

Onderwerp: Haalbaarheid park Spoorzicht/ woningbouw Harmonielaan
Datum: 7 december 2018
Portefeuillehouder: Jorrit Nuijens
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller: Lydia Albinus

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

In het Coalitieakkoord 2018-2022 heeft de Raad voor park Spoorzicht een aantal ambities vastgelegd, t.w.:

- van het huidige park Spoorzicht wordt 50% behouden als groengebied. Door een samenhangend pakket van maatregelen wenst de Raad het park ecologisch belangrijker te maken, nl. door versterking van de ecologische verbindingen met omliggende gebieden, investeren in biodiversiteit en natuurwaarden, alsook het bezoekersvriendelijk inrichten van het park.
- Het huidige Ajax-pad en het gebied van de Oosterringdijk tot aan de Hartveldseweg wordt heringericht voor verblijf en ontspanning met uitdrukkelijke aandacht voor groen, water, flora en fauna.
- Op de andere 50% komt een hockeyaccommodatie (max. 2 hockeyvelden, een kantine, parkeren) en een passende ontsluiting. Gebruik van deze 50% voor hockey is onnodig, als blijkt dat binnen drie jaar een hoogwaardige hockeyvoorziening elders in Diemen kan worden gerealiseerd, eventueel door het verplaatsen van de honkbal accommodatie naar Amsterdam.
- De vanwege de spooronderdoorgang uitgestelde opknapbeurt van het Van Gemertplantsoen wordt hierbij betrokken. Onderzocht wordt of het P+R terrein in de definitieve situatie kan worden ingepast, zonder aantasting van het groene karakter. Het aantal parkeerplekken zal hierbij ten hoogste gelijk blijven aan de huidige stationsparkeercapaciteit bij het station Diemen.
- De bestaande ruimte voor stationsparkeren wordt inclusief de ruimte die ontstaat door de voor de spooronderdoorgang noodzakelijke sloop van de 4 woningen bij Spoorzicht gereserveerd voor sociale woningbouw. Het betreft hier zoeklocatie Harmonielaan.

In het akkoord ligt impliciet de opdracht besloten om een mogelijke aanleg van een hockeyaccommodatie op haalbaarheid te onderzoeken. Conform dit akkoord is onderzoek gedaan naar de natuurwaarden van het park Spoorzicht en naar de haalbaarheid van een mogelijke aanleg van een hockeyaccommodatie in dit park. Daarvoor zijn een natuurtoets, een grondmechanisch onderzoek en een haalbaarheidsonderzoek voor verplaatsing van de TIW-Survivors naar Amsterdam uitgevoerd

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 18-12-2018

Samenvatting

Dit voorstel gaat in op ontwikkelingen binnen de scope van Spoorzicht die betrekking hebben op natuur/duurzaamheid en woningbouw.

A. Haalbaarheidsonderzoek zoeklocatie Spoorzicht voor hockeyaccommodatie

De Raad voert voor de invulling van het gedeelte van het park Spoorzicht, dat tegen het spoor aan ligt, een tweesporen beleid. Deze locatie is enerzijds aangewezen als zoekgebied voor een hockeyaccommodatie (met max. twee hockeyvelden, club- en kleedvoorziening en stallings/parkeerfaciliteit voor fietsen/scooters/auto's). Het heeft echter de voorkeur van de Raad om de hockeyaccommodatie op het Sportpark De Diemen onder te brengen. Daarvoor onderzoekt de gemeente Diemen samen met de gemeente Amsterdam de mogelijkheid om het honkbalveld Survivors te verplaatsen naar Amsterdam. In dat geval is het anderzijds de wens van de Raad om park Spoorzicht ecologisch belangrijker te maken en daarvoor diverse maatregelen in te zetten.

Zoals hiervoor aangegeven zijn voor het park onderzoeken uitgevoerd naar de natuurwaarden, de grondmechanica en naar de haalbaarheid van verplaatsing van TIW-Survivors naar Amsterdam. De uitkomsten van deze onderzoeken worden hierna nader toegelicht.

