

bestemmingsplan
Rietschuurhof, Diemen
 Gemeente Diemen



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0384.BPrietschuurhof-VG01

Datum: 2024-12-02

Contactpersoon Buro SRO: Mr. J. Van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR230108

Opdrachtgever: Gemeente Diemen

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende planologisch regimes	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Projectbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	12
3 Beleidskader	14
3.1 Nationaal beleid	14
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4 Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1 Milieueffectrapportage	22
4.2 Milieu	23
4.3 Waterhuishouding	35
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	37
4.5 Verkeer en parkeren	39
5 Juridische planbeschrijving	43
5.1 Algemeen	43
5.2 Verbeelding	43
5.3 Planregels	43
5.4 Wijze van bestemmen	44
6 Economische uitvoerbaarheid	45
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.1 Algemeen	46
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	46
7.3 Verslag zienswijzen	47

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De wijk Plantage de Sniep is al jaren volop in ontwikkeling. Dit gebeurt aan de hand van een samenhangende reeks van deelplannen. Nu is deelplan 'R' aan de beurt: de locatie van de Grote Rietschuur en de directe omgeving. Dit gebouw is historisch belangrijk als zichtbare erfenis van de Diemense geschiedenis, als plek voor integratie van mensen met een verstandelijke beperking. De Grote Rietschuur heeft daarom de gemeentelijke monumentenstatus gekregen. De gemeente Diemen heeft een stedenbouwkundig programma van eisen (verder: SPvE) opgesteld wat de ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling van de Grote Rietschuur en omgeving beschrijft. In het SPvE heeft het plan de naam 'Rietschuurhof' meegekregen.

In het SPvE zijn de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van circa 45 woningen in de nieuwe bebouwing opgenomen. Binnen deze randvoorwaarden wordt de locatie herontwikkeld. In de huidige situatie hebben de gronden van het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' en is er alleen een bouwvlak aanwezig voor de Grote Rietschuur. De voorgenomen ontwikkeling van 45 woningen past niet binnen het geldende plan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is derhalve een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het voorliggende plan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in een woonwijk aan de oostzijde van Diemen. Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat bekend staat als Plantage de Sniep. Dit gebied is gelegen aan de Weesper- en Muidertrekvaart, beide gegraven in 1640. Het stratenplan van Plantage De Sniep volgt de oostwest gerichte lijnen van het 17e-eeuwse polderlandschap. Het plangebied van de voorliggende ontwikkeling ligt in het noorden van dit gebied tussen de Bottelarij en de Maalderij aan het Kriekenoord.

Op navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging van het plangebied en de begrenzing weergegeven.



Globale ligging plangebied rood omcirkeld (bron: google.com/maps)



Plangebied rood omkaderd (bron: Google Earth)

1.3 Geldende planologisch regimes

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Plantage de Sniep 2022', vastgesteld op 20 april 2023. In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk' en de bestemming 'Gemengd'.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan



Geldend bestemmingsplan, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen, met inbegrip van zorginstellingen en uitgezonderd educatieve voorzieningen en kinderopvang toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor verkeer en verblijfsgebieden, met daarbij behorend ook erven, groen- en speelvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen. Tevens is er een bouwvlak opgenomen met een maximum bouwhoogte van 11 m.

In het noordoostelijke deel van het plangebied geldt de bestemming 'Gemengd', binnen deze bestemming zijn woningen, woningdelen, hospitaverhuur, maatschappelijke voorzieningen en verkeer en verblijfsgebieden toegestaan. Hier is een bouwvlak opgenomen met een maximum bouwhoogte van 20 m.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, omdat binnen het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming geen woningen zijn toegestaan, daarnaast is waar de nieuwe woningen zijn beoogd geen bouwvlak opgenomen. Om de nieuwe woningen mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

De huidige en de toekomstige situatie in het plangebied worden in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het project onderbouwd met betrekking tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven en in hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van het vooroverleg en een verslag van de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn opgenomen.

2 Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat bekend staat als Plantage de Sniep. Plantage de Sniep was tot midden jaren '90 van de vorige eeuw een bedrijventerrein. De afgelopen decennia is het gebied grotendeels herontwikkeld tot woonwijk. In totaal komen hier zo'n 1.100 woningen, een nieuwe brede school en een horecavoorziening. Veel van het plan is al gerealiseerd of is momenteel in aanbouw. Plantage de Sniep is gelegen aan de Weesper- en Muidertrekvaart, beide gegraven in 1640. Het stratenplan van Plantage De Sniep volgt deze oostwest gerichte lijnen van het 17^e-eeuwse polderlandschap. Het algemene stedenbouwkundig uitgangspunt is een consequente en heldere oriëntatie van de bebouwing op de straat.

De centrale Muiderstraatweg is getransformeerd naar een statige laan met een vierdubbele bomenrij, met een groene trambaan in het midden en rijbanen aan weerszijden. Er bevindt zich een wandelboulevard die vanaf Plantage de Sniep langs de Muider- en Weesper- en Muidertrekvaart tot in het Centrum Diemen loopt. Plantage de Sniep biedt diverse woonmilieus. Het zuidelijk deel bestaat vooral uit aanééngesloten bebouwing in een opzet van straten, hoven en pleintjes aan het water. De samenhang in stijl is sterk. Het deel ten noorden van Kriekenoord is 'landelijker' van opzet en ligt, met vrijstaande huizen en twee-onder-één-kapwoningen aan smalle, 'landelijke' laantjes. Deze oorspronkelijke wilgenlaantjes, vaak terzijde van een sloot, leggen de relatie met de historie van het gebied. Onderstaande afbeelding toont een bovenaanzicht van het plangebied.



Bovenaanzicht plangebied (bron: [google.com/maps](https://www.google.com/maps))

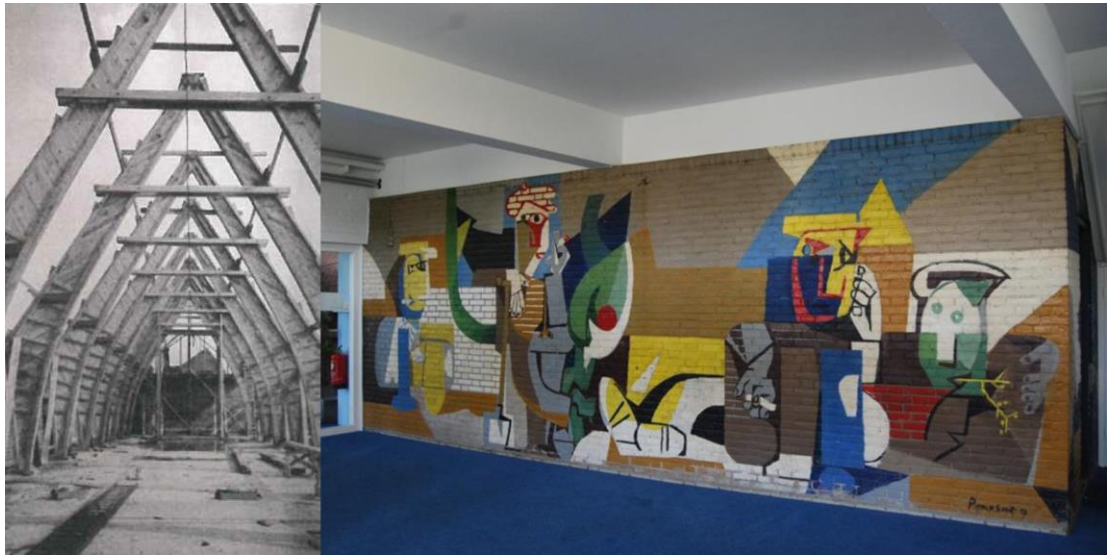
De Rietschuurhof ontleent zijn eigen, kenmerkende sfeer en waarde aan de beeldbepalende Grote Rietschuur uit 1957, inmiddels aangewezen als gemeentelijk monument. Aan de noordzijde grenst het gebied aan Sportpark De Diem; ten oosten en ten westen is nieuwbouw gerealiseerd.

De Grote Rietschuur ligt met zijn zuidgevel aan één van de bovengenoemde landschappelijke laantjes. Schuur en laantje vormen samen de ruimtelijke kernkwaliteit. De huidige functie van de Grote Rietschuur is kantoor en postsorteercentrum voor Pantar, het werkbegeleidingsbedrijf dat direct ten zuiden van het plangebied ligt. Deze functie vervalt.

De Grote Rietschuur is gedurende 1952-1957 door architect Frank van Klingereren gerealiseerd als hoofdgebouw van de 'Arbeidsinrichting voor Geestelijk Onvolwaardigen'. Deze werkboerderij lag een flink eind buiten het dorp Diemen. Het totale terrein was circa twaalf hectare groot en kreeg het karakter van een landelijk erf, omgeven door windsingels. Naast het hoofdgebouw stonden hier ook een woning en een 'Kleine Rietschuur', omgeven door bloemen- en fruitkwekerijen, weiden voor het houden van vee, een vijver voor eenden en zwanen en een perceel hakhout. De bij de arbeidsinrichting behorende gebouwen zoals kassen, stallen en de 'Kleine Rietschuur' zijn in de loop der tijd allemaal gesloopt. Alleen het hoofdgebouw is behouden gebleven en draagt nu de naam 'Grote Rietschuur'. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de bestaande bebouwing.



