

Aanleiding

Op 12 maart 2020 is bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1, de m.e.r. aanmeldnotitie, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouw en maken van een uitweg, en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder voor het realiseren van een woongebouw met 51 woningen en 23 parkeerplaatsen op het perceel Arent Krijtsstraat 1, van 13 maart tot en met 23 april 2020 ter inzage worden gelegd.

Vanwege de landelijke corona maatregelen is op 9 april 2020 een rectificatie van de ter inzage legging bekend gemaakt en is bekend gemaakt dat de stukken opnieuw ter inzage worden gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1, het m.e.r. beoordelingsbesluit, en de m.e.r. aanmeldnotitie, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouw en maken van een uitweg, en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder voor het realiseren van een woongebouw met 51 woningen en 23 parkeerplaatsen op het perceel Arent Krijtsstraat 1 hebben uiteindelijk van 10 april tot en met 22 mei 2020 ter inzage gelegen. In de bekendmaking is vermeld dat de ingediende zienswijzen naar aanleiding van de publicatie op 12 maart 2020 worden meegenomen in de behandeling van de zienswijzen van de nieuwe ter inzage legging. Gedurende de ter inzage legging zijn er 11 schriftelijke zienswijzen ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ontvangen.

Overzicht ontvangen zienswijzen

	<u>Documentnr</u>	<u>Email d.d.</u>	<u>Brief d.d.</u>	<u>adres</u>
1A	D2020-05-026749	19-5-2020		comité Hoogbouw Nee
1B	D2020-05-026757	19-5-2020		comité Hoogbouw Nee
1C	D2020-05-028840	19-5-2020		comité Hoogbouw Nee
1D	D2020-05-030260	21-5-2020		comité Hoogbouw Nee
1E	D2020-05-030549	21-5-2020		comité Hoogbouw Nee
1F	D2020-05-031701	22-5-2020		comité Hoogbouw Nee
1G	D2020-05-031718	22-5-2020		comité Hoogbouw Nee
2	D2020-05-025810		15-5-2020	Dorpsweg 7
3	D2020-04-029110	22-4-2020		Arent Krijtsstraat 2-II
4	D2020-04-030214	23-4-2020		Johan van Soesdijkstraat 53
5	D2020-04-038413	30-4-2020		Arent Krijtsstraat 28
6	D2020-05-006233	6-5-2020		Arent Krijtsstraat 4-hs
7	D2020-05-025348	18-5-2020		Johan van Soesdijkstraat 26-hs
8	D2020-05-030268	21-5-2020		Johan van Soesdijkstraat 41-II
9	D2020-05-030403	22-5-2020		Nieuwezijds Kolk 28
10	D2020-05-030548	22-5-2020		Johan van Soesdijkstraat 47
11	D2020-05-030551	22-5-2020		Johan van Soesdijkstraat 47

Zienswijzen mede ingediend namens omwonenden

De zienswijzen van het Comité Hoogbouw Nee zijn mede ondertekend door meerdere natuurlijke personen, hoofdzakelijk (direct) omwonenden van de locatie Arent Krijtsstraat 1. Een aantal van deze omwonenden heeft ook op persoonlijke titel een zienswijze kenbaar gemaakt.

Zienswijzen aangevuld

Het comité Hoogbouw Nee heeft de zienswijzen aangevuld met extra machtigingen. Op 1 adres na bevatten de machtigingen geen aanvulling op de zienswijze. In de machtiging van het adres Johan van Soesdijkstraat 38-1 is een aanvullende opmerking gemaakt. Deze wordt inhoudelijk behandeld bij de zienswijze zoals ingediend door het comité Hoogbouw Nee.

In het volgende overzicht zijn de adressen vermeld van de personen die het comité Hoogbouw Nee hebben gemachtigd.. Voor de meeste geldt dat er door 1 bewoner een machtiging is ingediend. Op enkele adressen is door twee bewoners een machtiging ingevuld.

Machtigingen Comité Hoogbouw Nee

<u>Adres</u>	<u>Adres</u>
Arent Krijtsstraat 28	Johan van Soesdijkstraat 39-II (2x)
Arent Krijtsstraat 2-II (2x)	Johan van Soesdijkstraat 40-1
Arent Krijtsstraat 47-II	Johan van Soesdijkstraat 41-1
Arent Krijtsstraat 4-hs	Johan van Soesdijkstraat 41-hs (2x)
Arent Krijtsstraat 4-hs	Johan van Soesdijkstraat 41-II (2x)
Arent Krijtsstraat 6-hs	Johan van Soesdijkstraat 43-hs
Arent Krijtsstraat 8-hs (2x)	Johan van Soesdijkstraat 47-hs (2x)
Burgemeester van Tienenweg 15	Johan van Soesdijkstraat 47-II
Diemerkade 12	Johan van Soesdijkstraat 49-1
Diemerkade 8-hs	Johan van Soesdijkstraat 49-II (2x)
Gerardt Burghoutweg 10	Johan van Soesdijkstraat 51
Hartveldseweg 44-hs	Johan van Soesdijkstraat 51-1
Johan Coussetstraat 21	Johan van Soesdijkstraat 51-II
Johan Coussetstraat 23	Johan van Soesdijkstraat 53-1
Johan Coussetstraat 23-1 (2x)	Johan van Soesdijkstraat 38-1
Johan Coussetstraat 23-II	Oranjelaan 65
Johan Coussetstraat 32-II	Oranjeplantsoen 33
Johan van Soesdijkstraat 26-hs (2x)	Oude Waelweg 5 (2x)
Johan van Soesdijkstraat 28-1 (2x)	Prins Hendrikkade 12
Johan van Soesdijkstraat 28-hs (2x)	Raadhuisstraat 23
Johan van Soesdijkstraat 28-II	Weesperzandpad 13
Johan van Soesdijkstraat 36-hs	

