

<u>Onderwerp:</u>	Ontwerp bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde)
Datum:	21 februari 2023
Portefeuillehouder:	J. Prins, M. Everhardt
Team:	Ruimtelijk Beleid
Steller:	K. Troost +31 203144748 Klaas.Troost@diemen.nl

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

Er is een grote behoefte aan sociale woningbouw. Om invulling te geven aan deze behoefte zijn een aantal mogelijke bouwlocaties onderzocht, waaronder de locatie in Buitenlust. Na een voortraject met een haalbaarheidsstudie in 2019 en een modellenstudie in 2020 is op 6 juli 2021 door uw raad een voorkeurslocatie vastgesteld voor het realiseren van circa 40 sociale huurwoningen in Buitenlust. Op basis van het conceptplan van 6 juli 2021 is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld en van 15 april tot en met 10 mei 2022 ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor het indienen van inspraakreacties. Het plan is ook voorgelegd aan de vooroverlegpartners (Provincie Noord-Holland, Waternet, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, Rijkswaterstaat WNN, ProRail, Liander, Gasunie, GGD Amsterdam en Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland). Ook is op 6 oktober 2022 een inloopavond georganiseerd in het gemeentehuis en is gelegenheid geboden tot aanvullende reactie per email over de locatiekeuze van de voorgenomen woningbouw.

De fase van inspraak en vooroverleg is afgerond. Het voorontwerp bestemmingsplan is aangevuld met onderzoeken en is aangepast tot het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is gereed om in procedure te worden gebracht. Tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan wordt ook het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, 21 februari 2023,

Leeswijzer

1. Reactienota (bijlage 15 bij de Toelichting)
2. Nota van wijzigingen (bijlage 16 bij de Toelichting)
3. Toelichting ontwerp bestemmingsplan
4. Bijlagen bij de Toelichting
5. Regels ontwerp bestemmingsplan
6. Bijlagen bij de Regels
7. Verbeelding
8. Ontwerpbesluit hogere waarden (bijlage 7 bij de Toelichting)

Samenvatting

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitenlust 2022 (sociale woningbouw zuidzijde) heeft van 15 april tot en met 10 mei 2022 ter inzage gelegen. Er zijn inspraak- en vooroverlegreacties ontvangen. Tevens is er inbreng tijdens een inloopavond op 6 oktober 2022 ontvangen. Gedurende de ter inzagelegging zijn er 7 reacties van vooroverlegpartners en 31 schriftelijke inspraakreacties namens omwonenden ontvangen. De ontvangen reacties zijn verwerkt in de Reactienota (zie Bijlagen).

In het kader van het vooroverleg is onder andere gewezen op het ontbreken van een waterparagraaf, is geadviseerd om informatie uit te wisselen met de aanvrager en het advies van de Veiligheidsregio te delen, en is verzocht om een onderzoek naar trillinghinder uit te voeren.

De ontvangen inspraakreacties komen in hoofdlijn neer op:

- Insprekers zijn tegen nieuwbouw op deze locatie;
- Er is de afgelopen jaren veel ingesproken maar insprekers voelen zich niet gehoord;
- Voorgesteld wordt de nieuwbouw te situeren naar achteren, op locatie C3;
- De nieuwbouw geeft schaduw en aantasting van uitzicht en privacy voor bewoners die er tegenover wonen;
- Er is overlast van hangjongeren en afscherming door de nieuwbouw zorgt voor slechte sociale controle;
- Het is ongewenst dat groen en speelvoorzieningen verdwijnen;
- Er wordt extra verkeersdruk en overlast van bouwverkeer verwacht;
- Er wordt gewezen op de gevolgen voor de verhouding tussen sociale huur- en koopwoningen in de wijk die nu als goed wordt ervaren.

De inhoud van de reacties verschilt per inspreker. Er zijn een aantal reacties door meerdere insprekers ingediend, onder andere over de situering op locatie C3, schaduwwerking en over verkeersdruk. Maar dit geeft niet een reactie namens de hele wijk. De reacties zijn inhoudelijk beantwoord, ongeacht of deze eenmaal of meerdere keren worden aangegeven.

