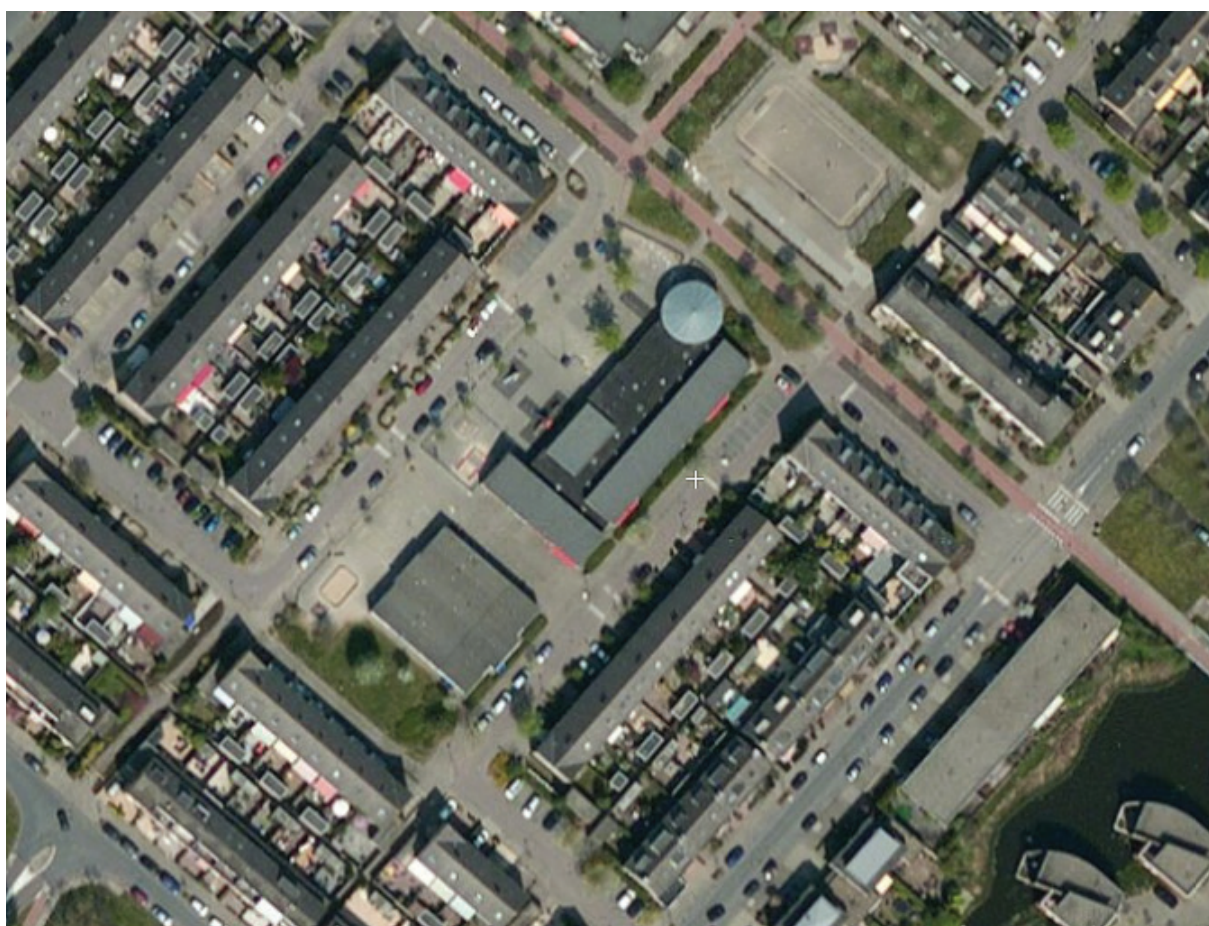


Wijzigingsplan 1^e wijziging Noord (Schouw)

Vastgesteld 1 – NL.IMRO.0384.WP1noord

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

september 2014



Documenttitel: Wijzigingsplan 1e wijziging Noord (Schouw)