De uitkomst van deze onderzoeken geven voldoende aanleiding voor het college om het park Spoorzicht als ecologisch belangrijk gebied voor Diemen en de regio te behouden. In het kader van dat behoud stellen wij voor een plan van aanpak op te doen stellen voor het versterken van de natuurwaarden en ecologische verbindingen, w.o. ook het publieksvriendelijk inrichten van het park.

De uitkomsten van de natuurtoets en grondmechanisch onderzoek worden hierna nader toegelicht. De uitkomst van overleg met Amsterdam over de verplaatsing van TIW Survivors wordt hierna kort verwoord. In een aparte raadsvoordracht wordt dit uitvoeriger uiteen gezet.

A1) Natuurtoets

Royal Haskoning heeft een natuurtoets (als bijlage bijgevoegd) uitgevoerd naar beschermde soorten in park Spoorzicht en naar het belang van dit park voor de ecologische structuur in Diemen en de regio. Daarvoor is veldonderzoek gedaan waar ook vertegenwoordigers van de lokale werkgroep Spoorzicht aanwezig waren. Er is onderzocht welke effecten er mogelijk optreden door de voorgenomen ingreep op wettelijk beschermde natuurwaarden van de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuurtoets toont de aanwezigheid van verschillende beschermde diersoorten aan: havik, bunzing, hermelijn, ringslangen, wezel, vleermuizen, ijsvogel.

Voor deze beschermde diersoorten dient de gemeente een ontheffing aan te vragen. Met de juiste mitigerende maatregelen is het wellicht mogelijk om een ontheffing te krijgen voor de meeste soorten.

Dat ligt anders met de havik. De havik is een beschermde soort volgens artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. De soort is opgenomen in de Vogelrichtlijn. Bovendien is de nestplaats van de havik jaarrond beschermd (lijst jaarrond beschermde nesten RvO). Verstoring van een haviksnest, zodanig dat de havik het nest verlaat, wordt door de RUD NHN (namens gevoegd gezag provincie Noord-Holland) beschouwd als vernietiging en is dan ook ontheffingsplichtig (med. B. Brussel, RUD NHN).

Aanvullend op de natuurtoets hebben wij Royal HaskoningDHV verzocht om m.b.t. de havik de mogelijkheden te verkennen van ontwikkeling van het Spoorzicht-terrein, bezien vanuit de ontheffingsplicht en de kansrijkheid van ontheffingverlening in het kader van de Wnb.

Figuur 1: Het haviksnest met een contour 100 meter rondom



Door de RUD NHN wordt een afstand van 100 meter gehanteerd als verstoringafstand voor haviksnesten. Ze refereren daarbij aan het rapport van Bureau Waardenburg (2008). Ook SOVON gaat uit van deze afstand.

De oppervlakte buiten de rode cirkel is dus het gebied dat voor ontwikkeling mogelijk is en waarbij voldoende zekerheid is dat het haviksnest niet wordt verstoord.

Een havikshorst is midden in het Spoorzicht-terrein aanwezig. Deze havikshorst is voor het laatst in 2016 succesvol bebroed door haviken. Omdat de havik vaak van meerdere nesten gebruik maakt in het territorium, en per jaar een ander nest gebruikt om parasieten te vermijden, is het mogelijk dat het nest in het komende broedseizoen weer bebroed gaat worden. Het is niet bekend hoe groot het territorium van deze havik is, welke andere nesten er in het territorium zijn en waar deze liggen. Territoria van de havik zijn over het algemeen groot; er wordt gejaagd in gebieden van ordegrrootte honderden hectaren. Uit gegevens van de NDFF blijkt dat de havik in de omgeving van Spoorzicht voorkomt. Daarom is het aannemelijk dat de horst onderdeel is van een territorium functioneel netwerk van horsten die van belang zijn voor de voortplanting.

