Gemeente Diemen

Raadsvoordracht

Onderwerp:	**Ontwerp verklaring van geen bedenkingen toevoegen woningen in Blok 8 en Toren 5 en 6 in Holland Park**
Datum:	24 augustus 2021
Portefeuillehouder:	A.J.M. Scholten
Team:	Ruimtelijk beleid
Steller:	K. Troost
	+31 203144748
	Klaas.Troost@diemen.nl

Gevraagde beslissing

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan voor het toevoegen van 8 woningen in drie woongebouwen (blok 8 en toren 5 en 6) in Holland Park te Diemen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is door middel van een anterieure overeenkomst.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Op 16 juli 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor het realiseren van 3 woongebouwen (blok 8 en toren 5 en 6 van Holland Park) met 288 woningen en ruimte voor aanvullende voorzieningen en een inpandige parkeergarage.

Concrete aanleiding

Op 7 juli 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning voor handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening ingediend voor het anders indelen van de vergunde gebouwen waardoor er 8 extra woningen en 100 m2 b.v.o. meer aan voorzieningen mogelijk zijn.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

De aanvraag is gesitueerd op gronden gelegen in het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 met de bestemmingen Gemengd-5 en Verkeer. Het bouwen en gebruiken van deze gronden voor woningen en aanvullende voorzieningen is in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag betreft een wijziging van de eerder verleende omgevingsvergunning. Voor de aanvraag is gekeken naar de verschillen en of dit ruimtelijk inpasbaar is. Voor de aanvraag wordt een procedure voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan doorlopen.

In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing worden de ruimtelijk relevante aspecten en belangen beschreven van het toevoegen van 8 extra woningen en 100 m2 b.v.o. meer aan voorzieningen. De andere indeling van de gebouwen is mogelijk door een andere uitvoering van het fietsparkeren in centrale fietsparkeervoorzieningen en een afname van het aantal parkeerplaatsen in de parkeerkelder. De aanvraag geeft geen wijziging van de bouwmassa van de gebouwen zoals toegelaten in de eerder verleende omgevingsvergunning.

Argumenten en keuzemogelijkheden
Op grond van de ruimtelijke onderbouwing bestaan er geen bezwaren tegen de gevraagde vergunning. Er kan medewerking worden verleend aan het in procedure brengen van de aanvraag.

Voorzieningen
De indeling van de voorzieningen wordt nog nader uitgewerkt en is nu nog niet duidelijk. Voor de extra 100 m2 b.v.o. aan voorzieningen gelden dezelfde voorwaarde als in de eerder verleende vergunning over de maximale omvang per unit en per functie. Er zijn geen bezwaren tegen het verhogen van de ruimte voor voorzieningen van 1020 m2 naar 1120 m2 b.v.o.

Parkeren
Er worden 8 woningen toegevoegd ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning. De parkeergarage en de fietsenstallingen worden anders ingedeeld. Voor de bewoners van de woningen in blok 8 en toren 5 en 6 wordt in een inpandige parkeergarage voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Met het toevoegen van 8 woningen worden er 296 woningen gerealiseerd en ten minste 179 parkeerplaatsen gerealiseerd in de parkeergarage onder de gebouwen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning voor bewoners.

Voor het parkeren voor de voorzieningen en bezoekers van de bewoners geldt een parkeernorm van 0,25 parkeerplaats per woning. Voor het bouwplan met 296 woningen zijn 74 parkeerplaatsen nodig voor bezoekers. Er worden 79 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De gewijzigde situatie voldoet aan de normen van 0,85 parkeerplaats per woning en het benodigd aantal fietsenstallingen. In de parkeernorm van 0,85 is 0,25 parkeerplaats per woning bedoeld voor bezoekers van de woningen en de voorzieningen. Hiermee is ook voldaan aan de parkeerbehoefte voor de extra 100 m2 b.v.o. aan voorzieningen.

Geluid
De extra woningen zijn gesitueerd binnen de geluidszone(s) van omliggende wegen, een metrolijn, het bedrijventerrein Verrijn Stuart en de GVB werkplaats. De woningen zijn gesitueerd aan de zijde dat er geen overschrijding van geluidsbelasting plaatsvindt vanuit een van deze geluidszone(s). Er zijn geen bezwaren vanuit geluid over toevoegen van de 8 woningen.

