Gemeente Diemen

Raadsvoordracht

Onderwerp:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de nieuwbouw van een woon-werkwoning en parkeervoorzieningen op het perceel gelegen aan de Prinses Irenestraat 3.
Datum:	27 september 2022
Portefeuillehouder:	J. Prins
Team:	Ruimtelijk Beleid
Steller:	R. Ayoub +31 2073144673 Rita.ayoub@diemen.nl

Gevraagde beslissing

1. Een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een woon-werkwoning en de aanleg van parkeervoorzieningen op het perceel grond gelegen aan de Prinses Irenestraat 3;
2. Het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter inzage te leggen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is door middel van een anterieure overeenkomst.

1. Relevante achtergrondinformatie

1.1 Inleiding en voorgeschiedenis

De realisatie van het voorliggende plan betreft de afronding van de herontwikkeling van het perceel aan de Ouddiemerlaan 20-22. In eerste instantie is het bestaande pand aan de voorzijde getransformeerd tot woningen en bedrijfsruimten. In het pand zijn dertien woningen, waarvan vijf sociale huurwoningen en acht woningen met een middeldure huur, en twee bedrijfsruimten gerealiseerd. Het gerenoveerde en uitgebreide pand is recent in gebruik genomen. Er moeten echter op het achtergelegen terrein nog wel 10 parkeerplaatsen worden aangelegd om in de parkeerbehoefte van de gebruikers van dit pand te voorzien. Gelijktijdig met de aanleg van deze parkeerplaatsen is er het voornemen om op Prinses Irenestraat 3 een woon-werkwoning met bijbehorende parkeerplaats te realiseren.

1.2 Concrete aanleiding

Er is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van een woon-werkwoning in de vrije huursector aan de Prinses Irenestraat 3. Het plan voorziet verder in de aanleg van elf parkeerplaatsen (te weten drie losse parkeerplaatsen en twee parkeerliften waarin 8 parkeerplaatsen orden gerealiseerd) op het binnenterrein.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Centrum, dat door de raad op 17 januari 2022 is vastgesteld omdat:

- Een woning gebouwd dient te worden binnen een bouwvlak. Op de beoogde locatie is geen bouwvlak aanwezig;
- De bouwhoogte van de parkeerliften is 14 cm hoger dan de toegelaten hoogte van 3 meter.

Het verlenen van de omgevingsvergunning is mogelijk door middel van een uitgebreide procedure zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

(Wabo), indien de activiteit niet in strijd is meteen goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
De raad is bevoegd gezag om re oordelen dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad kan de verklaring van geen bedenkingen alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

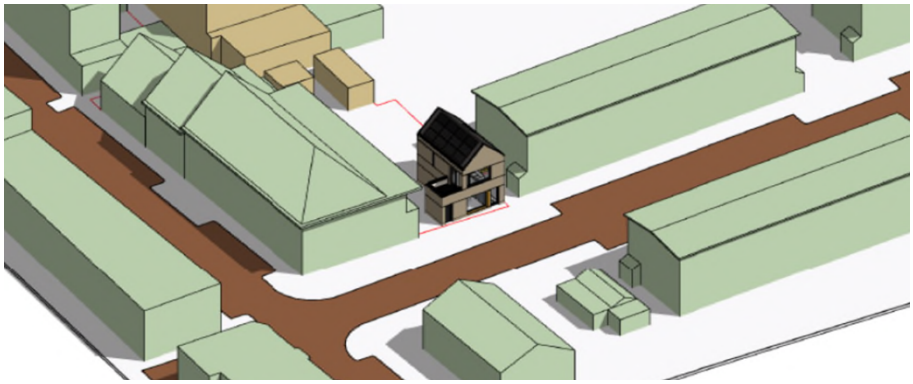
1.3 Locatie en uitgangspunten
Onderstaand wordt een impressie en een toelichting gegeven van de opzet en uitgangspunten van het plan.