Indien de gemeente voor de havik een ontheffing zou willen aanvragen, dan moet aan drie punten worden voldaan:

1. Er moet sprake zijn van een geldig belang uit de Vogelrichtlijn (bescherming flora en fauna, veiligheid van luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid. De ontwikkeling van het Spoorzicht-terrein tot sportvelden, parkeerplaatsen en clubhuis in het licht van de Vogelrichtlijn ligt niet voor de hand en is dus lastig te beargumenteren;
2. Uit een alternatievenafweging moet blijken dat de hockeyvelden niet elders mogelijk zijn
3. Een mitigatieplan moet aantonen dat een alternatief broedbiotoop beschikbaar is dat niet al bezet is en dat geschikt is. Dit is nodig omdat er weinig geschikte broedlocaties in de omgeving aanwezig zijn en deze veelal reeds bezet zijn door andere haviken. Het is niet waarschijnlijk dat het havikspaar een alternatieve plek vindt. Een geborgd en kansrijk mitigatieplan voor de haviken is dus naar verwachting niet te realiseren.

De kans dat de RUD NHN overgaat tot ontheffingverlening acht Royal Haskoning daarom zeer klein. In het geval dat de RUD NHN daar toch toe zou overgaan, dan is de kans groot dat de ontheffing succesvol wordt aangevochten door een bezwaarmaker. Het is immers lastig aantoonbaar dat de havik elders in de regio een geschikte alternatieve nestplaats kan vinden.

Vanwege de unieke natuurwaarden en ecologische verbinding van het park Spoorzicht voor Diemen en de regio adviseert Royal Haskoning om het bos en het leefgebied van de beschermde dieren op Spoorzicht niet in ontwikkeling te nemen. Verlies van deze groenzone ziet zij als een grote aantasting van het ecologisch functioneren van de regio.

Wat betreft de ecologische structuur concludeert het rapport dat Spoorzicht een cruciaal onderdeel is van de Diemerscheg, één van de groene longen in het stedelijk gebied. Het fungeert als belangrijk leefgebied en toevluchtsoord voor tal van planten- en diersoorten. Wanneer Spoorzicht wordt ontwikkeld zal een belangrijke stapsteen van de Diemerscheg verdwijnen. Voor veel soorten verdwijnt leefgebied en neemt de mogelijkheid tot uitwisseling tussen de buitengebieden ten oosten en noordoosten van Diemen sterk af.

A2) Grondmechanisch onderzoek

Spoorzicht is al meer dan 20 jaar een moerasbos, 's winters is het gebied nat en 's zomers droog. Het park is zo ongeveer het diepste punt in het dorp dat veroorzaakt is door de dagelijkse bemaling toen het nog een sportpark was. Het park is letterlijk de diepte in gepompt, en daardoor werd het terrein als sportpark ongeschikt

Om het gebied weer geschikt te maken voor de aanleg van een sportaccommodatie dient het terrein te worden opgehoogd. Hiervoor is aan Stantec om een geotechnisch advies gevraagd om de aanleghoogte en de restzettingen na de ophoging te beperken. In dit advies is een aantal varianten bekeken, waarbij de variant van 2 jaar voorbelasten met verticale drains de meeste zekerheid en flexibiliteit biedt. Bij deze keuze zijn de strenge eisen voor de aanleg van een sportaccommodatie medebepalend geweest. dit betekent dat, afgezien van de kosten, na procedures, voorbelasting en aanleg club en velden, De verwachting is, dat met deze technische maatregelen hoge kosten gepaard gaan. Samengevat wordt er gedurende 2 jaar een voorbelasting aangelegd van 2 m1 zand met verticale drains van ca 9 meter. Het betekent dat het ca. 0,75 jaar + 2 jaar + 0,75 jaar vanaf nu duurt voor de hockeyclub open kan. 1 juli 2022 op z'n vroegst dus. Dat is niet een gewenste termijn voor de hockey om van start te gaan.

