Gemeente Diemen

Woon- werkwoning Prinses Irenestraat 3
Zienswijzenota, tevens Nota van Wijzigingen

Status: vastgesteld, gemeenteraad

Datum: 25 januari 2024

IDN code: NL.IMRO.0384.OVprinsesirenestr3-VG01

Zienswijzenota, tevens nota van wijzigingen woon- werkwoning Prinses Irenestraat 3

Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een woon- werkwoning aan de Prinses Irenestraat 3 (NL.IMRO.0384.OVprinsesirenestr3-OW01) heeft vanaf 7 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzage periode kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Er is één gezamenlijke zienswijze namens een aantal bewoners van Burgemeester Kievietstraat ingediend naar aanleiding van de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb). Daarnaast is aanleiding geweest voor een ambtelijke wijziging van de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

In deze zienswijzenota, tevens nota van wijzigingen, is de zienswijze samengevat en beantwoord. Hoewel de zienswijze beknopt is samengevat, is bij de beantwoording hiervan de volledige zienswijze meegewogen. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot wijziging van het besluit. Wel zijn er voorwaarden aan de omgevingsvergunning toegevoegd voor wat betreft de bouw van de parkeerlift.

Leeswijzer
Onder 1 wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie.
Onder 2 worden de ambtelijke wijzigingen beschreven.

Gemeente Diemen

Inhoudsopgave

Inleiding

Leeswijze

1. Zienswijze samengevat en beantwoord

2. Wijzigingen ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning

Gemeente Diemen

1. Zienswijze Samengevat en beantwoord

Zienswijzenummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen in definitief besluit
1.1.	De indieners van de zienswijze geven aan geen woon-werkwoning van 2 verdiepingen te willen. Dit heeft gevolgen voor de privacy, uitzicht & het dag-/zonlicht in hun woningen.	Uitzicht: De Prinses Irenestraat wordt gekenmerkt door lange bouwblokken met boven- en benedenwoningen of rijwoningen met twee bouwlagen met een kap van een wisselende kwaliteit. De bouwhoogte bedraagt hier over het algemeen 9 tot 10 meter. Het perceel grenst aan de noordzijde aan de bestaande woningen met een bouwhoogte van 9 meter en aan de zuidkant aan een gebouw met horeca in de plint en woningen op de verdiepingen. De nieuwbouw woon/werkwoning heeft een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 9 meter en sluit daarmee aan op de overige bebouwing in de straat. Qua hoogte van bebouwing blijft het uitzicht dus gelijk. De bebouwing komt door het toevoegen van de nieuwe woning wel dichterbij. Echter, volgens vaste jurisprudentie bestaat recht op uitzicht niet. Privacy: Het is op basis van artikel 5:50 lid 1 BW verboden om vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken binnen 2 meter van de erfgrens	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het besluit.

		van het naburige erf te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dat erf. De afstand van het dakterras/raamopeningen tot het perceelgrens van het dichtstbijzijnde woning van bezwaarmakers bedraagt ruim 3 meter. Er is daarom geen sprake van schendig van visuele privacy. Dag- en zonlicht: Ter beoordeling van het effect van de nieuwbouw op de bezonning van belendende percelen is op 2 juni 2021 door Van Riezen & Partners een bezonningsstudie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het direct aangrenzende pand (Pr. Irenestraat 5) in het voor- en najaar in de ochtend meer schaduw zal krijgen op de zijgevel. Ook in de tuin ontstaat wat meer schaduw. Echter wordt deze grotendeels al door de erfafscheiding veroorzaakt. In de maand juni neemt de schaduwwerking op dit pand ook toe (tussen 12 en 18 uur). Betreffende gevels is een zijgevel met ondergeschikte zijramen. Extra schaduw is hier minder relevant. In de maand december is er geen effect op de schaduwwerking. Het effect op overige panden en op tuinen is verwaarloosbaar. Voor een overzicht van alle relevante bezonningsmomenten wordt verwezen naar bezonningsstudie.	
1.2.	Verschillende mensen kunnen op het terrein komen (met name als de parkeerplekken ook toegankelijk zijn voor/ te gebruiken door mensen, die niet in het	In de huidige situatie is op basis van een eerder verleende omgevingsvergunning woningen aan de Ouddiemerlaan 20-22 gerealiseerd. Bij deze eerdere ontwikkeling hoort conform het parkeerbeleid een	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het besluit.