Vooraanzicht De Grote Rietschuur



Impressie van de constructie en kunstwerk aan de binnenkant

2.2 Toekomstige situatie

Met de voorliggende ontwikkeling is het de bedoeling om de Grote Rietschuur zijn positie als centraal element terug te geven, zowel historisch, sociaal als ruimtelijk in het gebied dat bekend staat als Plantage De Sniep. Dit geeft ook richting aan drie van de ontwerp-uitgangspunten die centraal staan:

Historisch

De Grote Rietschuur blijft behouden en wordt gerestaureerd. Ook het kunstwerk binnen wordt gerestaureerd. De rieten kap en de karakteristieke gevels blijven ongewijzigd. Wel is het onder voorwaarden toegestaan nieuwe openingen te maken in de nu, grotendeels, gesloten west-, noord- en oostgevels. Tevens wordt er ook nieuwbouw toegevoegd, die qua architectuur, bouw- en kapvorm en materialisering een samenhang moeten vormen met de bestaande Grote Rietschuur onder de naam 'De Rietschuurhof'.

Sociaal

De Rietschuurhof krijgt een nieuwe functie als huisvesting en ontmoetingsplek van een gemeenschap voor vitale ouderen. De Grote Rietschuur en de nieuwe woningen, liggen direct rond een groen hof plus een activiteitenruimte, die samen als intern ontmoetingsgebied gaan functioneren. De bestaande hal van de Grote Rietschuur met het kunstwerk transformeert eveneens tot een dagelijkse ontmoetingsplek, maar extern gericht: niet alleen op de bewoners van de Rietschuurhof zelf, maar op alle bewoners van de gehele wijk Plantage De Sniep.

Ruimtelijk

De grote blikvanger is de zeer karakteristieke zuidgevel van de Grote Rietschuur, met de opvallende rieten kap daarboven. Deze gevel moet in Plantage de Sniep een beeldbepalend ankerpunt zijn en blijven. De ligging aan een vriendelijk wilgenlaantje vormt daarvoor een optimaal te benutten aanknopingspunt. Openheid, groen en een autovrij maaiveld zijn hier cruciaal. Het ruimtelijk concept ziet de Grote Rietschuur kortom als een verbindend element, tussen het verleden en de toekomst, en als onderdeel van zowel de woonbuurt als het landschap.

Het landschap ten noorden van Plantage De Sniep wordt steeds belangrijker als recreatieve uitloopzone. Gezien vanuit het landschap vormen de drie bestaande schuurgebouwen de grens van de bebouwde kom. De noordwand van de nieuwbouw wordt een nieuw onderdeel van dit beeld en moet hierin overtuigend meedoen.

De Rietschuurhof wordt een hof voor actieve ouderen. Dit hof is bedoeld voor ouderen die het prettig vinden elkaar af en toe te helpen. Om in vrijheid, zonder verplichtingen, van elkaars kennis, vaardigheden en gezelschap te profiteren en samen oud te worden. De Rietschuurhof is er voor iedereen, er worden woningen in de sociale huur (75%) en middeldure huur (25%) sector voorzien.



Stedenbouwkundigplan (bron: gemeente Diemen)

De Grote Rietschuur is het stralend middelpunt van het plan. De nieuwbouw ten noorden en oosten staat er als een ondergeschikt, geled volume omheen. Samen vormen oud- en nieuwbouw, inclusief de hof ertussenin, een stedenbouwkundig ensemble. De nieuwbouw krijgt voornamelijk een woonfunctie. De oudbouw behoudt zijn maatschappelijke functie met een buurtontmoetingsruimte.

Het gehele plangebied is autoluw. Parkeren is geconcentreerd op de westkop, met aan de oostzijde een paar plekken aan de straat. Het binnenhof is autovrij en krijgt een inrichting als collectief woonhof met ruimte voor onder andere ontmoetingen, tuinieren en groen. Het hof is, in ieder geval overdag, ook toegankelijk voor de omwonenden. Het laantje aan de zuidzijde van de Grote Rietschuur wordt een fiets- en voetpad. Dit laantje sluit aan op het langzaamverkeernetwerk door de wijk.

Het totale aantal woningen in de Rietschuurhof zal rond de 45 uitkomen, dit is ook het maximale dat mogelijk wordt gemaakt het voorliggende bestemmingsplan. Het exacte aantal hangt af van de concrete mix aan woningtypen, in relatie tot het maximale aantal parkeerplaatsen van maximaal 40 en de gebruikelijke Diemense parkeernormen. Alle bergingen en gezamenlijke fietsenbergingen dienen binnen het volume van de nieuwbouw opgelost te worden. Het is niet toegestaan losse volumes aan of om de gebouwen te plaatsen. De nieuwbouw dient te voldoen aan de Woonkeur Nieuwbouw.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- b. duurzaam economisch groeipotentieel;
- c. sterke en gezonde steden en regio's;
- d. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het realiseren van nieuwe woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het plangebied raakt niet aan een van de nationale belangen van het Barro. Deze belangen zijn niet specifiek van toepassing.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 12 nieuwe woningen. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van maximaal 45 nieuwe woningen in het plangebied. Derhalve wordt het plan gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient het plan getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Behoefte

De gemeente Diemen is gelegen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), de MRA heeft op 15 maart 2023 de Woondeal MRA gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt om de gezamenlijke woningbouwopgave van de MRA te regelen. Tot 2023 moeten er in de provincie Noord-Holland 184.000 woningen worden gerealiseerd. Voor de gemeente Diemen is de richtinggevende opgave om 3.400 woningen te realiseren. Met het voorliggende plan worden maximaal 45 woningen gerealiseerd, daarmee levert het plan een bijdrage aan de richtinggevende opgave van de gemeente Diemen.

Diemen behoort tevens tot de woonregio Amstelland-Meerlanden (AM). Medio 2018 is het Actie Programma Wonen AM door alle AM-gemeenten vastgesteld. Dit actie programma is opgebouwd uit vijf thema's: woningproductie en versnelling, betaalbare voorraad, woonruimteverdeling, bijzondere doelgroepen en kennisdeling en communicatie. Voor het eerste thema is samengewerkt om een monitor plancapaciteit op te stellen. In deze monitor is de voorliggende ontwikkeling van de Rietschuurhof meegenomen.

Daarnaast wordt in [subparagraaf 3.3.2](#) de Woonvisie Diemen 2018-2023 behandeld. Hieruit blijkt de gemeentelijke behoefte naar (betaalbare) woningen. Op basis hiervan en van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er een grote behoefte is aan woningen in de regio en de gemeente. Het voorliggende plan voorziet voor een deel in deze behoefte en is daarmee passend binnen de ladder.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen in de woonwijk Plantage de Sniep aan de oostzijde van Diemen. Daarmee ligt het plangebied dus in het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan gerealiseerd wordt in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast voorziet het plan in de regionale en lokale behoefte aan woningbouw en de behoefte aan huisvesting ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

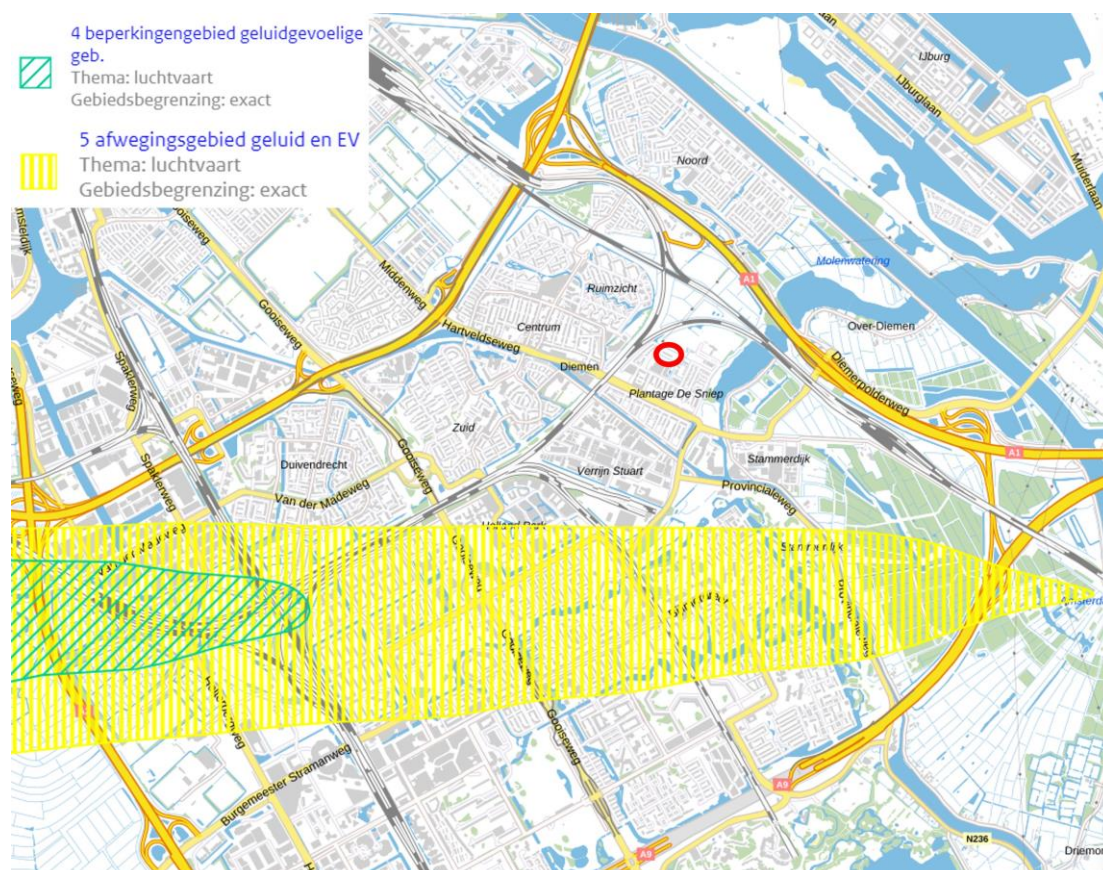
3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet binnen een zone van het beperkingengebied bebouwing 4 en 5, zoals blijkt uit bijlage 3 van het LIB. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven. Er worden vanuit het LIB geen eisen gesteld aan de aspecten geluid en veiligheid.