Ontvankelijkheid

In de publicatie in het DiemerNieuws en in de Staatscourant van 12 maart 2020 is de ter inzage legging van de ontwerpbesluiten en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze bekend gemaakt. Met een rectificatie op 9 april 2020 in een publicatie in het DiemerNieuws en in de Staatscourant is bekend gemaakt dat vanwege de coronamaatregelen de ontwerpbesluiten opnieuw en digitaal ter inzage zijn gelegd.

De stukken waren digitaal raadpleegbaar alsmede fysiek in te zien bij de receptie op het gemeentehuis van Diemen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig en schriftelijk ingediend binnen de gestelde periode voor indienen van zienswijzen van 10 april tot en met 22 mei 2020. Er zijn geen zienswijzen ontvangen in de periode van 13 maart tot en 9 april 2020. Alle zienswijzen worden beoordeeld als ontvankelijke zienswijzen.

Inhoudelijke zienswijzen

Hierna volgt een korte zakelijke samenvatting van de ingediende zienswijzen, aangevuld met een beantwoording.

1A t/m 1G Zienswijzen D2020-05-026749, D2020-05-026757, D2020-05-028840, D2020-05-030260, D2020-05-030549, D2020-05-031701 en D2020-05-031718 Comité Hoogbouw Nee)

Het comité Hoogbouw Nee heeft de zienswijzen meerdere malen ingediend, met als verschil in de titel een verwijzing naar waartegen de zienswijzen zijn gericht (ontwerp bestemmingsplan of ontwerpbesluit omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere waarden). De zienswijzen D2020-05-026749, D2020-05-026757, D2020-05-028840, D2020-05-030260, D2020-05-030549, D2020-05-031701 en D2020-05-031718 zijn ingediend over het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen D2020-05-026749, D2020-05-026757, D2020-05-028840, D2020-05-030260, D2020-05-030549, D2020-05-031701 en D2020-05-031718 zijn ingediend over de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden. Inhoudelijk komen de zienswijzen met elkaar overeen. De verschillende stukken van het comité worden zodoende als 1 zienswijze behandeld.

In de zienswijze wordt eerst de situatie met het gebruik van een kantoorgebouw op het perceel Arent Krijtsstraat 1 beschreven. Ook wordt het protest en de behandeling van de voorgaande ruimtelijke procedure van het plan NL.IMRO.0384.OVarentkrijtstr1-OW01 benoemd. Hierbij wordt vooral aandacht gegeven aan het aanhouden van de besluitvorming in de raadsvergadering van 28 september 2017 tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen over de omgevingsvergunning voor afwijken van de regels van het bestemmingsplan.

1. Kaders herontwikkeling

Op 19 oktober 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders de raad geïnformeerd over de kaders waarbinnen herontwikkeling van de locatie mogelijk is. De kaders worden benoemd in de zienswijze. Het comité wijst er op dat de kaders richting geven aan een plan dat door bewoners en de raad juist is afgewezen. In de zienswijze worden de volgende kanttekeningen geplaatst bij de kaders:

- a. Structuurvisie: Poort Westkant, ruimtelijke en functionele opwaardering entreegebied. Poort door (hoogte)accent. Het (hoogte)accent wordt niet genoemd in de structuurvisie. En de poort is ingetekend bij overgang Middenweg naar Hartveldseweg.
- b. Verdichting stedelijk gebied: optimaal gebruik van schaarse ruimte. Hiermee wordt op dit kleine gebied een buitenproportioneel gebouw gemotiveerd, terwijl in het centrum bij project The Post laagbouw is gerealiseerd en met geen woord over verdichting is gerept.
- c. Parkeernorm: 0,45-0,5 parkeerplaats per woning, geen parkeerontheffingen voor bewoners = POET. De opmerkingen komen later in de zienswijze terug.
- d. Financieel realiseerbaar plan. Hiertegen zijn grote bedenkingen. Het college van burgemeester en wethouders gaat op de stoel zitten van de private onderneming en bepaalt mede de financiële haalbaarheid. Hierdoor wordt de raad beïnvloed in haar objectieve rol. Door de financiële haalbaarheid te koppelen aan minimum aantal te realiseren woningen wordt aangestuurd op een gebouw dat er moet komen.
- e. Esthetische kwaliteit van het bouwplan dient minimaal gelijk te zijn aan het bouwplan volgens aanvraag 5 april 2017. De esthetische kwaliteit van het vorige bouwplan is in ruime meerderheid niet onderkend door de bewoners en zo wordt het nieuwe plan in volume, hoogte en omvang in relatie tot de wijk wederom niet onderkend.

2. Participatie

Door een motie in de raadsvergadering van 28 september 2017 is door de raad afgedwongen een participatietraject te voeren voordat er een bouwplan wordt ingediend. Hiervoor moesten eerst de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden vastgesteld.

Hierbij stelt de wethouder de harde eis dat, om het plan financieel haalbaar te maken, er minimaal 51 woningen van circa 70 m2 gebouwd moeten. Daarmee is alle participatie overbodig geworden. Het gaat immers om het bouwvolume en de bouwhoogte. Juist dat wordt onbespreekbaar gemaakt.