Status: vastgesteld

Datum: 2 september 2014

Projectnaam: wijzigingsplan Diemen Noord - Locatie Schouw

Projectnummer: BC2605

Opdrachtgever: gemeente Diemen

Referentie:

Auteur(s): M.A.M. ten Dam

Collegiale toets: F.M. Baarslag

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door: H.F. Zwaan

Datum/paraaf vrijgave:

1e wijziging Noord (Schouw)

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende plannen	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	9
3.1 Algemeen	9
3.2 Overige aspecten	9
Hoofdstuk 4 Juridische planopzet	11
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	13
5.1 Economische uitvoerbaarheid	13
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
Bijlagen	15
Bijlage 1 Artikel 'Gemengd-2'	17
Planregels	21
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	23
Artikel 1 Begrippen	23
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	25
Artikel 2 Overeenkomstige regels moederplan	25
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 3 Slotregel	27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

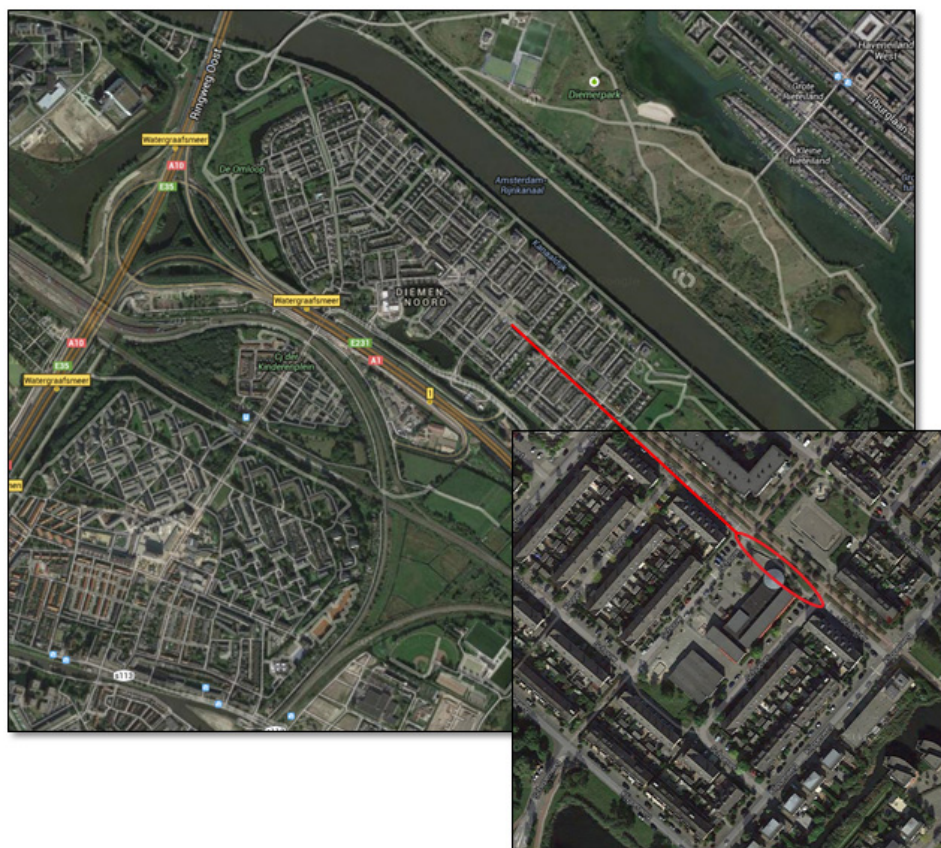
1.1 Aanleiding en doel

Voor de voormalige scholenlocatie aan de Schouw in Diemen Noord is een bouwplan opgesteld voor woningbouw. Dit ontwerp wijkt enigszins af van de bestemmingsgrenzen van het vigerende bestemmingsplan. Aan de noordzijde van de locatie wordt de bestemmingsgrens met enkele meters overschreden. Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van de bestemmingsgrenzen.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en wordt de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in 'Gemengd - 2' ten behoeve van de overschrijding van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Gemengd-2'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