3.2 Provinciaal beleid

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Bij voorgenoemde doelen zijn de volgende ambities opgesteld:

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

- 1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
- 2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
- 3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
- 4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
- 5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
- 6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling, waarbij de Grote Rietschuur wordt gerenoveerd en zijn maatschappelijke functie behoud en er nieuwe woningen in een nieuw bouwvolume mogelijk worden gemaakt, wordt binnen het stedelijk gebied mogelijk gerealiseerd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de woonwijk Plantage de Sniep en wordt het gebruik van bestaand stedelijk gebied geoptimaliseerd.

Er zijn verder geen bijzondere bepalingen van toepassing vanuit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

Planspecifiek

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 wordt gesteld dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakt schriftelijke afspraken. Doordat er maximaal 45 woningen worden mogelijk gemaakt is de realisatie van het voorliggende plan aan te merken als stedelijke ontwikkeling. In [subparagraaf 3.1.3](#) is ingegaan op de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en is de behoefte naar deze woningen aangetoond. Verder bevindt het plangebied zich binnen het stedelijk gebied. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de behoefte van de regio.

Verder zijn er geen relevante aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening NH2020 waarmee gesteld kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het relevante gemeentelijk beleidskader behandeld, zoals de Omgevingsvisie Diemen, de Woonvisie Diemen 2018-2023 en duurzaamheidsbeleid.

3.3.1 Omgevingsvisie Diemen 2040

De Omgevingsvisie Diemen 2040 heeft als ondertitel *'Een gezond stedelijk dorp verbonden met een groen buitengebied'*. Hiertoe wordt in het dorp 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.

De visie van de gemeente Diemen is nader uitgewerkt in vier 'strategische keuzes'. Deze zijn uitgewerkt op basis van de denkrichtingen die in de Omgevingsagenda voor het eerst vorm hebben kregen. Het gaat om de volgende vier keuzes:

1. Ontmoeten en verbinden: Diemen zet actief in op de onderlinge verbinding binnen en tussen de buurten. Dit doen we onder andere door goed bereikbare ontmoetingsplekken per buurt te creëren. De onderlinge verbondenheid draagt bij aan het welzijn van inwoners, doordat het bijvoorbeeld helpt om eenzaamheid tegen te gaan.
2. Groene en gezonde leefomgeving: Het Diemen van 2040 stimuleert om naar buiten te gaan! Dit houdt in dat groen en water veilig, aantrekkelijk, biodivers en klimaatadaptief zijn maar ook uitnodigen om te spelen, bewegen en om elkaar te ontmoeten.
3. Duurzaam Diemen: De gemeente Diemen wil haar verantwoordelijkheid nemen om de planeet leefbaar over te dragen aan onze kinderen en kleinkinderen en actief bijdragen aan de transitie naar een duurzamere samenleving. In 2040 wil Diemen niet meer afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen.
4. Groei binnen grenzen: De druk op de ruimte is in de laatste decennia enorm toegenomen. Het aantal inwoners is in de afgelopen vijf jaar in Diemen met circa 17% gegroeid. In wijken als Plantage de Sniep en Holland Park hebben veel inwoners een fijn thuis kunnen vinden. Met meer inwoners, is er ook meer draagvlak gekomen voor winkels, horeca en voorzieningen. In Diemen zet de gemeente tot 2040 hoofdzakelijk ruimte binnen de huidige bebouwingsgrens in om maatschappelijke opgaven te realiseren.

Woningdifferentiatie - voor wie bouwen we nog?

De gemeente Diemen wil woningen laten bouwen voor het maatschappelijk belang en stuurt op het sociale huursegment en het middeldure huursegment, waarbij geborgd wordt dat deze woningen langdurig (minimaal 25 jaar) in deze huursegmenten blijven. De gemeente onderscheid daarbij twee soorten locaties:

Inbreidingslocaties: er wordt gebouwd op een voorheen onbebouwde locatie (veelal groen of braakliggend) in bestaand stedelijk gebied. Bij deze locaties hanteert de gemeente het uitgangspunt dat er enkel gebouwd wordt ingeval er het volgende kan worden gerealiseerd:

- 100% sociale huurwoningen
- 100% middeldure huurwoningen voor starters, senioren of mensen met een zorgvraag
- Maatschappelijke voorzieningen
- Een combinatie van voorgenoemde.

Transformatielocaties: er wordt gebouwd op een locatie waar al iets stond. Dit wordt gesloopt/verbouwd en er komt een andere functie of intensievere invulling voor terug. Bij deze locaties hanteert de gemeente het uitgangspunt dat er enkel gebouwd wordt ingeval er het volgende kan worden gerealiseerd:

- Minimaal 30% sociale huurwoningen én minimaal 25% middeldure huurwoningen voor starters, senioren of mensen met een zorgvraag
- En of maatschappelijke voorzieningen
- Een combinatie van voorgenoemde waarbij minimaal 30% sociaal en 25% middeldure huur wordt gerealiseerd.

Maatwerk bij bijzondere omstandigheden blijft mogelijk.

In de Omgevingsvisie is daarnaast ook een gebiedsgerichte uitwerking opgenomen, waarbij voor het gebied Plantage de Sniep, waarin het plangebied is gelegen, het volgende wordt beschreven:

De gemeente zet in op het aantrekkelijker en herkenbaarder maken van de entree naar het buitengebied over de Muiderstraatweg. De gemeente houdt rekening met een potentieel nieuwe metrostation langs de IJmeerlijn ter hoogte van Plantage de Sniep. Er loopt een haalbaarheidsonderzoek naar een nieuwe fietsverbinding tussen Plantage de Sniep en Diemen Zuid langs het spoor over de Weespertrekvaart. De monumentale Rietschuur en omgeving wordt herontwikkeld tot aantrekkelijk woongebied waar activiteiten gericht op ontmoeting en verbinding worden gefaciliteerd.

Planspecifiek

Op basis van de strategische keuze 'Groeï binnen grenzen' streeft de gemeente naar verdichting binnen de bestaande stedelijke grenzen. De locatie rondom de Grote Rietschuur is een geschikte locatie voor verdichting binnen de wijk Plantage de Sniep. De onbebouwde gronden aan de rand van de wijk vormen een verbindend element voor de woonbuurt met het landschap ten noorden van de wijk. Tevens wordt er met het voorliggende plan invulling gegeven aan het voornemen om de monumentale Rietschuur en omgeving te ontwikkelen tot aantrekkelijk woongebied waar activiteiten gericht op ontmoeting en verbinding worden gefaciliteerd.

3.3.2 Woonvisie Diemen 2018-2023

De gemeenteraad van de gemeente Diemen heeft op 27 september 2018 de Woonvisie Diemen 2018-2023 vastgesteld. In deze woonvisie is het woonbeleid voor de periode van 2018-2023 weergegeven. Diemen draagt op dit moment stevig bij aan de grote woningbouwopgave in de regio. Veel mensen willen in of nabij Amsterdam wonen. Diemen is dan een aantrekkelijk alternatief: dichtbij Amsterdam, goed bereikbaar en met een prettige mix tussen groot- en kleinschalige voorzieningen. De gemeente Diemen groeit. Een groei die sterk samenhangt met de flinke productie van woningen in de gemeente. Een groei die zich ook sneller ontwikkelt dan enkele jaren geleden werd gedacht. Op 1 januari 2018 was het inwoneraantal de 28.000 personen reeds gepasseerd. De verwachting is dat dit aantal tot en met 2023 oploopt tot bijna 35.000 inwoners. De gemeente ziet deze groei als iets positiefs en wil hier verder aan bijdragen. De woonvisie is gebaseerd op 4 pijlers.