Naar aanleiding van de ontvangen (inspraak)reacties zijn een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd en de resultaten hiervan verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit betreft de volgende aanvullende onderzoeken met een aanpassing van de tekst in de toelichting:

- Bezonningsstudie van 12 december 2022 (bijlage 14 van de toelichting)
- Trillingsonderzoek d.d. 12 december 2022 (bijlage 4 van de toelichting)
- Waterparagraaf (paragraaf 4.3 Water van de toelichting)
- Stikstofonderzoek d.d. 16 februari 2023 (bijlage 12 en paragraaf 4.10 Ecologie en stikstofdepositie)

De (inspraak)reacties geven geen aanleiding tot aanpassingen van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Zoals toegelicht in de bewonersbrief van 25 november 2022 zijn de verschillende belangen afgewogen, waaronder privacy, schaduwwerking en behoud van groen. Na zorgvuldige afweging is besloten om de situering van de nieuwbouw te handhaven op de locatie C1, zoals eerdere vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2021 en verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan.

Wel zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de regels en verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan. Zo is de aanduiding "bijgebouw" gewijzigd naar "fietsenstalling" en is er een bouwhoogte opgenomen ter plaatse van de aanduiding "overkraging". In de Nota van Wijzigingen (Zie Bijlagen) zijn de wijzigingen tussen het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan aangegeven.

Resultaten van onderzoeken

In aanvulling op de onderzoeken die uitgevoerd zijn voor het voorontwerp bestemmingsplan zijn er over een aantal onderwerpen aanvullende onderzoeken uitgevoerd.

Ecologie

Er is aanvullend veldonderzoek uitgevoerd naar marterachtigen en naar vleermuizen. Het gebied, en dan met name het bosje in de hoek bij de steiger, maakt deel uit van het foerageergebied en de vliegroute van vleermuizen. In dit geval gaat het om de gewone dwergvleermuis.

Zoals eerder aangegeven zijn er geen beschermde functies van vleermuizen of marterachtigen aangetroffen. De uitkomst sluit aan bij de eerdere verwachting vanuit de quickscan. Bijkomend is dat het bosje aan de oostzijde, bij de steiger, niet als essentieel, maar wel als waardevol wordt bestempeld. Een ontheffing Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

Wel maakt het plangebied deel uit van (niet essentieel) foerageergebied en vliegroute van de gewone dwergvleermuis. In de rapportage zijn adviezen opgenomen om dit leefgebied intact te houden tijdens en na de werkzaamheden. De adviezen zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (artikel 4.10 Ecologie en stikstofdepositie).

Schaduwwerking

Er is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de schaduwwerking van de nieuwbouw op de omliggende woningen en tuinen. De afname van zonlicht voor de huidige bewoners door de nieuwbouw is beperkt van omvang waarbij er geen schaduwwerking plaatsvindt in de zomer en kortstondige en beperkte schaduwwerking in de achtertuin van 3 woningen in het voor- en najaar. In het voor- en najaar is er extra schaduwwerking aan het einde van de ochtend voor de adressen Buitenlust 52, 53 en 54 in de achtertuin en voor nummer 54 op de achtergevel, en ook de zijgevel van nummers 54 en 55. Aangezien er in de zijgevels geen ramen zijn, heeft de schaduw hier geen relevant effect. De schaduw op de achtergevel van de woning van nummer 54 is in het voor- en najaar beperkt tot schaduw rond 12 uur en rond 16 uur.

In de winter is er sprake van schaduwwerking op de achtertuinen en de achtergevels van Buitenlust 42 t/m 50 voor een deel van de ochtend en voor de achtertuinen en achtergevels van Buitenlust 51 t/m 54 en ook de zijtuinen en zijgevels van nummers 54 en 55 voor een groot deel van de dag, maar juist in deze periode is er toch al sprake van weinig zon.

De conclusie is dat de schaduwwerking door de nieuwbouw over het algemeen beperkt van omvang is en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.

Parkeren

In aanvulling op eerder onderzoek in 2020 is in maart 2022 een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Uit de metingen blijkt dat de huidige parkeercapaciteit niet volledig wordt benut en er sprake is van leegstand van een gedeelte van de beschikbare parkeerplaatsen. Om in de parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen te voorzien wordt het bestaande parkeerterrein met 20 parkeerplaatsen uitgebreid en wordt verwacht dat hiermee voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om aan de parkeerbehoefte van de bestaande en nieuwe woningen te voldoen. In het bestemmingsplan is een reservering opgenomen met de aanduiding 'parkeren' om, indien nodig, 12 extra parkeerplaatsen te realiseren.

Trilling

Er is een inspraakreactie en door de vooroverlegpartner ProRail is verzocht om het effect van trillinghinder, mede vanwege van de nabijheid van het spoor. Er is een trillingsonderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is dat er ten aanzien van trillinghinder geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat in de geplande bebouwing. Weliswaar zijn overschrijdingen van het beoordelingskader niet uit te sluiten, maar het gaat om beperkte, incidentele (maximaal 2 per week) overschrijdingen, veroorzaakt door zware goederentreinen met een afwijkende trillingssterkte op de spoorlijn Amsterdam – Weesp. Bij verder uitwerking van het bouwplan zal door de ontwikkelaar bekeken worden of er maatregelen toepasbaar zijn om de situatie ten aanzien van trillinghinder in de nieuwbouw te verbeteren.