In het participatieproces kon gekozen worden uit 3 modellen die niet veel van elkaar verschilden. Het comité Hoogbouw Nee heeft met een kleine delegatie een deel van de eerste participatieavond bijgewoond maar voelde zich niet gehoord en heeft besloten om niet deel te nemen aan de participatie. Op de laatste participatieavond waren geen bewoners aanwezig zodat er geen inspraak is geweest. Ook vindt het comité dat de raad onvolledig is geïnformeerd door niet te vermelden dat er geen bewoners aanwezig waren op de laatste bijeenkomst.

3. Coördinatieregeling

Voor deze aanvraag is de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wro door de raad van toepassing verklaard. Omdat de raad toen de stukken nog niet kende, kreeg het College carte blanche. Ten onrechte is alleen het financieel belang van de ontwikkelaar aanleiding geweest voor de versnelde procedure en niet ook de belangen van allen andere betrokken partijen.

Door in het voorstel op te nemen dat de coördinatieregeling uitdrukkelijk niet afdoet aan de mogelijkheid en de noodzaak om raad en omwonenden bij het planvormingsproces te betrekken, is de raad verkeerd geïnformeerd:

- a. Omwonenden hebben nimmer inspraak gehad over de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het project;
- b. De raad is niet betrokken geweest bij formulering van de stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- c. De raad had de stedenbouwkundige randvoorwaarden voorgelegd moeten krijgen in de vorm van een voorstel voor een ontwerp verklaring van geen bedenkingen;
- d. Het indienen van een zienswijze is handelen vanuit een ongelijkwaardige positie, in plaats van meedenken in een gelijkwaardige rol als direct belanghebbenden;
- e. De raad kan alleen maar weigeren of instemmen met verklaring afgeven. Dit doet geen recht aan toezegging in raadvoorstel voor toepassing van coördinatieregeling;
- f. Er is geen ontwerp verklaring van geen bedenkingen voorgelegd aan de raad en in ontwerp ter inzage gelegd. Hiermee zijn ook ons rechtsmiddelen ontnomen. Door niet de raad eerst om een verklaring van geen bedenkingen te vragen wordt in strijd met de Wabo gehandeld;
- g. De coördinatieregeling is aangenomen zonder alternatieve projecten te onderzoeken. De huidige bestemming sluit aan op het karakter van de Arent Krijtsstraat.

Het comité eist dat de procedure opnieuw wordt gedaan en de raad eerst om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt gevraagd voordat de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage worden gelegd. Er wordt verwezen naar uitspraak van 19 oktober 2016 van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4. Ter inzage legging

De periode van ter inzage legging liep van 13 maart tot en met 23 april 2020. Tijdens deze periode was op 24 maart een inloopavond gepland. De ter inzage legging viel samen met de landelijke maatregelen ter bestrijding van het Coronavirus, waardoor de inloopavond is vervallen. Per brief is op 9 april 2020 aan omwonenden gemeld dat er een nieuwe termijn voor ter inzage legging zou volgen van 10 april tot en met 22 mei 2020. In de brief stond een link naar stukken die in eerste instantie geen toegang gaf tot de stukken. Het comité maakt bezwaar dat de procedure is voortgezet in een tijd waarin het niet mogelijk was om als groep

samen te komen of een inloopavond te laten plaatsvinden. Dit beperkte het comité in de mogelijkheden van informatievoorziening, verdediging en organisatie. De online ter inzage legging betreft een lawine van documenten die voor een gewone burger niet meer te begrijpen is. Zo mist een plaatje waaruit blijkt hoe ver het gebouw in meters is verwijderd van bestaande gebouwen. Ook de hoogte is niet eenduidig op te maken. De onwil van de gemeente om geen maquette van het gebouw in relatie tot de buurt te maken geeft aan dat deze belangrijke gegevens in mist worden gehuld

5. Recente ontwikkelingen

Beleidsnota Spelen en bewegen

In de Beleidsnota Spelen bewegen en ontmoeten voor alle leeftijden 2019 – 2024 (bladzijde 25) wordt gesteld dat een grote groep omwonenden een sterke voorkeur heeft voor meer groen in de buurt om ontmoetingen mogelijk te maken, onder andere met zitgelegenheid in de route voor ouderen (aandachtspunt 1 van de beleidsnota). Het huidige bestemmingsplan voorziet daar in, het nieuwe plan niet. Wij willen graag de gemeente houden aan de eigen nota en verzoeken te blijven bij het huidige bestemmingsplan.

6. Friendswoningen

Er worden 19 Friendswoningen gerealiseerd in het voorgenomen woongebouw. Volgens ons is het niet de wens van mensen om hun huis te delen met anderen dan waar zij een hechte relatie mee hebben. Het is vooral ingegeven door beleggers en speculanten om groot geld te verdienen. De Amsterdamse Federatie van woningbouwverenigingen gaf in hun nieuwsbericht van 28 november 2019 aan te stoppen met het aanbieden van Friendscontracten. Het comité ziet hierin genoeg redenen om het concept met Friendswoningen voor dit bouwplan niet door te laten gaan.

7. Corona crisis en aanbod huurwoningen

Door de Corona crisis heeft het toerisme een flinke klap gekregen. Hierdoor komen veel huurwoningen die illegaal in gebruik waren voor verhuur aan toeristen (Airbnb) vrij. Een stijging van bijna 16%. Is het dan noodzakelijk om vast te houden aan het bouwplan?