1. Sterke wijken
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte
3. Wonen met zorg en welzijn
4. Duurzaamheid

Verscheidenheid aan mensen en aan woonmilieus

Op plekken waar ruimte is voor nieuwbouw wordt die ruimte benut om aan de vraag naar schaarse segmenten in de woningvoorraad te voldoen, alsmede om differentiatie aan te brengen in de wijk en de aangrenzende buurt. Op deze manier streeft de gemeente naar het spreiden van huishoudens, niet alleen op inkomens maar ook om leeftijd en gezinssamenstelling, over de gemeente en de verschillende wijken.

Stevige nieuwbouwopgave sociale huurwoningen

De afgelopen jaren is er in de gemeente Diemen stevig doorgebouwd. In deze periode zijn er voornamelijk koop- en vrije sector huurwoningen gebouwd. De komende jaren zal er dan ook sterk worden ingezet op de bouw van sociale huurwoningen. De eerste van deze sociale huurwoningen zijn al gerealiseerd op Plantage de Sniep, maar er moeten er hier nog meer gerealiseerd worden. Bij nieuwbouwontwikkelingen in Diemen zal voortaan een deel van de woningen langdurig als sociale huurwoning bestemd moeten worden, om de ambitie van 1085 sociale huurwoningen te realiseren. Het minimale aandeel van sociale huurwoningen per ontwikkeling heeft de gemeente daarbij vastgesteld op 30%. Corporaties zijn de aangewezen partijen voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen, maar andere partijen worden niet uitgesloten wanneer deze met een initiatief komen.

Sturen op het middenhuursegment

De gemeente wil zich inspannen voor het dichten van de kloof tussen de sociale huur en de vrije sector. Daarvoor gaan ze huurwoningen in het middensegment programmeren op de locaties die zich nu in de fase van planvorming bevinden. Ook bij toekomstige plannen zal het middenhuursegment onderdeel moeten zijn van het woningbouwprogramma.

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 45 woningen mogelijk, waarbij de volgende verdeling wordt nagestreefd: In de nieuwbouw wordt een combinatie van sociale huur en middeldure huur gerealiseerd. Dit is 75% sociale huur en 25% middeldure huur. Deze percentages worden op locatie ook gerealiseerd.

Met dit voorgenomen programma worden er woningen mogelijk gemaakt in de gewenste categorieën volgens de woonvisie Diemen. Het plan levert daarmee een bijdrage aan de woningbouwopgave in de gemeente en is het plan in lijn met de Woonvisie.

3.3.3 Duurzaamheidsagenda 2020-2050

Op 2 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Diemen de Duurzaamheidsagenda 2020-2050 vastgesteld. De gemeente Diemen wil haar verantwoordelijkheid nemen en actief bijdragen aan de transitie naar een duurzame samenleving. De opgestelde duurzaamheidsagenda geeft daar voor de komende jaren op programmatische wijze invulling aan. In de duurzaamheidsagenda staan twee doelstellingen centraal: een duurzame samenleving en een gezonde samenleving.

Elke doelstelling heeft verschillende thema's om de doelstelling te behalen, thema's duurzame samenleving:

1. energie & klimaat
2. afval & circulaire economie
3. natuur & biodiversiteit

Thema's gezonde leefomgeving:

1. klimaatadaptie
2. luchtkwaliteit & geluid
3. schone mobiliteit

Planspecifiek

Bij de realisatie van het voorgenomen ontwerp is rekening gehouden met de bovenstaande thema's.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden, waarna op 18 december 2020 de meest recente versie in werking is getreden. In het Besluit m.e.r. staat de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn voor de in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Wanneer er geen noodzaak bestaat voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling, dient het bevoegd gezag op grond van artikel 7.19 Wm een expliciet besluit te nemen. Dit besluit dient uiterlijk op het moment van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan genomen te zijn.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarden uit kolom 2. Met onderhavig plan worden maximaal 45 nieuwe woningen en een maatschappelijke voorziening mogelijk gemaakt. Er kan daarmee volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, in beeld gebracht in een aparte aanmeldnotitie (Buro SRO, kenmerk: SR230108, d.d. 20 november 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1).

Het bevoegd gezag kan op basis van de aanmeldnotitie een besluit nemen over de uitkomst van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan betreft het realiseren van een nieuw woongebouw. De nieuwe woonbestemming is niet direct een strenger bodemgebruik, toch is er, om inzicht te verkrijgen in hoeverre het voormalige en huidige gebruik van de locatie heeft geleid tot verontreiniging van de bodem een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. (Stantec, kenmerk M18B0225, d.d. 15 januari 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies getrokken.

- De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat tot een diepte van circa 0,5- 1,7 m-mv globaal uit zand, gevolgd door klei tot een diepte van 0,5 tot de maximale boordiepte. Daaronder is bij enkele boringen een veenlaag aangetroffen van 0,8 tot maximaal boordiepte.
- Aan het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Visueel is in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- In het opgeboorde materiaal zijn bij enkele boringen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Deze bijmengingen bestaan voornamelijk uit puin (zwak tot sterk) en zijn hoogstwaarschijnlijk het gevolg van het opmengen van de puinlaag met de bodem.
- In de zandige bovengrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten.
- In de zandige ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten koper, lood, zink, PAK, PCB en minerale olie gemeten.
- In de kleiige ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten kwik, lood en molybdeen gemeten.
- In de venige ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink gemeten.
- In de zandige grond van boring 10 (0,4-0,7 m-mv) zijn sterk verhoogde gehalten zink en licht verhoogde gehalten cadmium, kobalt, koper, lood, molybdeen en nikkel aangetroffen. Deze verontreiniging met zink is zowel horizontaal als verticaal afgeperkt. Op basis van dit onderzoek is ter plaatse van boring 10 sprake van een verontreiniging met een omvang van 15 m³. Derhalve is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging
- In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties barium en xylenen gemeten.
- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt geacht voor de huidige en toekomstige bestemming. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er dient rekening te worden gehouden met de op de locatie aanwezige verontreiniging met zink. Geadviseerd wordt om deze op een natuurlijk moment te saneren.

- Door de aard en concentraties van de in de grond aanwezige stoffen kent bij eventuele graafwerkzaamheden vrijkomende grond mogelijk een beperkt hergebruik.
- Eventueel vrijkomende grond kan waarschijnlijk op of buiten de locatie worden hergebruikt.

Aanbevelingen

Het verdient altijd aanbeveling om tijdens grondwerkzaamheden alert te zijn op een eventuele onvoorziene verontreiniging van de bodem. Indien vrijkomende grond elders wordt hergebruikt kunnen partijkeuringen conform het Besluit bodemkwaliteit noodzakelijk zijn om de uiteindelijke hergebruiksmogelijkheden van de grond vast te stellen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt wordt geacht voor het toekomstig gebruik. Vervolg onderzoek is niet noodzakelijk. Daarmee is het aspect bodem geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 45 woningen. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 woningen met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. De specifieke concentraties over 2020 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied bedragen respectievelijk 17,05 µg/m³ PM₁₀, 9,16 µg/m³ PM_{2,5} en 16,84 µg/m³ NO₂. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Diemen, het plangebied is gelegen binnen de zone van de spoorlijn Weesp - Diemen-Zuid - Schiphol en ligt binnen de invloedssfeer van de rijksweg A1 en de in de nabijheid gelegen 30 km/u straten. Tevens ligt het plangebied op korte afstand het bedrijf Pantar en Sportpark de Diemen. In dit kader is door Royal Haskoning DHV een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting uitgevoerd (kenmerk: BE5984-MI-RP02-241125, d.d. 25 november 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3).

Geluid van de spoorlijn

Het bouwplan bevindt zich binnen de zone van de spoorlijn Weesp–Diemen-Zuid–Schiphol. De geluidbelasting overschrijdt de voorkeurswaarde van 55 dB (met 61 dB), maar blijft binnen de maximaal toegestane waarde van 68 dB. Voor de woningen is het aanvragen van een hogere waarde noodzakelijk. Door de specifieke bouwvorm zijn alle woningen in het bezit van een geluidluwe gevel voor de spoorlijn. Er wordt geadviseerd maatregelen te onderzoeken om de belasting te verlagen.

Geluid van Rijksweg 1 en lokale wegen

De belasting door Rijksweg 1 (50 dB) en 30 km/u-straten (47 dB) overschrijdt licht de voorkeurswaarden, maar wordt binnen de context van goede ruimtelijke ordening als acceptabel beoordeeld. Aangezien het bouwplan buiten de wettelijke zone overeenkomstig de Wet geluidhinder gelegen is, is een ontheffing hogere waarden niet nodig.

Geluid van Pantar

De geluidbelasting van Pantar voldoet aan de normen van het Activiteitenbesluit en wordt als akoestisch inpasbaar beschouwd.