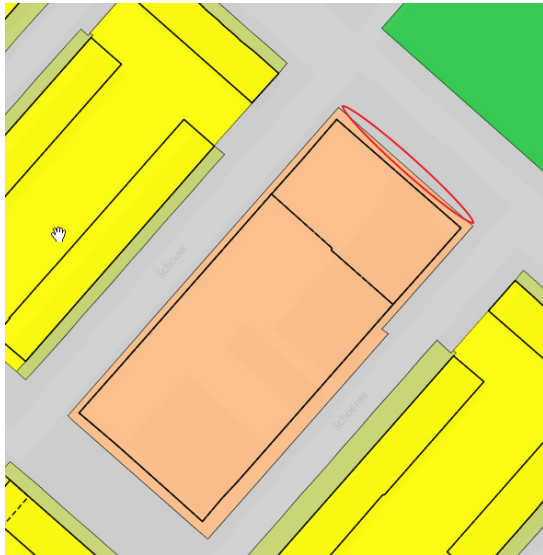
De voormalige scholenlocatie is gelegen aan de Schouw in Diemen Noord. De locatie wordt begrensd door de Schouw aan de noordwestzijde en de Schoener aan de zuidoostzijde. Het plangebied voor dit wijzigingsplan betreft aan de noordoostelijke zijde een overschrijding van 5 meter van de bestemmingsgrens uit het vigerende bestemmingsplan en is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied

1.3 Vigerende plannen

Het vigerend bestemmingsplan Noord is op 1 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan is weergegeven in afbeelding 1.2.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan. Het plangebied is in rood aangegeven.

Door het bouwplan wordt de grens van de bestemming 'Gemengd-2' overschreden. Middels de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 26 van het bestemmingsplan Noord, is het mogelijk om de bestemmingsgrens met enkele (maximaal 5) meters te verleggen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