8. Onttrekking van de weg aan openbaarheid

Er ontbreekt een exploitatieovereenkomst en inrichtingsplan openbare ruimte. Het bouwplan wordt deels op openbaar voetpad geplaatst. Er ontbreekt een besluit van het college of raad om het voetpad aan de openbaarheid te onttrekken.

9. Belangenafweging

De afweging van de belangen van omwonenden wordt gemist in de belangenafweging in de ruimtelijke onderbouwing. Deze belangenafweging had kunnen plaatsvinden bij het vaststellen van de stedenbouwkundige kaders. Hierbij zijn alleen de belangen financieel rendement voor de ontwikkelaar en spoedig realiseren van nieuwbouw betrokken. Er is een plan gekomen waarvoor geen enkel maatschappelijk draagvlak bestaat. Dit wordt onderbouwd door het koopcontract waarin een afspraak staat met makelaar de Jager en AM: de makelaar krijgt een aanzienlijke vergoeding wanneer de gemeente het de ontwikkelaar mogelijk maakt boven een gesteld aantal vierkante meters te bouwen.

Belang van behoud van ruimtelijke kwaliteit

In de Structuurvisie is de locatie niet als een ontwikkellocatie benoemd. Wel wordt het dorpse karakter van Diemen als ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de woonomgeving als belangrijk uitgangspunt benoemd. Het ontbreekt in het ontwerpbesluit en de ruimtelijke onderbouwing aan een overweging hoe tot de keuze van het voorliggende bouwplan en tot deze uitgangspunten is gekomen. Met de bouw van 51 woningen zal voor eens en voor altijd het dorpse karakter van het Centrum van Diemen ernstig worden aangetast.

Woon- en leefklimaat omwonenden

De gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden worden onvoldoende gemotiveerd.

Belangen van omwonenden

- a. Aantasting van privacy direct omwonenden door inkijk in hun woningen en tuinen vanaf het woongebouw van 8 verdiepingen met balkons;
- b. Schaduwhinder op de omliggende woningen, los van de vraag of het absolute minimum van daglichttoetreding wordt gehaald;
- c. Geluidhinder door wonen op hoge gelegen etages en reflectie van weggeluid op het woongebouw;
- d. Uitstoot van fijnstof en roetdeeltjes. Verdere verdichting zal niet leiden tot een gezondere leefomgeving. Nu al is op verschillende momenten de gemeten luchtkwaliteit matig;
- e. De schade aan de eigendommen van omwonenden door de bouw;
- f. Lichthinder op de omliggende woningen, direct gelegen rondom het bouwplan;
- g. Verhoogd aantal verkeersbewegingen in Johan van Soesdijkstraat met kruising Arent Krijtsstraat;
- h. Ver uitstekende balkons aan de noordzijde van het gebouw die afstand van gevel tot gevel korter maken;
- i. De ver naar het zuiden uitlopende rooilijnen waardoor het nieuwe woongebouw uitzicht, privacy en woongenot wegneemt bij eerste woningen aan de Johan van Soesdijkstraat;
- j. De huidige wijk bestaat volledig uit koopwoningen. Huurwoningen, Friendswoningen en starterswoningen, waarbij bewoners snel rouleren, zullen de samenhang van de wijk ernstig ondermijnen.

In het ontwerpbesluit worden de overwegingen gemist die er toe hebben geleid dat, in plaats van bovengenoemde belangen te respecteren, wordt toegestaan dat een woontoren van 8 verdiepingen en 51 woningen wordt gerealiseerd. Afgewogen moet worden of de aanvraag passend is in een goede ruimtelijke ordening en daarbij hoort ook de bescherming van belangen van derden en het hebben van voldoende maatschappelijk draagvlak.

10. Milieuaspecten

Het bouwplan is niet getoetst aan bouwbesluit 2020-03, maar aan het verouderde bouwbesluit 2012. Hiermee wordt niet volgens de laatste milieuriichtlijnen gebouwd.

11. Bouwhoogte

De bouwhoogte van bijna 27 meter zal het beeld op de Arent Krijtsstraat en Johan van Soesdijkstraat aantasten.

Vooraf de tekeningen roepen vragen op:

Hoe ver staat het gebouw van andere bestaande gebouwen verwijderd?

De hoogte van het gebouw is niet eenduidig op te maken uit de documenten, terwijl dit een van de grote struikelblokken was waarop het vorige plan is teruggetrokken.

12. Geluid

Er is geen onderzoek gedaan naar reflectie van het wegverkeersgeluid om de omliggende gebouwen.

13. Grondwater

De onderzoeken zien alleen op de noodzakelijke onderzoeken voor waterkering en waterhuishouding. Effecten op de kelder en funderingen van omliggende bebouwing wordt niet benoemd.

14. Asbest

Er is veel asbest gevonden tijdens de sloop. Er is geen asbestrapport bij het bodemonderzoek.

15. Parkeren

Er is een hoge verkeers- en parkeerdruk in de omgeving Johan van Soesdijkstraat en Arent Krijtsstraat. Er vinden regelmatig verkeersovertredingen plaats. Er worden ongeveer 100 bekeuringen per jaar uitgedeeld in de buurt, op basis van tweewekelijkse controle. Het aantal overtredingen ligt in werkelijkheid veel hoger. Een lid van het Comité Hoogbouw Nee is dagelijks getuige van parkeerovertredingen van stoepparkeren en parkeerschijffraude.