Geluid van Sportpark De Diemen

Het sportpark veroorzaakt overschrijdingen van de grenswaarden, met name bij de noordelijke gevel van het bouwplan. De maximaal gemeten waarden zijn 76 dB (LA_{max}) en een overschrijding van 6 dB (LA_r, LT) op wedstrijddagen. Maatregelen zoals een vliesgevel of een 'dove' gevel worden voorgesteld om de geluidbelasting te verminderen. In het bouwplan wordt deze gevel opgenomen.

Cumulatieve geluidbelasting

De totale geluidbelasting van spoorlijn en sportpark bedraagt maximaal 59 dB.

De gemeente overweegt stedenbouwkundige maatregelen om een acceptabel woonklimaat te garanderen, zoals het creëren van geluidluwe gevels en voldoen aan binnenniveaus van maximaal 35 dB(A).

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals bijvoorbeeld: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Met het voorgenomen plan wordt de planlocatie voorzien van maximaal 45 woningen deels in bestaande bebouwing in het plangebied. Woningen worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van bestemmingsplannen in de omgeving gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied en of er mogelijk hinder te verwachten is van deze activiteiten op de nieuwe woningen.

Het plangebied is aan te merken als 'gemengd gebied'. In het gebied is er sprake van functiemenging van woningen, bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen. In gemengd gebied wordt de richtafstand met één afstandstap teruggebracht.

Ten zuiden van het plangebied is het bedrijf Pantar gevestigd aan de Kriekenoord, dit bedrijf is tevens gelegen binnen de bestemming 'maatschappelijk', milieucategorie 2. Derhalve kan uit worden gegaan van een richtafstand van 10 meter ten opzichte van dit bedrijf. Het bedrijfsgebouw is op circa 40 m afstand van het plangebied gelegen. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Echter is het te verwachten dat geluid van het bedrijf mogelijk toch een belemmering vormt. Dit is daarom nader beschouwd in [subparagraaf 4.2.3](#). Hieruit blijkt dat ter plaatse van de beoogde woningen van het plan De Rietschuur voor Pantar wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden conform het Activiteitenbesluit en de voorkeursgrenswaarden voor geluid vanwege verkeer van en naar de inrichting.

Ten noorden van het plangebied is het sportpark Diemen gelegen. Volgens de VNG-publicatie dient er een richtafstand van 50 m te worden gehanteerd. In gemengd gebied kan dit worden verlaagd tot 30 m, in het voorliggende geval kan niet aan deze afstand worden voldaan. Met name zijn overlast van geluid en licht de belangrijkste aspecten. Derhalve is in het akoestisch onderzoek in [subparagraaf 4.2.3](#) ook de geluidbelasting van het sportpark beschouwd. Door middel van het toepassen van een 'dove' gevel of een vliesgevel kan voldoende geluidwering worden gerealiseerd, deze maatregelen worden nader uitgewerkt. Om te borgen dat deze gevel daadwerkelijk wordt gerealiseerd is voorzien in een regeling hiervoor opgenomen in de planregels.

Naast de overlast van geluid is ook hinder van licht relevant, het is namelijk toegestaan om tot 23:00 uur gebruik te maken van de sportvelden, waarbij kunstlicht wordt toegepast. Hiertoe is een lichthinderonderzoek uitgevoerd door Oostendorp Nederland BV (kenmerk: L1806yy_wijl, 18-06-2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4). Hieruit bleek dat de lichtmasten bij de sportvelden over een grote verscheidenheid aan armaturen beschikten. De lichtmasten zijn nu allemaal voorzien van speciale armaturen en zijn er ook diverse andere maatregelen doorgevoerd aan de lichtmasten. De verlichting voldoet daarmee aan de normen voor een E1 zone natuurgebied, waarvoor hogere normen gelden dan voor een E3 zone stedelijk gebied. Daarmee wordt aangenomen dat de verlichting voldoet aan de normen en er geen belemmeringen te verwachten zijn voor de nieuwe woningen.

Tevens is er binnen het plangebied de Grote Rietschuur voorzien van een maatschappelijke bestemming. Het is de verwachting dat een deel van het huidige gebruik van de Rietschuur wordt voortgezet aangevuld met nieuwe maatschappelijke functies gericht op de Rietschuurhof. Dit zijn met name functies gericht op ontmoeting en ontspanning voor buurtbewoners, met eventueel de mogelijkheid voor een kleinschalige horeca voorziening. Deze functies zijn maximaal milieucategorie 1 functies, met een richtafstand van 0 m. Daarmee kan aangenomen worden dat er een goed woon- en leefklimaat is ter plaatse van de nieuwe woningen ten opzichte van de Grote Rietschuur.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de beoogde woningen binnen de plangrens voldoende worden afgeschermd van milieubelastende activiteiten. Daarmee is er sprake van een van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen ($>1.500 \text{ m}^2$). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} -contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} -contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële

regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

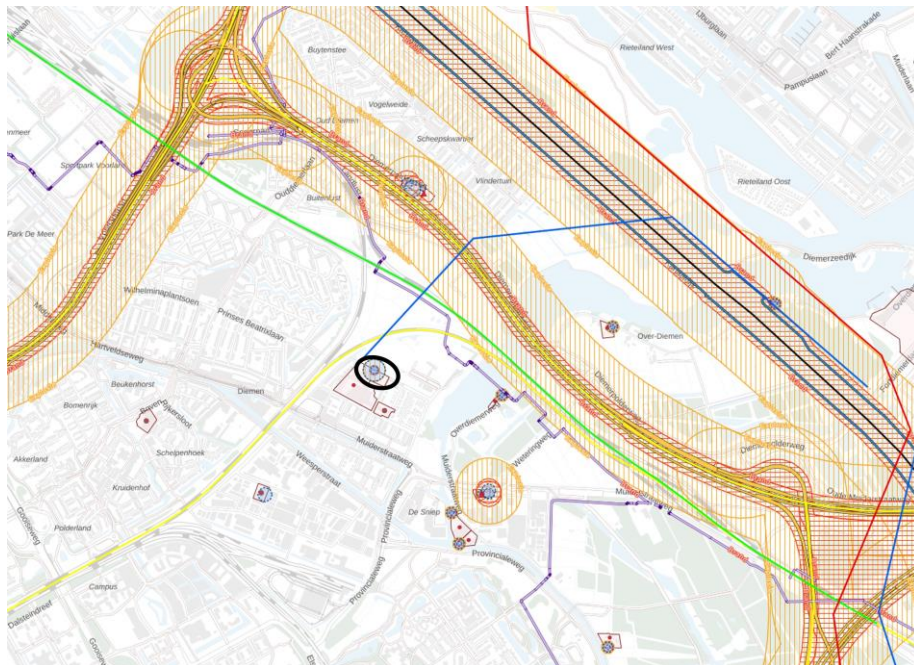
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er meerdere transport routes voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Ten (noord)westen van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Duivendrecht – Diemen. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van de spoorlijn wordt bepaald door het vervoer van zeer toxische vloeistoffen en bedraagt meer dan 4000 meter. Het plangebied bevindt zich hier binnen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Duivendrecht - Diemen is daarom relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor het plangebied.

Ten noorden ligt de spoorlijn Amsterdam Muiderpoort - Diemen op circa 400 meter afstand. Over deze spoorlijn worden enkel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd, waarvoor een invloedsgebied van 35 meter geldt. Het plangebied is buiten dit invloedsgebied gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Amsterdam Muiderpoort - Diemen is daarom niet relevant voor het plangebied.

Op meer dan 650 meter ten noorden van het plangebied vindt zich de Rijksweg A1. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van de A1 wordt bepaald door het vervoer van zeer brandbare gassen en bedraagt 355 meter. Het plangebied bevindt zich hier buiten. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A1 is daarom niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor het plangebied.

Op meer dan 400 meter van het plangebied loopt de aardgastransportleiding W-533-01. Het is een leiding met een druk van 40 bar en een diameter van 16 inch. Het invloedsgebied van deze leiding reikt tot 170 meter van de buisleiding. Aangezien het plangebied hier buiten ligt, is deze aardgastransportleiding niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor het plangebied.

In het kader van het bestemmingsplan 'Plantage De Sniep - deelplan De Bottelarij' is er een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. In dit onderzoek is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico bepaald. In dat kader is vastgesteld dat het groepsrisico onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde ligt.

Een hernieuwde berekening van het plaatsgebonden risico kan achterwege blijven voor ruimtelijke ontwikkelingen langs een Basisnet route en wordt er getoetst aan het voor het plaatsgebonden risico conform de afstanden uit de Regeling Basisnet. Het plaatsgebonden risico varieert op het traject tussen de 1 en 6 m vanuit het hart van de spoorlijn. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn is ten minste 75 m. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Het plasbrandaandachtsgebied van het spoortraject Diemen – Amersfoort bedraagt een afstand van 30 meter vanaf de buitenste spoorstaven van de spoorbundel. Het plangebied ligt hier in zijn geheel buiten. Er kan geconcludeerd worden dat het PAG van de spoorlijn geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan.