	appartementencomplex wonen). De vraag is ook of er überhaupt zoveel parkeerplekken nodig zijn. Waarom worden er nu pas parkeerplaatsen t.b.v Ouddiemerlaan gerealiseerd? Het betreffen studentenwoningen waarbij vrijwel niemand een auto heeft.	parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. Deze 8 parkeerplaatsen zijn voorzien op het terrein. Omdat de nieuwe woon- werkwoning gerealiseerd wordt op het terrein waar de 8 parkeerplaatsen zijn voorzien, zullen deze 8 parkeerplaatsen een andere plek krijgen op het (eigen)terrein. Er worden in totaal 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de woon- werkwoning worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt hiermee voldaan aan parkeerbeleid zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Diemen 2020. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de beleidsregels zoals die gelden in de gemeente Diemen. Dat de woningen op dit moment gebruikt worden door mensen zonder auto betekent niet dat daarmee de parkeerbehoefte op basis van de beleidsregels komt te vervallen. De parkeerplaatsen zijn gerealiseerd op eigen terrein en zijn daarmee niet openbaar.	
1.3.	Omdat het terrein door de parkeerplekken openbaar is vergroot dit de kans op inbraak.	De parkeerplaatsen zijn geen openbare parkeerplaatsen maar behoren bij de woningen aan de Ouddiemerlaan 20-22 en de nieuw woon-werkwoning (parkeren op eigen terrein).	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het besluit.
1.4.	Door de bouw kan de eigenaar van de winkels er geen woningen meer van maken.	De bouw van deze woning heeft verder geen invloed op andere ontwikkelingen buiten dit perceel in de buurt.	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het besluit.
1.5.	Geluidsoverlast van auto’s, die de parkeerplaats op- en afrijden.	Op het terrein zijn reeds 8 parkeerplaatsen voorzien voor de ontwikkeling Ouddiemerlaan 20-22. Door het	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het besluit.

		verlenen van de omgevingsvergunning voor de woon-werkwoning worden er nog 3 parkeerplaatsen toegevoegd. Het betreft hier parkeren op eigen terrein.	
1.6.	Overlast van het geluid van de parkeerlift en het hek (toegang tot de parkeerplaatsen) en uitzicht dat door deze lift belemmerd wordt.	Naar aanleiding van deze zienswijze is op 19 september 2023 en 8 oktober 2023 een geluidnotitie opgesteld door Akoestisch adviesbureau Mosch. Op 14 november 2023 heeft Mosch een aangepaste geluidnotitie opgesteld. De geluidsnotitie is beoordeeld door de omgevingsdienst Noordzeekanaal. Uit beoordeling van de notitie blijkt dat voldaan wordt aan de geldende richtwaarde voor deze omgeving. De parkeerliften zijn voor het aspect geluid inpasbaar op deze locatie.	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het besluit.
1.7.	Overlast van de bouw door heien, funderingswerkzaamheden en andere bouwwerkzaamheden.	Bouwlawaai is niet altijd te voorkomen en zal in sommige gevallen tijdelijk geluidhinder veroorzaken. Deze geluidsoverlast maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het besluit.
1.8.	Meer duidelijkheid over de afmetingen van het voorgenomen gebouw. Het is nu onduidelijk hoe het plan er exact uit ziet. Hoe wordt de toegang tot parkeerplaats geregeld?	De ontwerp omgevingsvergunning ligt ter inzage voor een ieder. De tekeningen van het gebouw, die voorzien zijn van maten, behoren bij de vergunning en liggen ook ter inzage. Tijdens een gesprek met de indieners van de zienswijzen zijn de tekeningen getoond. De goot- en bouwhoogte bedragen 6 en 9 meter. Een klein deel van de woning is éénlaags met een dakterras. Het bruto vloeroppervlak (BVO) van de woning bedraagt 134,4 m2 (GO = 76,6 m2).	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het besluit.

		Er zijn nieuw tekeningen bijgevoegd met daarop een erfafscheiding/deur bij de toegang van de parkeerplaatsen.	
1.9.	Er zijn alternatieven voor deze plannen bedacht. Het betreft een plan met één bouwlaag met groen dak. Het alternatief is besproken met de ontwikkelaar.	De gemeente beoordeelt het plan zoals aangevraagd. Een alternatief plan is niet ingediend.	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het besluit.
1.10.	Bouwschade: op wie is dat te verhalen? En hoe zit het met planschade en waardevermindering van de bestaande woningen?	Voor bouwschade is de aannemer of de opdrachtgever aansprakelijk indien sprake is van een onrechtmatig handelen. Een verzoek tot planschade/waardevermindering van de eigen woning dient te worden onderbouwd en kan bij de gemeente worden ingediend.	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het besluit.
1.11.	Is het al bekend wat voor soort werk in de werkwoning komt. Gaan de bezoekers ook parkeren op het terrein?	In de aanvraag wordt niet aangegeven wat voor soort werk in de werkwoning komt. Er wordt niet van het bestemmingsplan afgeweken voor het gebruik van het pand. In het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming ‘Gemengd’. Op basis van het bestemmingsplan zijn een aantal functies toegestaan. Voor de woon- werkwoning worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd.	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het besluit.