In de stukken ontbreekt een parkeerbalans. Het is niet inzichtelijk hoe de berekening van een parkeerbehoefte van 0,45 parkeerplaats per woning is gemaakt. In de onderbouwing is aangegeven dat voor gebiedsindeling is aangesloten bij centrum met de stedelijkheidsgraad van stedelijk – zeer stedelijk. Er is geen minimum- of maximumnorm of verschil tussen woningtype toegepast. Het is onduidelijk waarom voor de Frienswoningen, met een dubbele bewoning, ook wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 0,45 parkeerplaats per woning. Er ontbreekt een deugdelijke motivering en er sprake van strijd met het parkeerbeleid. In het parkeerbeleidsplan Diemen 2010-2020 wordt benoemd dat het aantal voertuigen (bewoners, werknemers, bezoekers) en autoverkeer de komende jaren toeneemt. Het comité ziet de verkeersdruk in de wijk met goedkeuring van het bouwplan alleen maar toenemen.

16. Goede ruimtelijke ordening

Het bouwplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbesluit is niet deugdelijk gemotiveerd. Het belang van inspraak en gedegen participatie wordt benadrukt.

Verzocht wordt het proces te staken en de gehele procedure opnieuw te overwegen waarin de raad en omwonenden als gelijkwaardige partners worden betrokken.

17. Aanvulling zienswijzen Johan van Soesdijkstraat 38-1

De gemachtigde is tegen de huidige plannen omdat dit een verdubbeling van het aantal appartementen is en er problemen kunnen worden voorzien.

2 Zienswijzen D2020-05-025810 bewoner Dorpsweg 7

1. Toelichting ontwerp bestemmingsplan

Met de voorliggende vergunningaanvraag is een enorme hoeveelheid informatie toegestuurd. Het is onduidelijk waarom sommige informatie op ruimtelijkeplannen.nl staat, en sommige niet. Belangrijke en minder belangrijke informatie is door elkaar gehusseld en er is soms geen touw meer aan vast te knopen.

Externe veiligheid

Waarom is het rapport QRA en VGR A10 2016 bijgevoegd, dat hoor bij de vorige ingetrokken vergunningaanvraag uit 2017?

Waarom is het advies van de brandweer uit 2016 bijgevoegd bij een rapport van Sweco uit 2018?

Waarom is het aangevulde advies van de brandweer uit 2019, zoals genoemd in de Toelichting paragraaf 5.3.1 niet opgenomen bij het tweede Sweco-rapport?

2. Bodemsanering

In bijlage 4 (Verkennd en nader bodemonderzoek) wordt vermeld dat er 900 m3 verontreinigde grond, vervuild met zware metalen en PAK's aanwezig is.

Waarom wordt deze vervuiling niet genoemd in de interne memo aan de gemeenteraad van 13 november 2019?

Wanneer wordt deze sanering uitgevoerd?

Krijgen omwonenden te maken met damwanden en grootschalige afgraving?

De informatie is ook achterhaald. In een bodemonderzoek van 15 januari 2018 wordt geschreven over het realiseren van een ondergrondse parkeergarage.

3. Tekeningen

Er zijn geen duidelijke tekeningen die de relatie laten zien tussen de ontworpen flat en de bestaande bouw. De presentatietekeningen van Inbo-architecten verdoezelen het ruimtelijk en ethisch conflict dat ontstaat na het bouwen van de geplande 51 woningen.

4. Parkeren

- a. Het parkeren kent een parkeernorm van minimaal 0,45 parkeerplaats per woning. Er ontbreekt een onderbouwing. Een Friendswoning is geen normale woning. Hoe worden de 19 Friendswoningen berekend in de parkeernorm?
- b. Komt er een slagboom en/of pasjessysteem?
- c. Hoe worden de drie plekken aan de openbare weg beheerd? Krijgen deze opklapbare beugels?
- d. Hoe gaat de verhuurder de parkeerplekken beprijzen? Daalt de prijs als niet alle plekken gebruikt worden?
- e. Worden de plekken kentekengebonden? Kan een andere bewoner in een flat een parkeerplaats gebruiken als een andere bewoner zes maanden in het buitenland zit?
- f. Kunnen er voldoende laadpalen worden aangelegd met het oog op verwachte toename elektrische auto's?

5. Verkeer en milieu

Er wordt gebouwd op een zeer drukke locatie. Er wordt maar net voldaan aan de opgetrokken grenzen voor maximale geluidsbelasting. Niveaus voor geluid, fijnstof en stedelijke hitte zijn niet goed vast te stellen aangezien het aanpassen van de verkeersstromen door Diemen Zuid zal zorgen voor een nog drukker kruispunt in de toekomst.

Hoe wordt de gezondheid van toekomstige bewoners veilig gesteld?

6. Geluid

De maximale geluidsbelasting door verkeer op de Arent Krijtsstraat en Hartveldseweg is met 62 dB maar 1 decibel onder de verhoogde maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Hierbij is gerekend met een prognose voor wegverkeer in het jaar 2030. Is in deze berekening de wijziging van de verkeerstructuur in Diemen Zuid (schrappen vrije busbaan) meegenomen? Het wijzigen van de verkeerstructuur in Diemen Zuid zal leiden tot een aanzienlijke toename van het verkeer op de Venserbrug en kruispunt Hartveldseweg/Arent Krijtsstraat.