Conclusie
De afwijkingen zijn acceptabel en geven geen onevenredige hinder voor de omgeving of onacceptabele beperking van de ruimtelijk kwaliteit van het gebied. Op grond van de ruimtelijke onderbouwing en in combinatie met de eerder verleende vergunning van 16 juli 2020 bestaan er geen bezwaren tegen de gevraagde vergunning. Er kan medewerking worden verleend aan het in procedure brengen van de aanvraag.

Gevolgen en risico's
Financieel
Voor de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning worden leges doorberekend.

In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat een exploitatieplan verplicht is voor een aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a lid 2 van de Wro kan de raad besluiten af te wijken van deze verplichting als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. De gemeentelijke kosten zijn in dit geval reeds lange tijd anderszins verzekerd, doordat reeds in 2018 met de bij dit project betrokken partij een anterieure overeenkomst is afgesloten voor het reeds eerder vergunde bouwplan, waar voorliggend bouwplan nu een wijziging op is. Hierdoor is een exploitatieplan overbodig.

Juridisch
De omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Op de voorbereiding van deze beschikking is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing (uitgebreide procedure) waarbij het ontwerp gedurende een periode van zes werken ter inzage wordt gelegd.

Bij het afwijken van het bestemmingsplan is op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo en artikel 2.27 Wabo als onderdeel van de vergunning een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. In bijgevoegde raadsvoordracht wordt aan de raad voorgesteld de benodigde ontwerpverklaring ter inzage te leggen.

Als de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage heeft gelegen en er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit valt de aanvraag in de categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad nodig is. Dan hoeft het stuk niet opnieuw aan de gemeenteraad te worden voorgelegd, maar kan het worden afgehandeld door het college.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Andere risico's?
Niet van toepassing.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Een ieder krijgt de mogelijkheid een zienswijze in te dienen over de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Adviesraden
Niet van toepassing.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie
Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden tegelijkertijd ter inzage gelegd. De ter inzage legging wordt bekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws en in het Gemeenteblad. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Participatie
Er is de mogelijkheid voor een ieder om zienswijze in te dienen over de ter inzage gelegde stukken.

Projectmatig
De realiseren van de aanvraag is onderdeel van het project Holland Park.

Bijlagen

aanvraagformulier
ruimtelijke onderbouwing

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,	de burgemeester,
T. Kemper	E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: **Ontwerp verklaring van geen bedenkingen toevoegen woningen in Blok 8 en Toren 5 en 6 in Holland Park**
21-63

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 24 augustus 2021

Gelet op artikel 2.27 Wabo

Overwegende dat:

- gelezen de aanvraag van Amvest Investment Management B.V., vertegenwoordigd door de heer R. van Egdom van het gemachtigde bedrijf Inbo b.v., om een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan voor het toevoegen van 8 woningen en 100 m2 b.v.o. voorzieningen aan de omgevingsvergunning voor het realiseren van 3 woongebouwen (blok 8 en toren 5 en 6) aan de Gerrit Rietveldsingel in Holland Park,
- gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- gelet op de bepalingen van het bestemmingsplan “Bergwijkpark 2015”;
- het op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- de aanvraag is gelegen op gronden van het bestemmingsplan “Bergwijkpark 2015” met de bestemmingen “Gemengd-5” en “Verkeer”;
- de gronden ter plaatse van de bestemming “Gemengd-5” bestemd zijn voor kantoren, medische voorzieningen en hotels;
- de gronden ter plaatse van de bestemming “Verkeer” bestemd zijn voor wegen, voet- en fietspaden en verblijfsgebieden;
- de aangevraagde activiteit het gebruik van de grond ten behoeve van woningen en voorzieningen betreft en dus in strijd is met de bestemmingen;
- op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^{O} van de Wabo slechts een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van dit besluit en hier als herhaald en ingevoegd wordt beschouwd.

Besluit

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan voor het toevoegen van 8 woningen in drie woongebouwen (blok 8 en toren 5 en 6) in Holland Park te Diemen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 14 oktober 2021,

De voorzitter, De griffier,