Uit de groepsrisicoberekening voor het bestemmingsplan 'Plantage De Sniep - deelplan De Bottelarij' blijkt dat het groepsrisico onder de 0,1 keer oriëntatiewaarde blijft. Het is niet te verwachten dat met de beperkte toename van het aantal woningen als gevolg van het voorliggende plan de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Omdat er wel sprake is van een beperkte toename van het groepsrisico, er komen immers meer huishoudens binnen het effectgebied, is er een beperkte verantwoording nodig.

Beperkte verantwoording

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijnen zijn de scenario's toxische wolk, koude BLEVE, warme BLEVE, wolkbrandexplosie en plasbrand relevant, aangezien het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de verschillende stofcategorieën.

- Plasbrand

Een plasbrand van een zeer brandbare vloeistof als gevolg van het onmiddellijk falen van een tankwagon is een maatgevend scenario. Hierbij ontstaat een plas met zeer brandbare vloeistoffen die direct ontsteekt en leidt tot een plasbrand. De brand is kort en hevig en kan daardoor leiden tot secundaire branden in de omgeving en dus mogelijk het plangebied.

- BLEVE-scenario

Een BLEVE is een afkorting voor "Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion" (kokende vloeistof - gasexpansieexplosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

- Wolkbrandexplosie

Een wolkbrandexplosie ontstaat wanneer een tot vloeistof verdicht gas in een tankwagon bij onmiddellijk falen onder druk expandeert tot een dampwolk die ontsteekt door aanwezigheid van een externe ontstekingsbron (vertraagde ontsteking). Een wolkbrand geeft zowel een drukgolf als een intense warmtestraling.

- Toxisch scenario

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tankwagon of -container met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Een toxische plas zal vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

Bestrijdbaarheid

De mogelijkheden voor het bestrijden van een incident met gevaarlijke stoffen op de spoorlijnen is beperkt. In het plangebied zal de brandweer vooral inzetten op het redden van mensen en het blussen van secundaire branden. Dit betekent dat het plangebied bereikbaar moet zijn en voorzien moet zijn van voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen. Het plangebied is in de toekomstige situatie vanaf twee zijden te bereiken voor hulpdiensten. Bij de uitvoering van de bouw- en inrichtingsplannen zal samen met de Brandweer Amsterdam - Amstelland invulling worden gegeven aan het realiseren van voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen.

Zelfredzaamheid

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het scenario. Voor de scenario's plasbrand, warme BLEVE en toxische wolk zijn er mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Voorzieningen die in het plangebied een positieve invloed hebben op de zelfredzaamheid (zoals voldoende vluchtroutes, (nood)uitgangen, opstellen van een noodplan en afsluitbare ventilatie) zullen bij de verdere invulling van het plan (bouw- en inrichtingsfase) nader worden uitgewerkt.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Inrichtingen

Ten noorden van het plangebied op circa 40 meter is de 'inrichting Pantar Amsterdam' gelegen met een bovengrondse propaantank. Een propaantank met een inhoud van meer dan 13 m³ valt onder het Bevi. Aangezien de propaantank een inhoud heeft van 7,9 m³, valt deze inrichting niet onder het Bevi. In het Activiteitenbesluit is voor dit type opslagtank een veiligheidsafstand opgenomen van 50 meter. De opslagtank is in gebruik voor de huidige verwarming van de Rietschuur. Deze tank wordt bij ontwikkeling weggehaald. Daarmee vormt deze tank geen belemmering voor het initiatief.

Hoogspanningslijnen

Ten noordwesten van het plangebied ligt een bovengrondse hoogspanningsleiding. Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van deze hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland

De Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft advies uitgebracht ten aanzien van het voorliggende plan (kenmerk: 046/RoEV-2023, d.d. 15 september 2023). In het advies wordt ingegaan op de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het traject Duivendrecht - Diemen. Over de spoorlijn worden voornamelijk brandbare vloeistoffen vervoerd en daarnaast brandbare gassen en toxische stoffen. Gezien de ligging en de afstand van het plangebied ten opzichte van de spoorlijn vormt brandbare vloeistof geen direct gevaar. De effecten van en ongeval met het transport van brandbaar gas (LPG) en toxische stoffen vormen wel een risico voor het plangebied. In het advies zijn enkele maatregelen aangegeven die de in het advies behandelde risico's voor het plangebied kunnen beperken en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid kunnen vergroten:

- Een dijk of andere afscherming tussen het spoor en de kwetsbare objecten/vluchtroutes kan dienen als afscherming.
- Toereikende opstelplaatsen voor hulpverleningsvoertuigen en toereikende bluswatervoorzieningen realiseren.
- Een goede ontsluiting van het plangebied realiseren waarbij van risicobronnen af kan worden gevlucht.
- Ontvluchtingsmogelijkheden (vluchtroutes en nooduitgangen) vanuit bouwwerken in het plangebied realiseren die van risicobronnen af zijn gericht.
- Ook wordt er verwezen naar Bijlage 1 bij het advies waarin wijzigingen die in het kader van de nieuwe Omgevingswet van toepassing kunnen zijn, zoals bouwkundige voorzieningen.

De adviezen van de brandweer zijn meegewogen in dit plan. De adviezen die betrekking hebben op de verdere technische detailuitwerking van de gebouwen worden verwerkt in het eisenpakket voor de ontwikkelende partijen.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Door Royal Haskoning DHV is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd (kenmerk: BG5657WATRP1903261011, d.d. 26 maart 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 5).

Soortenbescherming

In het plangebied zijn diverse algemeen voorkomende, beschermde soorten aanwezig waarvoor de provincie Noord-Holland een vrijstelling heeft afgegeven in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten is geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Wel is voor deze soorten de algemene zorgplicht van de Wet natuurbescherming van kracht.

Daarnaast ondervinden vleermuizen, algemene broedvogels, kerkuil en ringslang mogelijk negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Door het treffen van maatregelen kunnen deze mogelijke negatieve effecten deels worden gemitigeerd. Het is op voorhand echter niet uit te sluiten dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot aantasting en vernietiging van vast rust- en verblijfplaatsen van kerkuil en boom- en gebouwbewonende vleermuizen. In voorgenoemde gevallen is nader onderzoek noodzakelijk om te voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden.

Voor het gebruik van de zolder door vleermuizen en kerkuil wordt geadviseerd om de zolder nader te inspecteren. Indien er op de zolder geen sporen van vleermuizen of kerkuil worden gevonden, kan de aanwezigheid van deze soorten op zolder worden uitgesloten en is nader onderzoek voor dit deel niet nodig. Uit een nadere inspectie is gebleken dat er geen kerkuil aanwezig is. Dit is per mail door de onderzoeker bevestigd. Nader onderzoek naar vleermuizen is uitgezet. De uitkomsten van dit onderzoek komen in september.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe AERIUS-module (AERIUS 2022) van januari 2023 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

Het initiatief gaat in de bouw- en de gebruiksfase gepaard met uitstoot van stikstof. Om die reden zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd, gebruik makend van AERIUS Calculator (Buro SRO, kenmerk: SR230108, d.d. 21 november 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 6). Er zijn twee berekeningen uitgevoerd: een berekening voor de bouwfase en een berekening voor de gebruiksfase.

Met de berekening voor de gebruiksfase is de toekomstige situatie in beeld gebracht. Met de beoogde situatie is er sprake van een verkeersgeneratie van 162 voertuigbewegingen in licht verkeer en 0,9 voertuigbewegingen in zwaar verkeer per etmaal. De nieuwe woongebouwen worden gasloos uitgevoerd en zijn dan ook niet meegenomen in de berekening. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er in totaal sprake is van NOx-emissie van 4,9 kg/j en een NH3-emissie van <1 kg/j. Uit de berekening blijkt dat er voor de nieuwe situatie geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn.

De berekening van de bouwfase is uitgevoerd op basis van de uitstoot van de mobiele werktuigen en voertuigbewegingen die tijdens de bouwfase plaatsvinden voor het bouwjaar 2024. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er voor het rekenjaar 2024 sprake is van NOx-emissie van 134,5 kg/j en een NH3-emissie van 4,5 kg/j. Uit de berekening blijkt dat er in de bouwfase voor het rekenjaar 2024 geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn.

Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Met het oog op de Wet natuurbescherming (Wnb) is het plan derhalve uitvoerbaar.

Houtopstanden

Ten aanzien van de bomen binnen het plangebied en in de directe omgeving is er bomen inventarisatie opgesteld door Groenadvies Amsterdam bv (kenmerk: P19016, d.d. 1 april 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 7). Het terrein rond "De Rietschuur" in Diemen gaat opnieuw ingericht worden. Voorafgaand hieraan zijn de aanwezige bomen geïnventariseerd, is de verplantbaarheid beoordeeld en de monetaire waarde van de bomen berekend. Er zijn 65 bomen aangetroffen. Op grond van de bomen inventarisatie is een kapvergunning aangevraagd en afgegeven. Aan deze kapvergunning is reeds uitvoering gegeven. De resterende houtopstand is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Naar aanleiding van de quickscan is er aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de functie van de Rietschuur en de omringende bomen als verblijfplaatsen voor vleermuizen (Royal Haskoning DHV, kenmerk: BJ2330-RHD-XX-XX-RP-EO-0001, d.d. 31 oktober 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 8). Deze rapportage is een actualisatie van de onderzoeksgegevens zoals verkregen met het nader onderzoek uit 2019 (Van Vreeswijk, 2019b).

