Gemeente Diemen

Raadsvoordracht

Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen woon- werkwoning Prinses Irenestraat 3
Datum:	12 december 2023
Portefeuillehouder:	J. Prins
Team:	Ruimtelijk beleid
Steller:	R. Ayoub
	+31 203144673
	Rita.Ayoub@diemen.nl

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijze zoals opgenomen in de nota van zienswijze tevens nota van wijzigingen en deze vast te stellen;
2. De verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor de nieuwbouw van een woon-werkwoning op het perceel, gelegen aan de Prinses Irenestraat 3;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is door middel van een anterieure overeenkomst.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

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 acht parkeerplaatsen worden gerealiseerd) op het binnenterrein.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Centrum 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 te 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.

Locatie en uitgangspunten

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

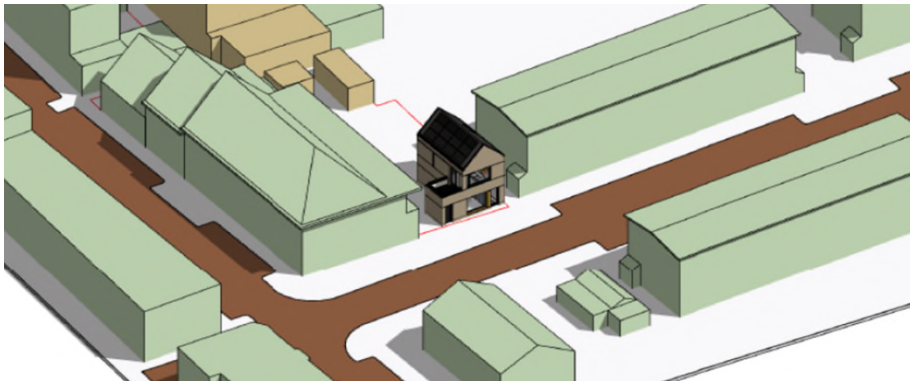
Huidige situatie

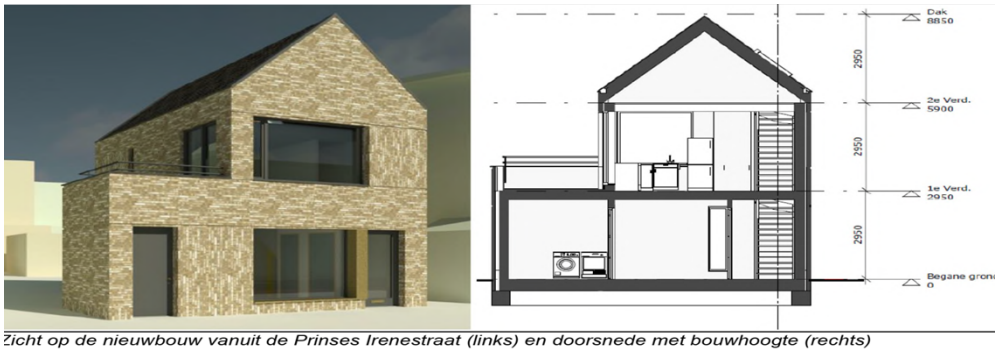
Het betreft een onbebouwd terrein gelegen tussen de bestaande woonbebouwing. Het terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 300 m2 en is in gebruik is als erf. De situatie ter plaatse oogt rommelig door de bestaande terreinafscheiding en de containers.



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

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)

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

Concrete aanleiding
De ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen (hierna vvgb) hebben zes weken ter inzage gelegen. Een aantal directe omwonenden hebben gezamenlijk één zienswijze ingediend. De zienswijze is kort samengevat en van beantwoording voorzien in de zienswijze nota. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven voor wijziging van het besluit. Wel is een ambtelijke wijziging aangebracht in de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Deze wijziging is beschreven in de zienswijzenota tevens nota van wijzigingen. De definitieve omgevingsvergunning en de vvgb kunnen worden verleend.

Toelichting

Inhoud van de voordracht
Beslispunt 1: In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijze zoals opgenomen in de nota van zienswijze tevens nota van wijzigingen en deze vast te stellen;
Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is gezamenlijk ingediend door een aantal omwonenden. De ontvangen zienswijzen komen in hoofdlijnen neer op:

- Schending privacy, vermindering van dag- zonlicht en uitzicht;
- Geluidsoverlast door auto's en parkeerliften;

- Onnodig realiseren van parkeerplaatsen;
- Overlast van de bouw door heien, funderingswerkzaamheden en andere bouwwerkzaamheden;
- Eventuele bouwschade en/of planschade;
- Aanwezigheid van alternatieve bouwmogelijkheden.

