

<u>Onderwerp:</u>	voorontwerp bestemmingsplan Buitenlust 2022
Datum:	5 april 2022
Portefeuillehouder:	A.J.M. Scholten
Team:	Ruimtelijk Beleid
Steller:	K. Troost

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

Diemen heeft een groot tekort aan sociale huurwoningen. Daarom is in het Coalitieakkoord 2018 - 2022 de ambitie vastgesteld om 1085 sociale huurwoningen te bouwen. Buitenlust is aangewezen als een zoeklocatie voor de bouw van circa 40 sociale huurwoningen. In 2019 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd en in 2020 is een conceptplan opgesteld met modellen voor de nieuwbouw. De modellen zijn voor raadpleging voorgelegd aan de omwonenden. Met de inbreng over de modellen is het conceptplan uitgewerkt in een voorkeursmodel voor de locatie en bouwvorm. Op de voorkeurslocatie is vervolgens variant C1 als geschikt model op 6 juli 2021 door de raad vastgesteld. Voor het financieren van de herontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld, waarin de economische uitvoerbaarheid is verzekerd. De grondexploitatie is op 16 december 2021 door een gemeenteraad vastgesteld.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, genomen op 5-04-2022 bestuursvoorstel 2022-027985

Samenvatting

Het voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld met als kader het conceptplan van 6 juli 2021 met voorkeursmodel C1. Het conceptplan geeft een globale beschrijving van locatie en omvang van het voorgenomen bouwplan. Het voorkeursmodel bestaat uit twee aan elkaar verbonden bouwblokken van gestapelde woningen gesitueerd in het openbaar groen, dichtbij het naastgelegen parkeerterrein. Bij de vaststelling van het conceptplan is met een aangenomen motie de bouwhoogte van het oostelijke bouwblok vastgelegd op 5 bouwlagen en van het westelijke bouwblok op 3 bouwlagen. Het conceptplan is vertaald naar regels en verbeelding in het voorontwerp bestemmingsplan. In de toelichting is een nadere onderbouwing van ruimtelijke inpassing opgenomen. Het bouwplan gaat uit van het realiseren van 38 sociale huurwoningen in 2 bouwdelen met inpandige bergingen en het voorzien in de benodigde nutsvoorzieningen en berging buiten het gebouw mocht dit in een later stadium niet inpasbaar in het gebouw blijken. Tevens wordt voorzien in de benodigde parkeerruimte in de nabijheid van het gebouw.

Stedenbouwkundige uitwerking

Het conceptplan van 6 juli 2021 geeft een globale beschrijving van locatie en omvang van het voorgenomen bouwplan. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt het oostelijke bouwdeel van 5 bouwlagen iets opzij geschoven zodat het beter aansluit in de omgeving. Het gebouw is zodanig gesitueerd dat de oever vrij blijft van bebouwing. Dit aanpassing van conceptplan naar verbeelding is toegelicht in een bijlage van de Toelichting.

Onderzoeken

In de toelichting is een nadere uitleg gegeven over de beperkingen vanuit de omgeving op de locatie en de gevolgen van de locatie op de omgeving. Effecten vanuit de omgeving zijn bijvoorbeeld de gevolgen van geluid van nabijgelegen spoorlijn en snelweg. Maar ook van een nabij gelegen hogedruk aardgastransportleiding. Gevolgen van het bouwplan op de omgeving betreffen bijvoorbeeld schaduwwerking van het gebouw op nabijgelegen percelen/woningen en het verplaatsen van de speelvoorzieningen. Hiervoor zijn onderzoeken uitgevoerd. Op basis van de onderzoeken zijn er geen

onoplosbare belemmeringen voor het uitvoeren van het bestemmingsplan. Hieronder wordt kort op de belangrijkste onderzoeken nader ingegaan. Een aantal onderzoeken zijn nog niet compleet en behoeven nader onderzoek. De resultaten van deze nadere onderzoeken worden in de volgende fasen van de bestemmingsplanprocedure meegenomen.

