Gemeente Diemen

Informatie van het College

Onderwerp:	**Anterieure overeenkomst ontwikkeling perceel Prinses Irenestraat 3.**
Datum:	27 september 2022
Portefeuillehouder:	J. Prins
Afdeling:	Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller:	Faidon Rigas

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Voorgeschiedenis
Voor perceel het perceel F95 is eind 2019 een anterieure overeenkomst gesloten met de grondeigenaar voor de herontwikkeling van de bestaande bouw aan de zijde van de Ouddiemerlaan. Het bestaande pand is hierna getransformeerd tot woningen, bedrijfsruimten en bijbehorende parkeerplaatsen. Het ging hier om in totaal dertien appartementen, twee bedrijfsruimten en 8 bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gerenoveerde pand is recent in gebruik genomen. De realisatie van het voorliggende plan betreft de afronding van de herontwikkeling van het perceel.

Concrete aanleiding
Er is kort geleden een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het nieuwbouwplan van een woon-werkwoning op het eerder genoemde perceel aan de zijde van de Prinses Irenestraat. Het plan voorziet ook in de aanleg van elf parkeerplaatsen (waarvan reeds bestaande acht parkeerplaatsen opnieuw worden ingepast middels twee parkeerliften) op eigen terrein. Deze aanvraag past echter niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Centrum. Om dit plan mogelijk te maken, wordt daarom de uitgebreide Waboprocedure toegepast. Een voorstel wordt voorbereid om af te wijken van het bestemmingsplan en het bouwplan mogelijk te maken. Voorafgaand dient de raad hierbij een (ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen af te geven. Een raadsvoorstel hierover volgt separaat van dit Informatie van het College. Het kostenverhaal en uitvoeringsaspecten worden geborgd door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst (zie Bijlage). Daartoe is met de ontwikkelaar (ambtelijk) overeenstemming bereikt over de inhoud van de anterieure overeenkomst.
De uitgangspunten voor o.a. kostenverhaal en planschade worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd, vooruitlopend op de afhandeling van de vergunningsaanvraag. De anterieure overeenkomst dient te zijn ondertekend voorafgaand aan besluitvorming in de raad. Mocht het niet tot een afgifte van een Verklaring van geen bedenkingen komen, dan voorziet de anterieure overeenkomst in een ontbindingsmogelijkheid.

De concept anterieure overeenkomst (geheim) ligt nu aan u voor. De overeenkomst kan worden ondertekend, maar eerst wordt de raad over het voornemen tot ondertekening geïnformeerd. U heeft drie weken na verzending van deze informatie de gelegenheid om hierop desgewenst te reageren bij Faidon Rigas: faidon.rigas@diemen.nl. Op de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen rust geheimhouding.

Argumenten en keuzemogelijkheden
Conform de Omgevingsvisie Diemen 2040 kan de genoemde locatie van het plan worden gecategoriseerd als een inbreidingslocatie: er is voorgenomen om op een voorheen onbebouwde locatie binnen bestaand stedelijk gebied een bouwplan te realiseren. Bij deze locaties wordt het uitgangspunt gehanteerd, dat er enkel wordt gebouwd ingeval er sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen of een combinatie van het voorgenoemde kan worden gerealiseerd.
Het is echter financieel gezien niet haalbaar de voorgenomen woon-werkwoning te realiseren als sociale of middeldure huurwoning. Wij achten het op zijn plaats om gezien de eerder genoemde

bijzondere omstandigheden maatwerk toe te passen. In afwijking van het gestelde binnen de Omgevingsvisie zal het plan bestaan uit de bouw van een vrije sector woon-werkwoning.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 27 september 2022

Samenvatting

Met de ondertekening van de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van een nieuwe woon-werk woning en de aanleg van 11 parkeerplaatsen op het terrein aan de Prinses Irenestraat 3 is het kostenverhaal afdoende verzekerd. Dit betekent dat er door de raad geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. Verder wordt geregeld dat de eventuele planschadekosten voor rekening van de ontwikkelaar zijn, en ook de gebruikelijke bepalingen inzake geheimhouding en ontbinding. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening is de anterieure overeenkomst geen openbaar stuk. Wel dient na ondertekening een zakelijke beschrijving van de inhoud door de gemeente bekend te worden gemaakt en ter inzage worden gelegd.

Ter inzage in iBabs

- Collegebesluit
- Concept-anterieure overeenkomst inclusief bijlagen (geheim)

- EINDE -