Stikstof

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken dat de bouwvrijstelling voor onderzoek naar stikstofdepositie als gevolg van de bouw- en aanlegfase onrechtmatig is en dat deze bouwvrijstelling is komen te vervallen. Voor het bouwproject van de 38 sociale huurwoningen is eerder de stikstofdepositie tijdens het gebruik van de woningen onderzocht, maar is dit niet uitgevoerd voor de bouw/aanlegfase.

Er is een aanvullend onderzoek uitgevoerd waarin zowel voor de bouw- en aanlegfase als voor de gebruiksfase de stikstofdepositie zijn berekend. De uitstoot geeft geen overschrijding van de norm voor de bouw- en aanlegfase en niet voor de gebruiksfase zodat dit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Geluid

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting voor de nieuwbouw. De voorkeurswaarden voor geluid op de gevel wordt overschreden door geluid van wegverkeerslawaaai (rijksweg A1) en railverkeerslawaaai (spoorlijn Muiderpoort - Weesp). De maximale grenswaarden worden niet overschreden. Er is een geluidsbelasting aan beide zijden van het woongebouw. Door het nemen van maatregelen aan de zuidelijk gevel kan het geluidniveau aan deze zijde worden teruggedrongen zodat geluidluwe buitenruimte kan worden gemaakt. Er zijn hogere waarden nodig van 52 en 53 dB vanwege de geluidsbelasting van de rijksweg A1, en 63 en 64 dB vanwege de spoorlijn Muiderpoort - Weesp, zoals opgenomen in het ontwerp hogere waardenbesluit. Met het vaststellen van hogere waarden onder voorwaarden in het nemen van maatregelen kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening op dit onderdeel.

Conclusie

De resultaten van de aanvullende onderzoeken zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. De stukken zijn gereed voor ter inzagelegging

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 het kostenverhaal en de economische uitvoerbaarheid is verzekerd. De grondexploitatie is op 16 december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het bestemmingplan 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 vergoeding van mogelijke planschade.

Communicatie

De ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder wordt bekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws en in het Gemeenteblad Diemen. Iedereen wordt in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken over de ontwerpbesluiten een zienswijze in te dienen. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden is gedurende deze periode te raadplegen bij het Klant Contact Centrum in het gemeentehuis en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De betrokken instanties uit het vooroverleg en de indieners van inspraakreacties worden hierover geïnformeerd.

Participatie

In aanvulling op de inspraakmogelijkheden op het voorontwerp bestemmingsplan is door de portefeuillehouders Hans Prins (Ruimtelijke ordening) en Marian Everhardt (Wonen) overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van bewoners van Buitenlust in de Werkgroep Buitenlust Groen. Ook is op 6 oktober 2022 een inloopavond georganiseerd in het gemeentehuis en is gelegenheid geboden tot aanvullende reactie per email over de locatiekeuze van de voorgenomen woningbouw.

Voor de participatie van de omwonenden over de (her)inrichting van de openbare ruimte wordt een apart participatieproces gestart.

Uitvoering en vervolg

De ontwerpbesluiten worden ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor iedereen om zienswijzen in te dienen. De ontvangen zienswijzen worden samengevat in een reactienota en voorzien van een beantwoording. Ons college neemt een besluit over het verlenen van hogere waarden Wet geluidhinder. De gemeenteraad besluit, met inachtnaam van de zienswijzen, definitief over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarna is er de mogelijkheid beroep over het vastgestelde bestemmingsplan in te dienen. Omdat het bestemmingsplan meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan de versnelde behandeling bij de Raad van State geldt (6 maanden in plaats van 1 jaar). De verklaring dat de Chw van toepassing is wordt vermeld in het vaststellingsbesluit en in de bekendmaking over de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Derde kwartaal 2023 volgt de raadsvoordracht vaststellen bestemmingsplan Buitenlust.

Ter inzage in iBabs

1. Reactienota
2. Nota van wijzigingen
3. Toelichting ontwerp bestemmingsplan
4. Bijlagen bij de Toelichting
5. Regels ontwerp bestemmingsplan
6. Bijlagen bij de Regels
7. Verbeelding
8. Ontwerp hogere waardenbesluit