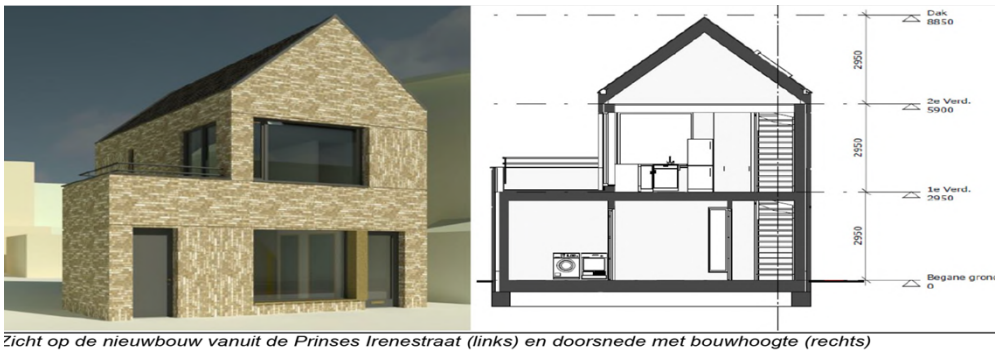
1.3.1. huidige situatie
Het betreft een onbebouwd terrein gelegen tussen de bestaande woonbebouwing. Het terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 300 m2 en is in gebruik is als erf. De situatie ter plaatse oogt rommelig door de bestaande terreinafscheiding en de containers.



Aanzicht plangebied vanaf de Prinses Irenestraat (bron: Street View)

1.3.2 nieuwe situatie
De nieuw te bouwen woning wordt in de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Prinses Irenestraat geplaatst en vult (grotendeels) de bestaande lege ruimte op. De woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk ongeveer 6 en ongeveer 9 meter. Deze hoogte sluit aan bij de aangrenzende woningen aan de Prinses Irenestraat. Een klein deel van de woning bestaat uit één bouwlaag met een dakterras. De nieuwe vrijstaande woning kent een bouwdiepte van 8 meter. De voetprint van de woning heeft een oppervlakte van 47,2 m2. Het bruto vloeroppervlak (BVO) van de woning bedraagt 134 m2.





Zicht op de nieuwbouw vanuit de Prinses Irenestraat (links) en doorsnede met bouwhoogte (rechts)

1.4. Parkeervoorzieningen

Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Direct bij de nieuwe vrijstaande woning bevindt zich één parkeerplaats. Voor het overige worden op het achtererf in totaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte van het pand aan de Ouddiemerlaan 20-22, waarvoor eerder al een omgevingsvergunning is verleend. Van de 10 parkeerplaatsen worden twee losse parkeerplaatsen achter op het perceel gerealiseerd en acht parkeerplaatsen in de vorm van tweelaagse parkeerliften. Dit betreft een parkeersysteem waarbij de onderste laag is verzonken in een bak. Het parkeersysteem staat standaard in de verzonken stand. Het systeem gaat alleen omhoog wanneer de onderste laag wordt gebruikt. Daarna zakt het systeem automatisch.



Situatietekening nieuwe situatie met woning en parkeerplaatsen


Impressie parkeerlift standaard verzonken stand


Impressie parkeerlift in hoogste stand

2 Inhoud van de voordracht

De aanvraag om een omgevingsvergunning past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Centrum**.** De bouwlocatie heeft de bestemming “Gemengd-4” en mag uitsluitend worden gebruikt/benut als bijbehorend erf. Het realiseren van een woning is op deze grond niet toegelaten. De aanleg van parkeervoorzieningen is ter plaatse wel toegestaan. Verder is op dit perceel de (dubbel)bestemming “Waarde-Archeologie-2” van toepassing, wat inhoudt dat voorafgaande aan de herontwikkeling verkennend en/of nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijke resten in de bodem. Wij willen via een afwijking van het bestemmingsplan de vereiste omgevingsvergunning voor dit plan afgeven. Wij mogen dit echter pas doen, nadat de raad toestemming heeft gegeven via het afgeven van een Verklaring van geen bedenkingen. Dit is een wettelijke eis, zonder deze Verklaring van geen bedenkingen kunnen wij geen omgevingsvergunning verlenen. De Verklaring van geen bedenkingen kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

3 Argumenten en keuzemogelijkheden

3.1. De belangrijkste overwegingen die aan ons voorstel ten grondslag liggen, zijn:

a. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit voorstel bijgevoegd.

b. In de Omgevingsvisie Diemen 2040 is vermeld dat binnen de bestaande stedelijke contouren ruimte is voor verdichting van de bebouwing, mits er ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd. Het voorliggende plan sluit aan bij dit (laatstgenoemde) uitgangspunt. Het initiatief is stedenbouwkundig, en verkeerskundig goed in te passen, veilig te ontsluiten en goed bereikbaar. Verder past het plan qua omvang en bouwhoogte goed in de omgeving. Door de hoge kwaliteit van de nieuwbouw en het door opknappen van het achtergelegen terrein verbetert ook de uitstraling van het perceel, wat ook weer een positief effect heeft op de directe omgeving en het straatbeeld. Tenslotte past het initiatief binnen de parkeeropgave, d.w.z. er is sprake van een bevredigende parkeeroplossing (auto en fiets) die voldoet aan de normen.

c. De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) is akkoord.
Het bouwplan is besproken in de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft ingestemd met het plan.

d. Relatie met de gemeentelijke Woonvisie.
Er wordt 1 woning aan het vrije sector huursegment toegevoegd. Verhuur voor het midden of sociale huursegment is om financiële redenen niet haalbaar.