Gemeente Diemen

2. Wijzigingen ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning

Ambtshalve wijzigingen

Onderwerp	Uitleg	Ontwerp Omgevingsvergunning	Te wijzigen in definitief besluit
Parkeerbehoefte	In de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf opgenomen over de parkeerbehoefte. De totale parkeerbehoefte voor de woon-werkwoning en de ontwikkeling Ouddiemerlaan bedraagt in totaal 11 parkeerplaatsen. In de onderbouwing is een verdeling gemaakt wat niet correct was. De onderbouwing wordt aangepast. Omdat de totale som van 11 parkeerplaatsen klopt, heeft de wijziging geen consequentie voor de omgevingsvergunning.	In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het ontwerp besluit is het volgende aangegeven: Pagina 15 *'Voor de woon/werkwoning wordt één parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt hiermee voldaan aan de nota. Ook de parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van de VVE aan de Ouddiemerlaan voldoen aan de norm. Het gaat om 13 woningen, waarvan 5 sociale huurwoningen (norm 0,8 pp/woning) en 8 middeldure huurwoningen (norm 0,7 pp/woning). Deze woningen maken geen onderdeel uit van deze aanvraag. Bij toepassing van genoemde normen resulteert dat in een parkeerbehoefte van 9,6 (=10) parkeerplaatsen'.*	In de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing behorend bij het definitieve besluit is het volgende aangegeven: Pagina 15 '*Voor de woon/werkwoning geldt een norm van 1,3 parkeerplaatsen voor de woning, aangevuld met een werkdeel van 1,0 parkeerplaats (bij benadering). Hiervoor worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt hiermee voldaan aan de nota.* *Ook de parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van de VVE aan de Ouddiemerlaan voldoen aan de norm. Hierbij is een parkeernorm aangehouden van 0,5 parkeerplaats per woning, uitgaande van kleine sociale huurappartementen en middeldure huurwoningen. En een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per 100 m2 bedrijfsruimte. Bij toepassing van genoemde normen resulteert dat in een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen'.*
Geluid parkeerliften	In de ruimtelijke onderbouwing was niet voldoende onderbouwd dat het geluid van de parkeerliften aanvaardbaar is. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is uitgebreider onderzoek gedaan naar dit geluid.	In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het ontwerp besluit is het volgende aangegeven: Pagina 17 '*Geluid parkeersysteem* *Uit een geluidsmeeting van Klaus multiparking is gebleken dat de geluidsproductie van hetparkeersysteem beperkt en aanvaardbaar is (zie volgende tabel)'.*	In de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing behorend bij het definitieve besluit is het volgende aangegeven: Pagina 17 Geluid parkeersysteem Op 14 november 2023 is door akoestisch adviesbureau Mosch een geluidnotitie opgesteld, waarin

	Geconcludeerd is dat er voldaan wordt aan de geldende richtwaarde voor deze omgeving. De parkeerliften zijn voor het aspect geluid inpasbaar op deze locatie		de geluidsproductie van de twee parkeerliften is onderzocht (zie bijlage). Uit metingen van een vergelijkbare liftinstallatie (parkeerlift) in Voorschoten blijkt dat er bij dit type nauwelijks geluid hoorbaar is tijdens het dalen en hijsen. Voorwaarde is wel dat de hydraulische pomp binnen wordt opgesteld of buiten in een geluiddichte ruimte. In de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde opgenomen: - de hydraulische pomp van het parkeersysteem dient binnen of buiten in een geluiddichte ruimte te worden opgesteld om geluidsoverlast te voorkomen. Er wordt dan ruim voldaan aan de richtwaarde zodat er bij de omliggende woningen geen sprake is van geluidshinder.
Waterafvoer parkeerlift	In de ingediende stukken bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt een aanbeveling gedaan voor het gescheiden uitvoeren van water drainage om olie en brandstof te scheiden zodat deze niet in het riool terecht komen.	-	In de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde toegevoegd: - de parkeerlift dient te worden voorzien van een water drainage inclusief filter zodat olie en brandstof niet in het riool terecht komen.