Bij de veldbezoeken werden in totaal vijf soorten vleermuizen bij de Rietschuur waargenomen: rosse vleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis en watervleermuis. De doelsoort gewone grootoorvleermuis werd in het geheel niet waargenomen. Onderstaand zijn de resultaten van de veldbezoeken weergegeven.

De rosse vleermuis is slechts enkele keren als passant hoog in de lucht waargenomen. Ook de watervleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis zijn slechts enkele keren passerend waargenomen. De dieren vertoonden geen binding met het plangebied. De Rietschuur en de nabije omgeving heeft voor deze soorten geen betekenis als essentieel leefgebied.

In het onderzoeksseizoen van 2023 zijn er geen zomer-, kraam- of paarverblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in of nabij de Rietschuur. Het overtreden van de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soortgroep is daarom uitgesloten en vervolgstappen als het aanvragen van een ontheffing zijn niet noodzakelijk. Omdat in het onderzoeksseizoen van 2019 wel één paarverblijfplaats van één gewone dwergvleermuis is aangetoond, dienen er wel voorzorgsmaatregelen ten aanzien van vleermuizen genomen te worden:

- De Rietschuur dient voor aanvang van het vleermuis-actieve seizoen 2024 ongeschikt gemaakt toe worden voor vleermuizen. Het vleermuis-actieve seizoen loopt grofweg van april tot en met oktober. Het ongeschikt maken dient te gebeuren onder begeleiding van een vleermuisdeskundige en kan onder andere door de nok-dakpannen van de schuur te verwijderen. Als dit niet mogelijk is:
- Dient de Rietschuur in het vleermuis-actieve seizoen vrijgegeven te worden door een éénmalige onderzoeksrondte van een vleermuisdeskundige;
 - De schuur kan ofwel direct daarna ongeschikt gemaakt worden voor vleermuizen ofwel;
 - Kan direct daarna worden gesloopt.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn van uit het aspect ecologie.

4.3 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Water Programma.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens het waterschap voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland. Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van het waterschap zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de keur horen keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m² in landelijk gebied 10% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Verharding

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Hiervoor geldt bij een verhardingstoename van meer dan 1.000 m² dat 10% van de toename gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Het terrein is in de bestaande situatie reeds voor een groot deel verhard. De beoogde ontwikkeling gaat uit van het renoveren/transformeren van het bestaande gebouw, dat niet verder wordt uitgebreid. Daarnaast wordt er nieuwbouw gerealiseerd en wordt het terrein heringericht waarbij ook halfverharding wordt toegepast. Bij de herinrichting van het terrein wordt tevens een deel van de verharding verwijderd.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verharding in de huidige situatie en de toekomstige situatie en het verschil daar tussen.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie	Vershil
Verhard (incl. bebouwing)	3.998 m ²	4.414 m ²	416 m ²
Onverhard	4.532 m ²	4.116 m ²	416 m ²
Totaal	8.530 m ²	8.530 m ²	

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de totale toename aan verharding in het plangebied circa 416 m² is. Daarmee blijft de toename aan verharding in het plangebied onder de 1.000 m² en is watercompensatie dan ook niet vereist voor het voorliggende plan.

Waterafvoer

Het gebied krijgt een gescheiden stelsel (DWA/RWA). DWA-riolering dient aangesloten te worden op het DWA-stelsel van de Bottelarij en de Maalderij (oost- en westzijde deelplan R). Lozing RWA bij voorkeur op open water. Dit betekent dat de hemelwaterafvoer van de nieuwe woning wordt afgekoppeld van de afvalwaterafvoer. Dit leidt per saldo tot minder emissie en zorgt bovendien voor een minder grote belasting van de afvalwaterketen. Het hemelwater wordt afgevoerd door infiltratie in de bodem en via het oppervlaktewater. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen, zodat de waterkwaliteit als gevolg van het plan niet achteruit gaat en emissies van PAK, lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) naar het oppervlaktewater worden voorkomen. Er wordt zodoende rekening gehouden met natuurlijke afstroom van het regenwater in verband met berging en klimaatbestendigheid. Materialisering van de openbare ruimte komt overeen met de reeds aangelegde openbare ruimte ten noorden van de Kriekenoord.

Keur en legger

Voor de nieuwbouw kunnen verplichtingen ten aanzien van het onttrekken, lozen, afvoeren en aanvoeren van water (meld- en meetplicht) van toepassing zijn. Het beleid waarop AGV een vergunning kan verlenen ten aanzien van werken en werkzaamheden is vastgelegd in de Beleidsregels Keurvergunningen. Voor het plangebied is de waterlegger van het waterschap geraadpleegd. Het plangebied is niet gelegen binnen de beschermingszone van een primaire of secundaire waterkering.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Voor het plangebied worden in de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie geen archeologisch waardevolle gebieden aangewezen. Daarnaast zijn er voor het bestemmingsplan 'Plantage De Sniep' verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben aangetoond dat er vanuit het oogpunt van bescherming van (eventuele) archeologische waarden geen belemmeringen zijn.

Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect archeologie.

4.4.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan heeft onder andere betrekking op de transformatie van de 'Grote Rietschuur', de 'Grote Rietschuur' is een gemeentelijk monument. Er is een redengevende omschrijving opgesteld voor de aanwijzing van de 'Grote Rietschuur' als gemeentelijk monument.

De Rietschuur werd in 1957 gebouwd voor de Stichting Arbeidsinrichting voor Geestelijk Onvolwaardigen (A.G.O.). Deze stichting was in 1932 opgericht en zette zich in de regio Amsterdam in voor de integratie van mensen met een verstandelijke beperking in de samenleving. De stichting deed dit onder meer op een terrein in het westelijk havengebied van Amsterdam, maar vanwege een voorgenomen uitbreiding van het havengebied werd de huur daarvan in 1952 door de gemeente Amsterdam opgezegd. De gemeente bekostigde daarna de verplaatsing naar een nieuw terrein aan de Rijkstraatweg in Diemen.

De locatie lag een flink eind buiten het dorp Diemen. Het terrein waarop de Rietschuur werd gebouwd was ca twaalf hectare groot en kreeg het karakter van een landgoed. Dit kwam omdat het werd omgeven met windsingels en er naast de Grote Rietschuur een woning en kleinere schuur werden gebouwd met daaromheen kwekerijen voor bloemen en fruit, weiden voor het houden van vee, een vijver voor eenden en zwanen en zelfs een perceel hakhout.

De oorspronkelijke groene terreininrichting heeft echter een versteend karakter gekregen door de aanleg van parkeerplaatsen en de bouw van het hoofdkantoor van Pantar. De bij het landgoed behorende gebouwen zoals kassen, stallen en de kleine rietschuur zijn in de loop der tijd gesloopt.

De vier belangrijkste en specifieke, waardevolle elementen van het gebouw zijn:

1. Het beeld van een grote landbouwschuur, met golvend rieten dak en gesloten noord-, oost- en westgevels;
2. De opzet met de strenge indeling in traveeën, gescheiden door samengestelde houten spanten;
3. De bouwkundige hoofdstructuur met centraal in het gebouw de entree, door dragende wanden gescheiden van de westelijke en oostelijke beuken;
4. Het monumentale kunstwerk van Pierre van Soest in de entree.

De conclusie uit de redengevende omschrijving is:

In een gemeente als Diemen, die niet wordt gekenmerkt door een grote dichtheid van monumentale bebouwing, is een dergelijk wederopbouwland van hoge architectonische en cultuurhistorische waarde belangrijk. Juist in een omgeving waar heel veel nieuw wordt gebouwd (Plantage De Sniep) is een historisch ankerpunt van grote betekenis; het verhaal van de plek (in hedendaagse terminologie vaak aangeduid als 'placemaking en storytelling') voegt voor de nieuw te vestigen gemeenschap veel toe.

Het wordt daarom van belang geacht om de 'Grote Rietschuur' te behouden voor de wijk Plantage De Sniep en daar is de transformatie van het gebouw een belangrijke opgave voor. Om de specifieke waardevolle elementen van het gebouw te behouden dient bij de herontwikkeling van het gebouw rekening te worden gehouden met de onderstaande belangrijke uitgangspunten:

- Het handhaven van het bestaande, langgerekte volume en de bestaande materialisatie van bakstenen wanden, houten kozijnen en het kenmerkende riet op de kap.
- De bestaande traveeën als uitgangspunt nemen en de bestaande constructie van houten spanten duidelijk in het zicht laten.
- Bij het noodzakelijke openwerken van de noord- en zijgevels moeten de nieuwe gevelopeningen in het beeld terughoudend blijven en de entreehal zijn dominant karakter houden.
- Toegangen worden gerealiseerd in de zuidgevel. In de noordgevel kunnen eventueel secundaire toegangen worden gerealiseerd. In de kopgevels zijn toegangen van elke aard uitgesloten.
- Het zichtbaar maken van de bijzondere spanten. Deze moeten in de oorspronkelijke staat herstelt worden waar nodig.
- Het herstellen van het kunstwerk en de entreehal over de volledige hoogte en breedte zodanig inrichten en publiekstoegankelijk gebruiken dat het kunstwerk goed zichtbaar is en zo daadwerkelijk tot zijn recht komt.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat met de uitgangspunten zoals beschreven het gemeentelijk monument duurzaam in stand wordt gehouden en de karakteristieke waarden van het monument worden behouden voor het gebied. Daarmee zijn er geen negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden in het gebied. In de omgeving zijn geen andere rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook andere cultuurhistorisch waardevolle elementen worden niet aangetast of ontbreken.

