden.

Artikel 22 Wonen - 12

De bestemming Wonen - 12 geldt voor de woningen bij Villa Lotta.

Ter plaatse van de bestemming Wonen - 12 zijn woningen toegestaan, met ondergeschikt het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Bijbehorende functies zijn toegestaan, zoals een erf, kelder, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er is een gevellijn opgenomen, deze mag niet door gebouwen, of ondergeschikte bouwdelen worden

overschreden.

Ten aanzien van een aan huis gebonden beroep of bedrijf mag maximaal 30% van het oppervlak van het hoofdgebouw worden benut tot een maximum van 50m². Daarnaast mogen de activiteiten geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving, is horeca niet toegestaan, is detailhandel niet toegestaan (behoudens uitzonderingen) en mag er geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan. Ten slotte is als gevolg van de uitoefeningen van een beroep of bedrijf door de bewoners van de woning ten hoogste 1 fte in dienstverband extra toegestaan.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen erfafscheidingen een hoogte van maximaal 2 meter bedragen. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 23 Leiding - Hoogspanning

De dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' geldt, naast de andere aldaar voorkomende bestemming(en), voor de aangewezen gronden voor een ondergrondse hoogspanningsverbinding. Binnen deze dubbelbestemming dient er voor het uitvoeren van werkzaamheden of bouwen van bouwwerken of gebouwen toestemming gevraagd te worden van de leidingbeheerder. De dubbelbestemming Leiding-Hoogspanning is beleidsneutraal opgenomen in dit bestemmingsplan conform de Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuur gemeente Diemen.

Artikel 24 Leiding - Water

De dubbelbestemming Leiding – Water is opgenomen voor de planologisch relevante waterleiding die door het plangebied loopt. In deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om te waarborgen dat de veiligheid en het functioneren van de leiding niet wordt geschaad. Wanneer deze dubbelbestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning gelden de regels van de waterleiding boven de regels van Leiding – Hoogspanning.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 2 en Artikel 26 Waarde - Archeologie 3

Op de gemeentelijke archeologie kaart zijn de volgende gebieden aangegeven:

1. Rekening houden met archeologie
2. Rekening houden met archeologie, behalve bij zeer kleine plannen
3. Rekening houden met archeologie bij middelgrote en grote plannen
4. Bij grondverstorende werkzaamheden tijdig contact opnemen met het NISA te Lelystad
5. Bij grote plannen archeologie in planproces integreren.

De eerste drie categorieën zijn met een dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven. De dubbelbestemming beschermt de aanwezige archeologische waarden door een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen van een bepaalde diepte en oppervlakte. Per categorie gelden de volgende normen:

1. Categorie 1 (Waarde – Archeologie 1): onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter.
2. Categorie 2 (Waarde – Archeologie 2): onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en groter dan 50 m².
3. Categorie 3 (Waarde – Archeologie 3): onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en groter dan 500 m².

Om de Waarde – Archeologie in de verschillende bestemmingsplannen eenduidig aan te geven worden de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen gebruikt. In het bestemmingsplan Plantage de Sniep 2022 komen kenmerken voor de Waarde - Archeologie 2 en 3 voor.

Artikel 27 Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – waterkering geldt voor de gronden waar een primaire waterkering is gelegen en heeft onder meer ten gevolge dat voor een aantal werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist. De bescherming van de waterkering is primair. Wanneer de dubbelbestemming Waterstaat – waterkering samenvalt met de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning, gaan de bepalingen van de dubbelbestemming Waterstaat – waterkering voor.

Hoofdstuk3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Artikel 28 Antidubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Artikel 29 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen die waarborgen dat bij het bouwen de kencijfers in acht worden genomen voor parkeren, zoals opgenomen in publicatie 182 (CROW). Hiervan is afwijking mogelijk indien de situatie ter plaatse of de aard van het bouwwerk hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 30 Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden de vormen van verboden gebruik van gronden en/of water genoemd.

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

In dit artikel is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' geen beperkt of kwetsbare objecten als bedoeld in het Bevi mogen worden opgericht. Deze bepaling is opgenomen in het bestemmingsplan vanwege de route gevaarlijke stoffen die gaat over de Provincialeweg te Diemen. Daarbij is een zone van 30 meter vanaf de rand verharding van de Provincialeweg te Diemen aangehouden.

Geluidzone - industrie

In dit artikel zijn een algemene aanduidingen opgenomen. Er is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geen geluidgevoelige bestemmingen mogen worden opgericht. Deze bepaling is opgenomen in het bestemmingsplan vanwege het industrieterrein ten zuiden van het plangebied.

Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 1 en Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 2

De gebiedsaanduidingen 'Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 1' en 'Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 2' zijn toegevoegd. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 1' zijn geen kwetsbare objecten toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 2' zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels om bij een omgevingsvergunning af te wijken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Hierbij behoren ook de afwijkingsregels voor het plaatsen van UMTS-masten.

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen. Ook zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen te verwijderen en/of de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging en de Staat van horeca-activiteiten te wijzigen.

Artikel 34 Overige regels

Verwijzing naar andere regelgeving

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich

mee kunnen brengen.

Bestaande maten regeling

Door het opnemen van deze regel worden (omgevings-)vergunningen en andere toestemmingsbesluiten, indien en voor zover deze vóór de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en op basis van de bestaande bestemmingsplannen zijn verleend dan wel genomen, geacht deel uit te maken van dit plan. Het gebruik, bouwwerken, werken geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zoals die zijn vergund op basis van de bestaande bestemmingsplannen, worden geacht op grond van dit plan te zijn toegestaan en mogen respectievelijk als bestaand gebruik, bestaand bouwwerk, bestaand werk geen bouwwerk zijnde en bestaande werkzaamheid worden aangemerkt.