3.2 Nadere voorwaarden en aandachtspunten

Op de volgende onderdelen worden aan het Ontwerpbesluit tot het verlenen van de Omgevingsvergunning nadere voorwaarden en/of eisen verbonden om de uitvoerbaarheid te borgen. Het gaat om de onderdelen Archeologie en Bodem.

- Archeologie

Een deel van de locatie is voorzien van de dubbelbestemming Archeologie 2. Op basis hiervan is onderzoek nodig indien op een oppervlak van minimaal 50 m2 dieper dan 0,5 meter wordt gegraven. De woning valt buiten de dubbelbestemming. De parkeerliften vallen deels binnen de dubbelbestemming, zodat door onderzoeksbureau Hollandia een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat gezien de middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd een inventariserend veldonderzoek middels verkennende boringen nodig is om de archeologische waarde en de mate van verstoring van het plangebied met voldoende mate vast te kunnen stellen. Deze voorwaarde wordt gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Het genoemde onderzoekstraject dient in goed overleg met de gemeente plaats te vinden.

- Bodem

De bodem ter plaatse is sterk verontreinigd. Met betrekking tot de bodemsanering wordt als voorwaarde in de vergunning opgenomen, pas mag worden begonnen met graven nadat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (namens de Provincie) heeft ingestemd met het saneringsplan (cq. BUS-melding)

- In-en uitritsituatie aan kant Prinses Irenestraat

Er worden met de initiatiefnemer nadere afspraken gemaakt en vastgelegd over het aanpassen van de openbare ruimte. De inrit moet deels worden verplaatst om direct voor de nieuwe toegang naar het perceel te liggen. De kosten hiervoor dienen te worden betaald door de initiatiefnemer.
Het kader hiervoor is Diemense in- en uitrittenbeleid.

3.3 Afhandelingsvoorstel
Wij vragen u hierbij een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit plan.
Deze ontwerpverklaring leggen wij vervolgens samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gedurende een periode van zes weken voor zienswijzen. Dit is in overeenstemming met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo. Eventuele zienswijzen tegen de Verklaring van geen bedenkingen worden aan uw raad toegezonden, waarna uw raad een definitief besluit kan nemen over het al dan niet verlenen van de Verklaring van geen bedenkingen. Als blijkt dat er na afloop van de termijn van inzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend, valt de aanvraag binnen de categorie van gevallen waarvan de gemeenteraad op 30 januari 2020 heeft aangegeven dat daarvoor geen Verklaring van geen bedenkingen is vereist. Er wordt dan geen raadsvoordracht en -besluit meer opgesteld en voorgelegd aan de raad. De aanvraag omgevingsvergunning wordt dan door ons college zonder Verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

4. Gevolgen en risico's

4.1. Financieel
Het bouwen van één of meer woningen is op grond van artikel 6.2.1 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a lid 2 van de Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig indien verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Met de bij dit project betrokken partij is overeenstemming bereikt over een anterieure overeenkomst waarmee de projectgebonden kosten, inclusief het verhaal van planschade in voldoende mate zijn gewaarborgd (zie de bijlage). De gemeentelijke kosten zijn daarmee anderszins verzekerd.

4.2 Juridisch
De ontwerp Verklaring van geen bedenkingen wordt samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken voor zienswijzen. Eventuele zienswijzen op de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen worden aan uw raad toegezonden, waarna uw raad een definitief besluit kan nemen over het al dan niet verlenen van de Verklaring van geen bedenkingen. Als blijkt dat er na afloop van de termijn van inzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit, valt de aanvraag binnen de categorie van gevallen waarvan de gemeenteraad op 30 januari 2020 heeft aangegeven dat geen Verklaring van geen bedenkingen is vereist. Er wordt dan geen raadsvoordracht en - besluit meer opgesteld en voorgelegd aan de raad. De aanvraag omgevingsvergunning wordt dan door ons college zonder Verklaring van geen bedenkingen afgehandeld. Tegen het besluit tot het verlenen of weigeren van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden beroep instellen.