Het aanbrengen van een voorbelasting heeft ook gevolgen op de omgeving ("waterbedeffect" zetting). Aan de zuidzijde van het plan dient er rekening te worden gehouden met een zone t.b.v. de spoorbaan Amsterdam – Weesp en aan de noordzijde met de gevolgen op het moerasbos. Als de contouren worden aangehouden van de invloed zones zoals deze omschreven zijn in het rapport samen met het benodigde ruimtebeslag voor de hockeyaccommodatie betekent dit dat de voorbelasting effect heeft op ca. 2/3 van het Spoorzicht-terrein.

A3) Onderzoek verplaatsing TIW-Survivors naar Amsterdam

De gemeente heeft in de afgelopen periode onderzoek gedaan naar de verplaatsing van TIW-Survivors naar Amsterdam. Met de gemeente Amsterdam is inmiddels op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over het medegebruik door TIW-Survivors van het complex van de Amsterdamse honk- en softbalvereniging OVVO op het sportpark Middenmeer met ingang van het honk- en softbalseizoen 2019 (start medio maart 2019). In een nog door ons te ontvangen brief zal Amsterdam een en ander bevestigen.

OVVO heeft moeite het hoofd boven water te houden en heeft in dit verband bij de verenigingsondersteuner van de gemeente Amsterdam aangegeven, dat een oplossing voor haar problemen kan worden gevonden in een intensieve samenwerking met TIW-Survivors. TIW-Survivors wordt in Amsterdam door OVVO met open armen ontvangen.

Dit betekent dat het park Spoorzicht niet langer meer in beeld is als locatie voor de hockeyaccommodatie In een afzonderlijke raadsvoordracht wordt e.e.a. inhoudelijk nader toegelicht en wordt de Raad voorgesteld in te stemmen met de realisatie van de hockeyaccommodatie op het Sportpark de Diemen. Dit voorstel wordt geagendeerd voor de Raadsvergadering van januari 2019.

B. Haalbaarheidsonderzoek zoeklocatie Harmonielaan voor sociale woningbouw

Binnen de scope van het project Spoorzicht c.a. valt ook de ontwikkeling van de zoeklocatie Harmonielaan voor de bouw van sociale huurwoningen. In het Coalitieakkoord 2018-2022 heeft de Raad voor deze locatie vastgelegd, dat de bestaande ruimte voor stationsparkeren, inclusief de ruimte die ontstaat door de voor de spooronderdoorgang noodzakelijke sloop van de 4 woningen, wordt gereserveerd voor sociale woningbouw. Het P+R-terrein zal in dat geval verplaatst worden naar de locatie ten zuiden van het spoor. Zoals gezegd zullen voor de realisatie van de onderdoorgang woningen van Rochdale aan de Harmonielaan (1 t/m 7) moeten wijken.

In het verleden is in verschillende gremia met Rochdale besproken, dat zij de beschikbare ruimte mag herontwikkelen voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. De afspraken die de gemeente en Rochdale met elkaar daarover hebben gemaakt zullen schriftelijk worden vastgelegd.

Hoewel deze locatie pas in 2023/2024 beschikbaar komt i.v.m. de oplevering van de spooronderdoorgang heeft Rochdale gevraagd nu al te mogen starten met globale verkenningen om te weten wat er op de plek van de 4 te slopen woningen en te verplaatsen P+R-terrein ruimtelijk/programmatisch mogelijk is én of de bouw van sociale huurwoningen op deze locatie financieel-economisch haalbaar is. Om de regie op deze ontwikkeling goed te voeren, zal de gemeente starten met het opstellen van een stedenbouwkundige programma van eisen (SPVE), dat kaderstellend zal zijn voor de planinitiatieven op deze locatie .

De gemeente hecht eraan om gezamenlijk een zorgvuldig participatieplan op te stellen en participatieproces te organiseren voor de bewoners van de zoeklocatie. Het Coalitieakkoord 2018-2022 en de Woonvisie zijn kaderstellend voor het participatieplan.

Ter inzage in iBabs

- Collegebesluit
- Natuurtoets van Royal Haskoning d.d. 19 juni 2018
- Rapport grondmechanisch onderzoek van Stantec d.d.18 oktober 2018