7. Erfgoed

In de zienswijze wordt een beschrijving gegeven van de herbouwplicht die na de Tweede Wereldoorlog werd opgelegd, onder andere aan de eigenaren van woningen in de omgeving van de Arent Krijtsstraat die in de oorlog op last van de Duitsers zijn gesloopt.

De referentie van het gevelkunstwerk naar de historische context van de plek is knoeien met het verleden. De historie van de hoek Hartveldseweg/Arent Krijtsstraat is van de laatste 80 jaar, en niet van de middeleeuwse veengrond.

8. Procedure

Er is een te eenzijdig plan gepresenteerd. Het college van burgemeester en wethouders wil zo graag dat er gebouwd wordt op de locatie dat de belangen van de projectontwikkelaar ook de belangen van het college lijken. De aanvraag is ingediend op 5 november 2019 en de aanvraag wordt pas op 12 maart 2020 gepubliceerd, een periode van 18 weken. Is het hiermee een aanvraag voor AM, samengesteld en opgesteld door ambtenaren van de afdeling ruimtelijke ordening?

B&W zijn alleen maar bezig geweest met het faciliteren van de bouwplannen van de ontwikkelaar. De belangen van de omwonenden zijn nooit in beeld geweest. Het lijkt alsof er maar één optie is. Andere oplossingen zijn niet naar gekeken. Het openbreken van een bestaand bestemmingsplan moet men alleen doen bij een zwaarwegend algemeen belang

en ook alleen maar als iets specifiek op die plek gerealiseerd kan worden. Grootschalige woningbouw kan ook op andere plaatsen.

9. Financiën

Bij het intrekken van de vergunningaanvraag in 2017 is door de VVD-fractie verzocht om door participatie van omwonenden de procedure een nieuwe impuls te geven. De wethouder kwam toen met een minimumeis en heeft laten weten dat voor AM 51 woningen met een gemiddelde oppervlakte van 72 m² het minimum is. Daarbij werd ons verteld dat AM met die eis al afzag van het gebruikelijke rendement en dat het risico bestond dat als hiermee niet werd ingestemd AM misschien zou afzien van de deal en deze hoek nooit bebouwd zou worden. Er zijn calculaties beschikbaar gesteld aan raadsleden. Deze cijfers waren niet openbaar. Uit het koopcontract uit augustus 2017 blijkt echter dat AM zich heeft ingedekt voor het geval er een kleiner project uit de bus zou komen.

Is bij het aanbieden van de berekeningen aan de raadsleden verteld dat de uiteindelijke koopprijs van het terrein daalt als het aantal te bouwen vierkante meters lager uitvalt?

10. Zorgplicht

Heeft de gemeente niet een zekere zorgplicht ten opzichte van haar inwoners? In het bijzonder voor de bewoners van Johan van Soesdijkstraat 39-hs, 39-I en 39-II? De bewoners van deze woningen verliezen een deel van hun woonplezier en uitzicht. Deze bewoners kijken vanuit hun zijraam van de woonkamer op de galerijen en achterkant van de nieuwbouw. De nieuwbouw staat dicht bij de Hartveldseweg dan hun woningen zodat zij een deel van hun uitzicht verliezen. Kunnen we deze buurt leefbaar en veilig houden?

11. Stedenbouw

De Arent Krijtsstraat is rond 1926 begonnen als een eenvoudig, doodlopend straatje. In december 1943 is de buurt op last van de Duitsers gesloopt. De wijk rondom het perceel Arent Krijtsstraat 1 is tussen 1950 en 1960 herbouwd in een mengvorm van voornamelijk Delftse School en vroeg Functionalisme. De uitgangspunten in het Stedenbouwkundig plan 2018 sluiten slecht aan bij de omgeving en bij het wederopbouwplan Diemerbrug uit 1950. De massieve bouw en de grote hoogte van het bouwplan maken een verantwoorde inpassing binnen de bestaande wijk onmogelijk.

De stedenbouwkundige uitgangspunten 2018 is een slechte kopie van de versie van 2017. Zo wordt in de versie 2018 nog gesproken over tramlijn 9 met een directe verbinding naar Amsterdam CS.

Verzocht wordt de huidige vergunningaanvraag af te wijzen en in te zetten op een meer realistisch ontwerp dat zich voegt naar de bestaande bebouwing en met meer oog voor mens en milieu.

3 Zienswijzen D2020-04-029110 bewoner Arent Krijtsstraat 2-II

1. Op het moment dat ik mijn woning kocht stond er een kantoorcomplex met dezelfde bouwhoogte als de omgeving met een eigen parkeerterrein zodat niemand last kon hebben van geblokkeerd uitzicht, ongewenste inblik of parkeeroverlast.
2. Het economisch belang van de ontwikkelaar lijkt zwaarder te wegen dan de wens van de direct betrokkenen.
3. De participatie was een farce. Je kon kiezen uit 3 hoogbouwgedachten en wij hebben hierin geen enkele inspraak gehad.
4. Het voorstel om van de bouwput een "parkje" te maken is met een leugen afgedaan. Het gevaar op instorten van de kelders is pertinente onzin. De kelder zijn volgestort met puin van het gesloopte gebouw.