De zienswijzen zijn kort samengevat en van beantwoording voorzien in de zienswijzenota tevens nota van wijzigingen. Per zienswijze is aangegeven of deze aanleiding geeft tot aanpassing van het besluit. Omdat de ingediende zienswijze betrekking hebben op de ruimtelijke onderbouwing en daarmee het ontwerp van de vvgb, wordt de beantwoording van de zienswijze voorgelegd aan uw gemeenteraad. De zienswijze heeft niet geleid tot een gewijzigd inzicht. Zie bijlage 2 voor beantwoording van de ingekomen zienswijze in de zienswijzennota. De ruimtelijke onderbouwing is t.a.v. een paragraaf over de parkeerbehoefte aangepast, omdat per abuis de verdeling in parkeerplaatsen niet klopte. De totale behoefte aan parkeerplaatsen is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Ook is de onderbouwing, m.b.t. het geluid van de parkeerliften, aangevuld.

Kanttekeningen en/of risico's
n.v.t.

Beslispunt 2: De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de nieuwbouw van een woon-werkwoning op het perceel, gelegen aan de Prinses Irenestraat 3.
Argumenten en keuzemogelijkheden
De procedure is zorgvuldig doorlopen en er is een zorgvuldige afweging gemaakt, dit heeft niet geleid tot een wijziging van inzicht. De definitieve vvgb kan worden verleend.

Kanttekeningen en/of risico's
Alle gemeentelijke en maatschappelijke risico's die samenhangen met het verlenen van de vereiste omgevingsvergunning en de uitvoering hiervan, zijn in de anterieure overeenkomst geborgd.
Er bestaat wel de mogelijkheid dat uw raad besluit geen vvgb af te geven op basis van de ingediende zienswijze. In dat geval kan het college de omgevingsvergunning niet verlenen en dient deze te worden geweigerd

Beslispunt 3: Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is door middel van een anterieure overeenkomst.
Argumenten en keuzemogelijkheden
Het bouwen van één of meer woningen is op grond van artikel 6.2.1 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bor) een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). 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. De gemeentelijke kosten zijn daarmee anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kantekeningen en/of risico's
n.v.t.

Verbinding met andere onderdelen

Financieel
Voor de verlening van een omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht.
Daarnaast is met ontwikkelaar een anterieure overeenkomst aangegaan waarin vergoeding van plankosten en planschade is geregeld.

Juridisch
De gemeenteraad besluit, met inachtname van de zienswijze, definitief over het verlenen van de vvgb. Het college besluit definitief over het verlenen van de omgevingsvergunning. Zodra de gemeenteraad een definitieve vvgb heeft verleend kan de omgevingsvergunning worden verleend. Daarna is er de mogelijkheid beroep in te dienen. De mogelijkheden voor het indienen van beroep wordt bekendgemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws en het Gemeenteblad van Diemen.
De omgevingsvergunning wordt ter inzage gelegd.

Informatiekundig
n.v.t.

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

Communicatie
De indieners van de zienswijze worden geïnformeerd. De indieners kunnen gebruik maken van de mogelijkheid tot inspreken bij de behandeling van de vvgb in de informatieve raadsbehandeling.
Na verlening van de omgevingsvergunning en vvgb worden de stukken ter inzage gelegd. De ter inzage legging wordt bekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws en in het Gemeenteblad Diemen.

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.

Uitvoering en vervolg
Nadat de gemeenteraad een definitief vvgb heeft afgegeven wordt:
- De zienswijze beantwoord;
- De omgevingsvergunning verleend;
- Het besluit bekendgemaakt op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Een publicatie geplaatste in het DiemerNieuws en gemeenteblad
- De stukken ter inzage gelegd bij de balie.

Bijlagen
1. Zienswijzenota tevens nota van wijzigingen
2. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen

Burgemeester en wethouders van Diemen,

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

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen woon- werkwoning Prinses Irenestraat 3

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 12 december 2023

Overwegende:

- dat de aanvraag om omgevingsvergunning niet past binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum 2021’;
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit ‘bouwen’ (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- dat de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
- 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;
- 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);
- 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);
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (rapport van adviesbureau Van Riezen&Partners ,gevestigd te Amsterdam, van 28 november 2023);
- dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten;
- dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- 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;
- dat de ontwerp verklaring van geen bedenkingen overeenkomstig de procedure als genoemd in artikel 3.11 van de Wabo vanaf 7 april 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat één gezamenlijke zienswijze is ingediend;
- dat de zienswijze niet heeft geleid tot wijziging van het besluit ten opzichte van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen;

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. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijze zoals opgenomen in de nota van zienswijze tevens nota van wijzigingen en deze vast te stellen;
2. De verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor de nieuwbouw van een woon-werkwoning op het perceel, gelegen aan de Prinses Irenestraat 3;
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 25 januari 2024,

De voorzitter, De griffier,