4.3 Duurzaamheid
De nieuw te bouwen woningen voldoet aan de duurzaamheideisen die worden gesteld in het Bouwbesluit.

4.4 Andere risico's?
Nee. Alle gemeentelijke en maatschappelijke risico's die samenhangen van het verlenen van de vereiste omgevingsvergunning en de uitvoering hiervan, zijn in de anterieure overeenkomst geborgd.

4.5 Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?
Als de gemeenteraad instemt met het raadsvoorstel wordt de aanvraag om omgevingsvergunning samen met de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen en alle relevante stukken 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen

Adviesraden
N.v.t.

5. Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie
Het ter inzage leggen van de ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor zienswijzen wordt tevoren bekend gemaakt in het Diemer Nieuws en het elektronische gemeente blad. Het ontwerpbesluit wordt ook op ruimtelijke plannen.nl geplaatst. Ook worden overlegpartners (o.a. Provincie, Waterschap AGV en diverse beheerders van leidingen) schriftelijk geïnformeerd. De initiatiefnemers verstrekken gedurende het hele proces (voorbereiding en uitvoering) actieve voorlichting aan de buurt over het plan in samenspraak met de gemeente. De volgende communicatie wordt ingezet:
- Persoonlijke gesprekken/ huisbezoeken
- Spreekuur
- Informatieve folders en bouwbrochure met afbeelding
- Nieuwsbrieven
- Infographic
- Persoonlijke brieven
- Mailing, E-nieuwsberichten en digitale communicatiedienst (whatsapp groep)

In bijlage 12 treft u ter informatie aan een conceptbrief aan omwonenden opgesteld door de initiatiefnemer.

Participatie
Het gaat hier om een particulier initiatief voor het bouwen van één woning op eigen terrein. Er zijn geen passende alternatieven voorhanden om tot een andere ruimtelijke inpassing van de woning en parkeervoorzieningen te komen. In het raadsbesluit van 27 januari 2021 over het verplicht stellen van participatie onder de Omgevingswet (vanaf 1-1-2023), wordt participatie verplicht gesteld voor het bouwen van meer dan één woning.

Projectmatig
N.v.t

Bijlagen
Bijlage 1: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen
Bijlage 2: Aanvraag Omgevingsvergunning
Bijlage 3: Overzichtskaart bouwlocatie
Bijlage 4: Bouwtekeningen
Bijlage 5: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
Bijlage 6: Ruimtelijke Onderbouwing
Bijlage 7: Impressie parkeren (3 D)
Bijlage 8: Archeologisch onderzoek
Bijlage 9: Onderzoek omgevingsgeluid
Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 11: Bodemonderzoek
Bijlage 12. Conceptbrief informatie omwonenden.

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
G.T. Wildeman	E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de nieuwbouw van een woon-werk woning en parkeervoorzieningen op het perceel gelegen aan de Prinses Irenestraat 3.

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 27 september 2022

Overwegende:

a. dat de aanvraag om omgevingsvergunning niet past binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum’;
b. dat de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit ‘bouwen’ (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
c. dat de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
d. dat het bevoegde gezag (burgemeester en wethouders) de gevraagde omgevingsvergunning niet kan verlenen of weigeren dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven of geweigerd;
e. dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad (artikel 2.27, lid 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vereist is omdat het bouwplan niet valt onder het ‘Aanwijzings-, mandaat- en delegatiebesluit Wabo en Wro’ (delegatiebesluit d.d. 30 januari 2020 categorieën van gevallen);
f. dat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht);
g. dat de aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (rapport van adviesbureau Van Riezen&Partners ,gevestigd te Amsterdam, van 10 augustus 2022),;
h. dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten;
i. dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
j. dat met de aanvrager een overeenkomst is gesloten t.b.v. het verhaal van de kosten als bedoeld in art. 6.12 Wro en planschade als bedoeld in art. 6.4a Wro.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 3.11 Wabo in samenhang met artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht;

Besluit

1. Een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de nieuwbouw van een woon-werkwoning en elf parkeerplaatsen (drie losse parkeerplaatsen en acht parkeerplaatsen die in twee parkeerliften worden gerealiseerd) op het perceel, gelegen aan de Prinses Irenestraat 3;
2. Het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter inzage te leggen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 24 november 2022;

De voorzitter De griffier