5. De vorige eigenaar (de heer De Jager) was van plan het kantoor om te bouwen tot luxe appartementen. Dit kon niet omdat er geen woonbestemming voor afgegeven kan worden o.a. vanwege fijnstof van de ringweg. Nu kan het ineens wel? Verkeerstoe name in de afgelopen 10 jaar.
6. Ik ben bang voor daling van de waarde van mijn woning vanwege schaduw en inijk van de nieuwbouw. Dan kan ik niet aankloppen bij de bouwer voor het verschil.
7. In Holland Park en op de Sniep zijn genoeg vrije sectorwoningen gecreëerd. Als er gebouwd moet worden dan iets kleins en betaalbaar voor de mensen die de vrije sector niet kunnen bekostigen.

4 Zienswijzen D2020-04-030214 bewoner Johan van Soesdijkstraat 53

1. Esthetische argumenten

Het ontwerp bevindt zich aan de poort van Diemen, als visitekaartje van de stad. Het nieuwe gebouw heeft weinig groen om zich heen. Een uitnodigend gebouw moet meer groen en open ruimte om zich heen hebben en een hoogte gelijk aan of juist lager dan de omgeving. Het gebouw maakt inbreuk op het ruimtelijke ontwerp van de buurt en neemt zon weg aan de zuid/oostkant van de appartementen die er dichtbij staan, zoals bezonningsstudies aangeven.

2. Sociale argumenten

De woningen vallen onder de vrije sector en richten zich op starters en jonge gezinnen. Als de huurprijs niet wordt vastgelegd zullen de huren hoog uitvallen, wat bewoners met hogere inkomsten zal aantrekken. Waarom is er niet gekozen voor (een percentage) sociale huurwoningen?

3. Procesmatige argumenten

Indieners wonen pas kort in Diemen en hebben pas recent vernomen van de voorgenomen plannen. Het participatietraject is een farce: bewoners laten kiezen tussen drie nauwelijks van elkaar verschillende ontwerpen. Of kiezen wat er op een gevel komt van een gebouw dat niemand wil.

4. Parkeren

Voor 51 appartementen worden maar 20 parkeerplaatsen gemaakt. Alle huishoudens zullen vermoedelijk een parkeervergunning aanvragen wat druk op het parkeren zal opvoeren en niet past binnen het parkeerbeleidsplan 2010-2020.

Wij vragen u het ontwerp te herzien.

5 Zienswijzen D2020-04-038413 bewoner Arent Krijtsstraat 28

1. De gemeente heeft geen initiatief genomen om belanghebbenden te betrekken bij alternatieve plannen.
2. Het voorgestelde woongebouw overschrijdt de maximale hoogte van 16 meter zoals opgenomen in de huidige bestemming gemengd. De overschrijding van de maximale hoogte van dit gebouw staat niet in verhouding tot de bouwhoogte van omliggende woningen en zal zichtlijnen van Diemen Centrum west en het dorpse karakter voor altijd aantasten. Ik ben tegen aantasting van dit karakter.
3. De bebouwingsstructuur van Diemen Centrum west heeft een afwijkend verkavelingspatroon. De bebouwingsstructuur wordt volledig overhoop gehaald met het ontwerp van het woongebouw met 8 lagen. De goede ruimtelijke ordening wordt geschaad en gaat voorbij aan het fijne woon- en leefklimaat. Het oude centrum verliest zijn aanzien en karakter door deze nieuwbouw.

4. De nieuwbouw zorgt voor het teniet gaan van het uitzicht vanaf, en een aanmerkelijke afname van zonuren op mijn balkon. Dit geeft verminderde energie input op 12 recent aangeschafte zonnepanelen.
5. Angst voor schade door bouwwerkzaamheden zoals heien.
6. Er is al genoeg nieuwbouw gerealiseerd in de Sniep en Holland Park.

6 Zienswijzen D2020-05-006233 bewoner Arent Krijtsstraat 4-hs

1. Een hoge flat aan de Arent Krijtsstraat 1 en op het voetbalveld nabij Buitenlust en het openstellen van busbaan voor verkeer in Diemen Zuid, alle plannen tegen de wil van de huidige bewoners. Het openstellen van de busbaan en braakliggend terrein in de Sniep gebruiken als een speelterrein is voordeel voor de nieuwe bewoners van Holland Park en de Sniep. De nieuwe bewoners worden gepaaid ten koste van de oude/huidige bewoners die de raad notabene hebben gekozen.
2. Verzocht wordt om bebouwing aan de Arent Krijtsstraat 1 die past bij de rest van de wijk met binnentuin, groen, parkeergelegenheid en bebouwing die niet hoger is dan 4 hoog.