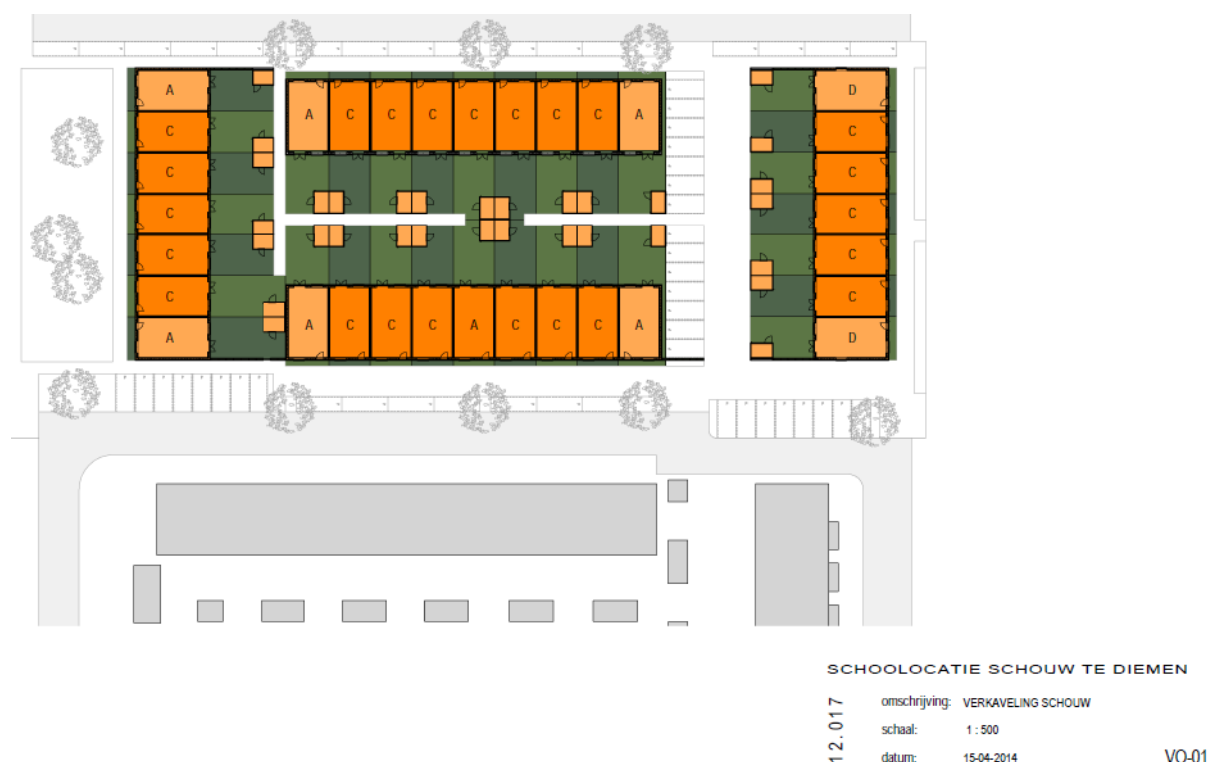
2.1 Huidige situatie

Voor een uitgebreide omschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving wordt verwezen naar het bestemmingsplan Noord.

2.2 Toekomstige situatie

Op de voormalige scholenlocatie aan de Schouw worden woningen ontwikkeld. Het vastgestelde bestemmingsplan (Noord) maakt deze ontwikkeling planologisch al mogelijk. De grens tussen de bestemming 'Gemengd-2' en 'Verkeer' is daarbij op de kadastrale grens gelegd.

Bij het bouwplan is ervoor gekozen om de parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het zicht te realiseren. De parkeerplaatsen zijn daarom gesitueerd binnen het bouwblok. Door de parkeerplaatsen binnen het bouwplan te realiseren ontstaat een soort hofje. Om voldoende ruimte te houden voor deze parkeeroplossing dient de bestemming Gemengd-2 verruimd te worden. Op deze manier zijn de parkeerplaatsen goed te bereiken en in/uitdraaien. In de afbeelding 2.1 is het verkavelingsplan opgenomen en in afbeelding 2.2 een impressie van het plan weergegeven.



afbeelding 2.1 verkavelingsplan



afbeelding 2.2 Impressie oostzijde

In het vigerende bestemmingsplan (Noord) is een algemene wijzigingsregel (artikel 26.1) opgenomen, die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt het plan te wijzigen. De wijzigingsbevoegdheid luidt:

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 5 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De overschrijding van de bestemmingsgrens tussen 'Gemengd-2' en 'Verkeer' is van belang voor een technisch betere realisering van de parkeerplaatsen en een veiligere verkeerssituatie. Het totale bestemmingsvlak 'Gemengd-2' heeft een oppervlakte van 3.922 m². Het gedeelte dat wordt gewijzigd in 'Verkeer' naar 'Gemengd-2' heeft een oppervlakte van 203 m². De vergroting is dus 5,2 %. $((203/3922) \times 100 = 5,17\%)$. Het bestemmingsvlak wordt met 5 meter overschreden. De overschrijding betreft niet meer dan 5 meter en niet meer dan 10% van het bestemmingsvlak. Er wordt voldaan aan de eisen uit de wijzigingsbevoegdheid.

Met de wijziging treden geen verandering op in de, in het vigerende bestemmingsplan, inzichtelijk gemaakte effecten op milieu- en omgevingsfactoren. Tevens gelden geen andere eisen vanuit deze aspecten. Voor het wettelijk- en beleidskader wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Noord.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Algemeen

Omdat de wijziging van het bestemmingsplan ondergeschikt is en niet leidt tot een nieuwe bestemming, maar slechts een beperkte verschuiving van de grens tussen de bestemming 'Gemengd 2' en 'Verkeer' inhoudt, is onderzoek naar de omgevingsaspecten achterwege gelaten.

De wijziging van de bestemming 'Verkeer' in de bestemming 'Gemengd-2' heeft geen effect op het Hogere Waardenbesluit zoals vastgesteld bij het bestemmingsplan Noord.

Voor het verdwijnen van de groenstrook aan de noordoostzijde is wel een ecologische beschouwing uitgevoerd.

Ecologie

Door de verschuiving van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Gemengd-2' zal de groenstrook aan de noordoostzijde, waarin enkele bomen en ondergroei staat, verdwijnen. Onderstaand wordt een beschouwing gegeven waarbij wordt ingegaan op de (mogelijke) effecten van het wijzigingsplan ten aanzien van de aanwezige natuurwaarden.