Vorrangsregels dubbelbestemmingen

Daar waar dubbelbestemmingen samenvallen kunnen de regels van die dubbelbestemmingen met elkaar conflicteren inzake de te beschermen belangen. Deze bepaling geeft aan welke dubbelbestemming dan voorrang heeft boven een andere dubbelbestemming.

Hoofdstuk4 Overgangsrechten slotregel

Artikel 35 Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Artikel 36 Slotregel

Deze regel bevat de titel van de regels van het plan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de veegactie 2021 en is beleidsmatig neutraal van aard. Dit plan consolideert voor het overgrote deel de reeds toegekende bestemmingen uit de bestaande bestemmingsplannen. Tevens worden een aantal eerder verleende vergunningen en genomen toestemmingsbesluiten in het plan verwerkt. Er is geen sprake van feiten of omstandigheden die een nadere overweging vergen inzake de uitvoerbaarheid van dit plan.

Grondexploitatiewet

De Grondexploitatiewet is op dit plan niet van toepassing aangezien geen (exploitatieplanplichtige) ontwikkelen zijn voorzien die niet reeds eerder bestemd dan wel vergund zijn.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zienswijzen

Op grond van artikel 3.1.6 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gepubliceerd in het gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder op het plan reageren door zienswijze in te dienen. Het ontwerpbestemmingsplan Plantage de Sniep 2022 heeft vanaf 11 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De zienswijzennota is toegevoegd aan bijlage 34 van de toelichting.

Overleg met andere overheden

Op grond van artikel 3.1.1, lid 1 juncto artikel 3.1.6, lid 1 onder c Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties binnen gekomen vanuit Liander, ProRail en de Provincie. De reacties van ProRail en de Provincie heeft niet tot wijzigingen geleid. Na aanleiding van de reactie van Liander zijn twee veiligheidzones opgenomen bij een gasdrukmeet- en regelstation, gelegen aan de Kriekenoord 3 te Diemen.

Hoofdstuk 6 Toelichting op bijlagen

6.1 Inhoudsopgave bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Plantage de Sniep'
 - Bijlage Overzicht relevante rapportages
2. Bestemmingsplan Plantage - deelplannen Zuid en Sportbuurt
 - Bijlage Beeldkwaliteitsplan Sportbuurt - Wonen 2
 - Bijlage Kavelpaspoorten Sportbuurt - Wonen 3
 - Bijlage Akoestisch onderzoek verkeer
 - Bijlage Akoestisch onderzoek tennisbanen
 - Bijlage Externe veiligheidsonderzoek brede school Diemen
 - Bijlage Verkennend bodemonderzoek brede school Diemen
 - Bijlage Verkeersonderzoek
 - Bijlage Onderzoek parkeren
 - Bijlage Watertoets
 - Bijlage Quickscan Flora en faunawet
3. Bestemmingsplan Plantage Noord - deelplan De Wissel
 - Bijlage Akoestisch onderzoek Pantar
4. Bestemmingsplan Plantage De Sniep - deelplan Het Pontveer
 - Bijlage Akoestisch onderzoek
 - Bijlage Trillingsonderzoek
 - Bijlage Externe veiligheidsonderzoek
5. Bestemmingsplan Plantage De Sniep - deelplan De Bottelarij
 - Bijlage Akoestisch onderzoek Bottelarij
 - Bijlage Trillingsonderzoek
 - Bijlage Externe veiligheidsonderzoek
6. Bestemmingsplan Plantage de Sniep - Deelplan De Tramlus
 - Bijlage Akoestisch onderzoek
 - Bijlage Piekgeluid
 - Bijlage Trillingen
 - Bijlage Trillingen (aanvullend onderzoek)
 - Bijlage Externe veiligheidsonderzoek
 - Bijlage Verkennend bodemonderzoek (2015)
 - Bijlage Geactualiseerd bodemonderzoek (2018)
 - Bijlage Onderzoek schaduw effect op zonnepanelen door woontoren De Tramlus
7. Overzicht hogere waarden Plantage de Sniep
8. Zienswijzennota Plantage de Sniep 2022

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Bestemmingsplan 'Plantage de Sniep'
Bijlage 2	Overzicht relevante rapportages
Bijlage 3	Bestemmingsplan Plantage - deelplannen Zuid en Sportbuurt
Bijlage 4	Beeldkwaliteitsplan Sportbuurt - Wonen 2
Bijlage 5	Kavelpaspoorten Sportbuurt - Wonen 3
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek verkeer
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek tennisbanen
Bijlage 8	Externe veiligheidsonderzoek brede school Diemen
Bijlage 9	Verkennd bodemonderzoek brede school Diemen
Bijlage 10	Verkeersonderzoek
Bijlage 11	Onderzoek parkeren
Bijlage 12	Watertoets
Bijlage 13	Quickscan Flora en faunawet
Bijlage 14	Bestemmingsplan Plantage Noord - deelplan De Wissel
Bijlage 15	Akoestisch onderzoek Pantar
Bijlage 16	Bestemmingsplan Plantage De Sniep - deelplan Het Pontveer
Bijlage 17	Akoestisch onderzoek
Bijlage 18	Trillingsonderzoek
Bijlage 19	Externe veiligheidsonderzoek
Bijlage 20	Bestemmingsplan Plantage De Sniep - deelplan De Bottelarij
Bijlage 21	Akoestisch onderzoek Bottelarij
Bijlage 22	Trillingsonderzoek
Bijlage 23	Externe veiligheidsonderzoek
Bijlage 24	Bestemmingsplan Plantage de Sniep - Deelplan De Tramlus
Bijlage 25	Akoestisch onderzoek