4.5 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.5.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers voor de verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 van 10 december 2018 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

In het voorgenomen plan worden maximaal 45 huurwoningen, in het sociale en middeldure huur segment gerealiseerd, het specifieke programma is nog niet bekend. De navolgende tabel geeft de ingeschatte bijbehorende verkeersgeneratie weer, gebaseerd op de CROW-normering. Hierbij wordt aangesloten op de categorieën 'schil centrum' en 'sterk stedelijk'.

Programma	Aantal woningen	Minimale verkeersgeneratie per woning	Maximale verkeersgeneratie per woning	Totale verkeersgeneratie
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociaal)	45	2,8	3,6	126,0 - 162,0
Totaal	45	-	-	126,0 - 162,0

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er maximaal 162 voertuigbewegingen per etmaal te verwachten zijn naar aanleiding van het voorliggende plan.

Op advies van de Diemerse verkeerscommissie wordt het zuidelijke laantje afgesloten voor doorgaand autoverkeer en ingericht als voet- en fietspad. Dit pad sluit aan beide zijden aan op buurtstraten die zuidwaarts naar de Muiderstraatweg en noordwaarts het landschap in leiden. Het pad is bij calamiteiten wel berijdbaar voor hulpdiensten. Ook alle bochten van/naar het pad zijn hierop berekend.

De auto ontsluiting van het plangebied loopt dan uitsluitend via De Bottelarij. Het laantje aan de zuidzijde waarborgt als looproute de doorwaardbaarheid van de gehele omliggende woonbuurt. Nood- en hulpdiensten moeten de Rietschuurhof vanuit meerdere kanten kunnen bereiken. Het laantje voor de Rietschuur moet daarom minimaal 3,5 m breed worden. De Bottelarij is een woonstraat die in de huidige situatie weinig verkeer verwerkt. Bij de aanleg van deze weg is al rekening gehouden met een toename van verkeer door de voorliggende ontwikkeling. Vanaf De Bottelarij kan het verkeer zijn weg vervolgen naar Het Pontveer om de Muiderstraatweg te bereiken.

Op basis van het bovenstaande wordt aangenomen dat het deze verkeersstructuur in staat is om het beoogde aantal voertuigbewegingen te verwerken. Het aspect 'verkeer' vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 van 10 december 2018 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen. De gemeente Diemen heeft daarnaast hun eigen parkeerbeleid verwoord in de 'Nota parkeernormen Diemen 2020'

Planspecifiek

Toekomstige situatie

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van maximaal 45 woningen het specifieke programma is nog niet bekend. De navolgende tabel geeft een inschatting van de benodigde parkeerbehoefte weer in de toekomstige situatie.

Programma	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Totale parkeerbehoefte
Appartement, sociaal	34	0,8	28
Appartement, middel duur	11	0,7	8
Totaal	45		36

De parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling betreft afgerond 36 parkeerplaatsen.

Voor wat betreft het parkeren is in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen het volgende aangegeven. Het benodigde autoparkeren krijgt primair een plek op de westkop, bereikbaar vanaf De Bottelarij. Maximaal vier parkeerplaatsen komen aan De Maalderij. In totaal zijn maximaal 40 openbare parkeerplaatsen inpasbaar. Het uiteindelijke, preciese woonprogramma moet hierop afgestemd worden. Bij toepassing van één deelauto mag de ontwikkelaar het woonprogramma afstemmen op maximaal 43 parkeerplaatsen. Indien er een financieel onderbouwd voorstel komt met meerdere deelauto's voor de bewoners van de Rietschuurhof is het bespreekbaar dat er minder parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden. Het realiseren van meer dan 40 fysieke parkeerplaatsen is niet bespreekbaar. De onderstaande afbeelding toont de toekomstige inrichting van het plangebied, waarbij rekeninguit wordt gegaan van maximaal 40 parkeerplaatsen.



Stedenbouwkundigplan (bron: gemeente Diemen)

Het parkeren wordt openbaar toegankelijk en er gaat een blauwe zone gelden. Hiervoor gelden dezelfde regels als omliggende gebieden binnen Plantage De Sniep. Met gebruik van een parkeerschijf mag er maximaal twee uur geparkeerd worden. Bewoners komen in aanmerking voor parkeeronthefingen en er geldt een bezoekersregeling.

Per woning komen er twee fietsparkeerplekken, bij voorkeur in een gezamenlijke fietsenbergingen, opgenomen in de nieuwbouw. Deze bergingen zijn zowel vanaf De Bottelarij als vanaf de Joop Niemanslaan direct bereikbaar. Vanuit deze stallingen is er een directe looproute binnendoor tot het gemeenschappelijke binnengebied.

Ten behoeve van bezoekers komen fietsparkeerplekken in de vorm van fietsnietjes rondom de Nieuwbouw in de openbare ruimte. Het aantal nietjes zal afhangen van de aantallen woningen die gerealiseerd gaan worden. De fietsparkeernorm voor bezoekers is 0,5 parkeerplek per woningen, bij het maximaal aantal woningen van 45 betekent dit dat er minimaal 23 fietsparkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd dienen te worden.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

'Maatschappelijk'

In het plangebied zijn de gronden van de Grote Rietschuur en ten zuiden hiervan bestemd als 'Maatschappelijk'. Hier zijn maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van zorginstellingen en uitgezonderd educatieve voorzieningen en kinderopvang. Het bouwvlak is opgenomen ter plaatse van de bestaande bebouwing. De toegestane maximum bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding. De gronden zijn tevens bestemd voor andere bij de bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en groenvoorzieningen.

'Verkeer'

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

'Wonen'

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de woning binnen het plangebied. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. De toegestane maximum bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding. Binnen de bestemming 'Wonen' is met een functieaanduiding 'gestapeld' vastgelegd waar gestapelde woningen zijn toegestaan. Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. De gronden zijn tevens bestemd voor andere bij de bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en groenvoorzieningen. Naast de woonfunctie is ook kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van een aan huis verbonden beroep toegestaan.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De nog te ontwikkelen gronden van de Rietschuurhof ontwikkelt de gemeente Diemen in eigen beheer. Zij doet dit via een actief grondbeleid en geeft zelf de grond uit. De gronden zijn reeds in eigendom bij de gemeente Diemen. Er bestaat geen noodzaak tot verhaal tot kosten. Daarmee kan afgezien worden van het opstellen van een exploitatieplan dan wel het sluiten van een anterieure overeenkomst. Voor de ontwikkeling van de plannen heeft de gemeente financiële middelen beschikbaar die de benodigde kosten kunnen dekken. De overige kosten worden gedekt uit de verkoop van grond. Het plan is daarmee financieel haalbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het voorliggende bestemmingsplan toegestuurd aan diverse vooroverleg partners. Onderstaand zijn de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een reactie.

- Provincie Noord-Holland

De Provincie heeft kennis genomen van het plan en ziet geen aanleiding tot het indienen van een reactie. De reactie wordt ter kennisname aangenomen.

- Waternet

Samenvatting

Waternet heeft aangegeven dat het overzicht van de toename aan verharding in de waterparagraaf niet duidelijk is. Het advies is om dit simpeler weer te geven, door aan te geven wat het verharde en niet verharde oppervlak is in de huidige en toekomstige situatie en wat het verschil is daar tussen.

Reactie

Dit advies is overgenomen en dit onderdeel van de waterparagraaf is aangepast.

- Liander

Geen opmerkingen.

- Tennet

Geen opmerkingen.

- Brandweer Amsterdam - Amstelland

Samenvatting

- De gevolgen van de risicobron van het spoortraject Duivendrecht - Diemen dienen te worden onderbouwd.
- De invulling van de bluswatervoorziening en bereikbaarheid voor de hulpdiensten is nog niet goed uit het plan af te leiden. Het gehele plangebied moet goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten.

Reactie

Naar aanleiding van de reactie van de Brandweer zijn de gevolgen van de risicobron van het spoortraject Duivendrecht - Diemen nader beschouwd in [subparagraaf 4.2.5](#). Het advies is tevens opgenomen in deze paragraaf.

Het plangebied is via twee kanten goed bereikbaar, zowel via de Maalderij (oostzijde) als via de Bottelarij (westzijde). De aanleg van bluswatervoorzieningen wordt bij de nadere planuitwerking meegenomen in overleg met de Brandweer.

7.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt bij het bevoegd gezag.