Voor parkeren is een parkeernorm aangegeven van 0,8 parkeerplaats per sociale huurwoning. Dit geeft een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen. Uit een parkeeronderzoek in 2020 is gebleken dat er structureel sprake is van leegstand van een gedeelte van de beschikbare parkeerplaatsen. Vanwege de reeds beschikbare parkeerruimte worden er 20 parkeerplaatsen toegevoegd aan het bestaande parkeerterrein. Als de parkeerdruk boven de 85% komt is er aanleiding om extra parkeerplaatsen toe te voegen. Voor het toevoegen van 12 extra parkeerplaatsen wordt een reservering in de bestemming "Groen" opgenomen tussen het parkeerterrein en het bouwplan. In maart 2022 wordt een vervolgonderzoek uitgevoerd om een actueel beeld te krijgen van de parkeersituatie. De resultaten van dit onderzoek worden verwerkt in de volgende fase van het ontwerp bestemmingsplan.

Er is nader onderzoek uitgevoerd en er zijn geen belemmeringen vanuit externe veiligheid (hogedruk aardgastransportleiding), stikstofdepositie of vanuit de bodem (geen belemmering vanuit de bodemkwaliteit) geconstateerd voor deze locatie. Ook ten aanzien van de thema's luchtkwaliteit, luchtvaart, waterhuishouding, archeologie en kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen aanwezig.

Voor ecologie is in 2018 een natuurtoets uitgevoerd waaruit blijkt dat bepaalde beschermde diersoorten aanwezig zijn waarvoor aanvullend onderzoek uitgevoerd moet worden. Dit wordt uitgevoerd in de periode van februari tot en met oktober 2022. Het resultaat van dit onderzoek wordt meegenomen bij de fase van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Voor geluid is in juli 2020 een verkennend onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van spoorweglawaai hoger is dan de voorkeursgrenswaarden, maar dat de hoogst toelaatbare waarden niet worden overschreden. Er wordt in de volgende fase van het ontwerp bestemmingsplan op basis van het bouwplan nader onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting en te nemen maatregelen. Deze worden vastgelegd in een ontwerp hogere waardenbesluit.

Het voorliggende voorontwerp is gereed om ter inzage te worden gelegd. In de loop van het proces kunnen nieuwe inzichten en beslispunten ontstaan door onderzoek, overleg en inspraakreacties. Deze onderwerpen worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan en bestuurlijk voorgelegd.

Belangrijkste bestemmingen

Het conceptplan is vertaald naar een bouwvlak met goot- en bouwhoogte in de verbeelding. Alleen ter plaatse van het gebouw en de galerij is de bestemming "Wonen" opgenomen. Voor de omliggende grond is de bestemming "Groen" gehandhaafd zoals deze nu ook al geldt.

Binnen de bestemming "Verkeer" is het mogelijk om het aantal parkeerplaatsen te laten toenemen. In de toelichting is aangegeven waar het toevoegen van 20 parkeerplaatsen in aanvulling op de bestaande parkeerplaatsen van het parkeerterrein mogelijk is.

Het bestemmingsplan geeft alleen bestemmingen aan en is niet bedoeld om daadwerkelijk de openbare ruimte in te richten. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om rond het gebouw groenvoorzieningen en speelvoorzieningen te realiseren. Aan de oostzijde wordt in de strook tussen het gebouw en het water een speelplek gemaakt. De daadwerkelijke inrichting is geen onderwerp van het bestemmingsplan.

Afwijkingen ten opzichte van bestemmingsplan

Binnen de bestemming "Groen" is ruimte om onder voorwaarden ter plaatse van de aanduiding parkeren nog 12 parkeerplaatsen toe te voegen. Ook is een mogelijkheid opgenomen voor het eventueel plaatsen van een berging als het niet lukt dit volledig inpandig te realiseren. Voor het toevoegen van deze parkeerplaatsen of de berging moet dan een binnenplanse afwijkingsprocedure worden doorlopen.