Gezien de geringe omvang en de geringe ecologische waarde van de groenstrook en de stedelijke omgeving, is het aantal streng beschermde soorten dat mogelijk schadelijke effecten kan ondervinden van het verwijderen van deze groenstrook beperkt. Alleen de effecten op vleermuizen en vogels zijn mogelijk relevant.

Vleermuizen

De bomen hebben een beperkte stamdiameter en zijn als verblijfplaats ongeschikt voor vleermuizen. Als viegroute is de groenstrook ook nauwelijks geschikt te noemen, daarnaast blijven de bomen aan één zijde van het fietspad behouden. Negatieve effecten op vleermuizen zijn uitgesloten.

Vogels

Het is niet uitgesloten dat in één van de bomen vogels broeden tijdens het broedseizoen. Wanneer de groenstrook en bomen buiten het broedseizoen worden verwijderd, zijn negatieve effecten ten aanzien van broedvogels uitgesloten.

Algemene soorten

In de ondergroei kunnen algemeen licht beschermde zoogdieren en amfibieën voorkomen, voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Wanneer in één richting wordt gewerkt kunnen deze soorten een veilig heenkomen zoeken en wordt aan de zorgplicht voldaan.

Conclusie

De groenstrook herbergt geen natuurwaarden van enige betekenis en kan zonder problemen worden gekapt. Wel dient hierbij rekening te worden gehouden met broedvogels. Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert ten aanzien van de aanwezige natuurwaarden.

3.2 Overige aspecten

Het wijzigingsplan heeft verder geen nadelige consequenties op het gebied van milieu, water, archeologie of anderszins.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat concreet uit een verbeelding waarop de bestemming 'Verkeer' is gewijzigd in de bestemming 'Gemengd-2' ten behoeve van de overschrijding van de bestemming 'Gemengd-2', en de bijbehorende regels. In de regels is bepaald dat de regels van het bestemmingsplan Noord overeenkomstig van toepassing blijven.

De complete regels van 'Gemengd-2' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Noord' zijn opgenomen bijlage 1.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Dit wijzigingsplan maakt geen bouwplan als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening mogelijk. Op basis van de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) hoeft in dit geval geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Financiële uitvoerbaarheid

De grond is in eigendom van de gemeente. De gemeente betaalt de kosten voor de ingrepen in de openbare ruimte. Bij verkoop van de grond door de gemeente aan de ontwikkelaar wordt er een koopovereenkomst gesloten. Het wijzigingsplan is daarmee uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan, overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerp wijzigingsplan is voor vooroverleg toegezonden aan de overlegpartners. Er zijn geen reacties binnengekomen.

Zienswijzen

Op grond van de bepalingen in artikel 1.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.4 van de algemene wet bestuursrecht, wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerp wijzigingsplan. Het wijzigingsplan heeft gedurende de periode van 16 mei tot en met 26 juni 2014 ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend.

Ingediende zienswijze

De zienswijze heeft voornamelijk betrekking op de parkeerdruk ter plaatse. Het wijzigen van de bestemming Verkeer naar Gemengd-2 maakt het mogelijk om een groot deel van de benodigde parkeerplaatsen binnen het bouwblok te situeren. Zonder wijziging is het stedenbouwkundig niet goed mogelijk de parkeerplaatsen aan de binnenzijde in te passen. Bij het opschuiven van het bouwblok kunnen aan de binnenzijde parkeerplaatsen met haaks parkeren worden gerealiseerd. Hiermee is de parkeersituatie stedenbouwkundig beter inpasbaar en kunnen er met een kleine verschuiving meer parkeerplaatsen worden aangelegd dan wanneer vast wordt gehouden aan de huidige bestemmingsgrens. De wijziging heeft dus een positief effect op de parkeerdruk. De parkeersituatie ter plaatse wordt uiteindelijk beoordeeld bij het indienen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen op de voormalige schoollocatie. Op dat moment zal de toetsing aan het bestemmingsplan plaatsvinden met de beoordeling over de parkeersituatie.

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.