In aansluiting op de nabijgelegen garageboxen is binnen de bestemming “Groen” een aanduiding “Nutsvoorziening” opgenomen om het plaatsen van een traforuimte mogelijk te maken indien deze niet inpandig in het gebouw kan worden gerealiseerd.

Financieel

Het bestemmingsplan maakt herontwikkeling mogelijk van openbaar groen om er sociale huurwoningen te bouwen. Voor het financieren van de herontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld, waarin de economische uitvoerbaarheid is verzekerd. De grondexploitatie is op 16 december 2021 door een gemeenteraad vastgesteld.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot herontwikkeling met een risico op planschade. De gemeente is eigenaar van de grond en zal het gebied bouw- en woonrijp maken. De bouwrijpe grond wordt verkocht aan woningcorporatie Rochdale die de sociale huurwoningen gaat bouwen en verhuren. In de nog op te stellen koopovereenkomst met Rochdale worden ook afspraken gemaakt over de mogelijke planschade.

Participatie

In het voortraject is medio 2019 aan omwonenden de mogelijkheid geboden tot participatie over de invulling van de zoeklocatie voor sociale woningbouw in Buitenlust door middel van co-creatie. Voor deze vorm van participatie bleek onvoldoende animo. In 2020 is een conceptplan opgesteld met modellen voor de nieuwbouw. De modellen zijn voor raadpleging voorgelegd aan de omwonenden. Met de inbreng over de modellen is het conceptplan uitgewerkt in een voorkeursmodel. Het voorkeursmodel is in drie varianten opnieuw aan de omwonenden voorgelegd. Van het voorkeursmodel is vervolgens variant C1 als geschikt model op 6 juli 2021 door de raad vastgesteld. De omwonenden zijn per brief geïnformeerd over deze besluitvorming.

In het voortraject zijn door omwonenden (bewoners Buitenlust) diverse vragen gesteld. Veel vragen zijn beantwoord, maar voor een aantal onderwerpen is voor de beantwoording eerder verwezen naar de nadere invulling bij het opstellen van het bestemmingsplan en het bouwplan wat kort wordt toegelicht.

Schaduw

Bewoners vragen zich af wat de schaduwwerking voor gevolgen heeft voor hun woning. Bij het conceptplan is een schaduwstudie opgenomen waaruit is geconcludeerd dat de schaduwwerking aanvaardbaar is. Bij het bestemmingsplan is opnieuw een schaduwstudie toegevoegd op basis van het aangepaste bouwplan. Door het opzij verschuiven van het bouwdeel met 5 verdiepingen geeft het bouwplan minder schaduw op de omliggende woningen dan volgens het conceptplan.

Openbaar groen/ecologische verbinding

Door de bewoners is aandacht gevraagd voor de natuurwaarden van de oeverzone als een ecologische route tussen Spoorzicht en de Diemerpolder.

Als ecologische route tussen Spoorzicht en Buitengebied is de verbinding langs de spoorlijn als hoofdverbinding vastgelegd in de lokale ecologische structuur Diemen. De sloot langs Buitenlust is niet aangewezen in de lokale ecologische structuur, maar kan mogelijk door dieren wel gebruikt worden als verbindingroute. Er is in 2018 een quickscan uitgevoerd die aangeeft dat de sloot met oever en aanwezige bomenrij potentieel geschikt is als verbindingroute door beschermde soorten. Uit nader onderzoek moet blijken welke soorten aanwezig zijn en hoe met deze natuurwaarden rekening kan worden gehouden voor het bouwplan en het bestemmingsplan.

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de potentiële natuurwaarden door de huidige oever vrij te houden van gebouwen en de bestemming Groen te geven. Uit eerder onderzoek (bomeneffectanalyse 2018) is gebleken dat een aantal bomen (populieren) in de oever niet gehandhaafd kunnen blijven vanwege einde van de levensduur. Het nader onderzoek kan aangegeven hoe de aanwezige natuurwaarden ondersteunt kunnen worden bij de (her)inrichting van het openbaar groen, bijvoorbeeld door het planten van nieuwe bomen.

Verkeer en parkeren

De bewoners verwachten een toename van auto's en parkeerdruk. De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt van omvang en goed inpasbaar binnen de verkeersstructuur van de wijk. Over parkeren is onder het kopje Onderzoeken toegelicht dat in maart 2022 een

vervolgonderzoek wordt uitgevoerd en de resultaten worden verwerkt in de volgende fase van het ontwerp bestemmingsplan.

Speelvoorzieningen

De bewoners vragen hoe de speelvoorzieningen terugkomen in het plan. De huidige sport- en speelfaciliteiten (basketbalveld en voetbalveld) ter plaatse van het bouwplan komen te vervallen. Aan de oostzijde wordt in de strook tussen het gebouw en het water een nieuwe speelvoorziening met ruimte voor bewegen en balspel gemaakt in combinatie met de herinrichting van de groenvoorzieningen. De omvang en invulling van de speelplek moet nog worden uitgewerkt. Voor de hel wijk Buitenlust geldt dat er circa 2400 m² beschikbaar blijft voor speelruimte en groenvoorzieningen. Bij de exacte invulling van deze speelplek zal de buurt als onderdeel van de algehele aanpak van de wijkinrichting worden betrokken, zodat zo goed mogelijk op de wensen en behoeften kan worden aangesloten.

Leefbaarheid

Bewoners vragen of er voldoende groen en speelruimte overblijft. Het openbaar groen en speelvoorzieningen worden opnieuw ingericht. Voor het traject om te komen tot de (her)inrichting van de openbare ruimte wordt een apart participatieproces gestart om de omwonenden hierin te betrekken en de ideeën en wensen uit de buurt mee te nemen in de planvorming. Voor heel Buitenlust geldt dat de openbare ruimte moet worden opgehoogd en opnieuw moet worden ingericht. Hiervoor wordt, zoals gebruikelijk in Diemen, een aparte procedure en participatieproces ingericht.

Privacy

Bewoners verwachten afname van privacy door inkijk in hun tuin of woning. Een afname van privacy is niet uit te sluiten. Bij het ontwerp van het bouwplan wordt rekening gehouden met de privacy, onder andere door eventuele buitenruimte van de nieuwbouwwoningen te situeren aan de zuidzijde.

Gevolgen voor eigendom (verzakking)

De bewoners vragen aandacht voor mogelijke verzakking van woningen door bouwwerkzaamheden. Schade aan omliggende panden tijdens en als gevolg van het bouwproces moet worden voorkomen. De zorg voor de omgeving is een gebruikelijk onderdeel van de voorbereiding en uitvoering van het bouwproces. Uitvoering en monitoring daarvan zal een onderdeel van de aannemingsovereenkomst zijn.

Communicatie

De betrokken overlegpartners (o.a. provincie, waterschap, leidingbeheerders) en omwonenden worden in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren. Het plan is gedurende deze periode te raadplegen bij het Klant Contact Centrum in het gemeentehuis en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl Er wordt voor omwonenden een inloopbijeenkomst georganiseerd om uitleg te geven over het plan. De mogelijkheid van inspraak wordt bekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws.

De inspraakreacties worden meegenomen bij het opstellen van de volgende fase van het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is de eerste stap in het wettelijk voorgeschreven besluitvormingsproces. Er is de mogelijkheid om zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. De gemeenteraad besluit, met inachtnaam van de zienswijzen, definitief over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarna is er nog de mogelijkheid beroep over het vastgestelde bestemmingsplan in te dienen. De mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen en beroep worden bekendgemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws.

Ter inzage in iBabs

Voorontwerp bestemmingsplan Buitenlust 2022

- EINDE -