7 Zienswijzen D2020-05-025348 bewoner Johan van Soesdijkstraat 26-hs

1. Het voorgaande kantoorgebouw had een oppervlakte van circa 2.000 m2 BVO. Geen verhoging van aantal vierkante meters bebouwing.
2. De toegestane bouwhoogte en het bouwvlak wordt overschreden. Graag alternatieve oplossingen afgezet tegen het huidige ontwerp.
3. Een stedenbouwkundige visie over hoogbouw ontbreekt.
4. Binnen de bestemming "Gemengd", "Verkeer", "Tuin" en "Groen" is de functie wonen niet toegestaan. Voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. De indieners zijn tegen een wijziging van het bestemmingsplan vanwege het voorgenomen ontwerp.
5. Geen landschappelijke inpassing in oude centrum van Diemen met voornamelijk laagbouw.
6. Horizonvervuiling. De hoogte van het bouw (7/8 verdiepingen) is een grove inbreuk op de huidige aanzicht en entree van Diemen Centrum. Hoogbouw doet ernstig afbreuk. Voorgestelde bouwhoogte zo dicht op huidige bebouwing is ontoelaatbaar. Tegen een verhoging van de huidige toegestane bouwhoogte.
7. Laagbouw gedeelte (vier woonlagen Hartveldseweg, drie woonlagen) van nieuwe gebouw sluit wellicht aan bij de omliggende bebouwing. Maar hoogbouw is breuklijn met bestaande bebouwing. Er dient naar alternatieve oplossingen gezocht te worden voor laagbouw of woningbouw op andere locaties. Alternatieven ontbreken nu.
8. De bebouwingsstructuur van Diemen Centrum west heeft een afwijkend verkavelingspatroon. De bebouwingsstructuur wordt volledig overhoop gehaald met het ontwerp van het woongebouw met 8 lagen. De goede ruimtelijke ordening wordt geschaad en gaat voorbij aan het fijne woon- en leefklimaat.

9. Effecten nieuwbouw op omgeving

- a. De hoogte van de nieuwbouw zorgt voor afname van zonuren en lichtinval en verlies van privacy voor omliggende woningen, waaronder de onze.
- b. De nieuwbouw geeft een verslechtering voor omwonenden ten opzichte van de huidige situatie ten aanzien van geluidoverlast, lichtverontreiniging, woongenot, veiligheid, leefbaarheid en waarde van de woning.
- c. Afnemende luchtkwaliteit tijdens de bouwperiode (stikstof).
- d. De vereisten die door Waternet zijn gesteld zijn niet/onvoldoende geborgd.
- e. Hoogbouw heeft negatieve neveneffecten (parkeerdruk, lawaai, waardevermindering van omliggende woningen) op de omgeving, wat op termijn tot verpaupering kan leiden.

- f. De nieuwbouw heeft een negatief effect op het uitzicht van de woning van indieners (Johan van Soesdijkstraat 26). De afstand wordt minder dan 7 meter. Wij verzoeken een alternatief om het woongebouw niet zo dicht bij huis van indieners te plaatsen wordt onderzocht.
- g. De nieuwbouw ontnemt uitzicht. Dit verlaagt ons woongenot. Verzocht wordt de nieuwbouw gelijk te houden in afstand (ten opzichte van woning indieners) en hoogte ten opzichte van de huidige situatie.
- h. Er wordt schade verwacht aan omliggende woningen vanwege de bouw van de nieuwbouw. Er moet een contactpersoon vanuit de gemeente Diemen worden vastgelegd over schade. Vooraf moet gemeente waarborgen dat de schade wordt verhaald op de projectontwikkelaar.
- i. Het maatschappelijk draagvlak voor dit ontwerp ontbreekt. De gemeente lijkt zich te laten leiden door economische motieven. Wat is het voordeel voor de huidige bewoners om deze hoogbouw neer te zetten?
- j. De duurzaamheid van het plan is onvoldoende onderbouwd en onderzocht.

10. Verkeer en parkeren

- a. Toename van verkeer door extra woningen geeft onveilige situaties voor hulpverleners.
- b. Er wordt geen rekening gehouden met toenemende parkeerdruk als gevolg van bezoekers. Als bewoners hun auto's niet in parkeergarage plaatsen leidt dit tot extra parkeerdruk in de omgeving.

11. De inventarisatie van het huidige openbaar groen is onvolledig. Graag de bomen aan de voorkant van de woning van indieners behouden.

12. De gemeente heeft onvoldoende initiatief genomen voor het betrekken van belanghebbenden bij alternatieve plannen.

13. Participatie

Keuze uit 3 vooraf bepaalde ontwerpen is geen participatie. Inspraak in hoogte of grootte van het gebouw was niet mogelijk. Er is onvoldoende gecommuniceerd. De 3^e bijeenkomst is niet aangekondigd per email of brief. Een kort bericht op de website, minder dan een week van tevoren geeft geen eerlijke kans op participatie. Verzoek is een nieuwe participatieprocedure.

Verzoek de vergunning niet te verlenen en de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

8 Zienswijzen D2020-05-030268 bewoner Johan van Soesdijkstraat 41-II

Een plan voor hoogbouw dat uitsteekt boven de bestaande bouw doet grote afbreuk aan de entree van Diemen. Het gebouw wordt pal tegen het pand aan de Johan van Soesdijkstraat er tussen gepropt. Het laat geen ruimte toe voor groen. Het gebouw doet het visitekaartje van de Oost-West-as helemaal teniet. Houdt de hoogtelijn van de Arent Krijtsstraat en Hartveldseweg aan en niet zo dicht bij de kruising zodat het ruimtelijk blijft. In de zienswijze zijn foto's van de omgeving toegevoegd.

9 Zienswijzen D2020-05-030403 Erfgoedvereniging Heemschut

De Bond Heemschut heeft eerder gereageerd op het ingetrokken plan van 2017. De discussie voortkomend uit dat plan heeft geleid tot het voorliggend ontwerp bestemmingsplan. De Bond is blij met het voorliggende plan maar heeft nog enkele kritische kanttekeningen. In de wijk rond de Arent Krijtsstraat is het Diemense wederopbouwplan uit 1950 duidelijk herkenbaar. De omgeving is tussen 1950 en 1960 herbouwd in een mengvorm

van Delftse School en vroeg Functionalisme. Het voorliggende bouwplan past onvoldoende in het wijkbeeld. Het ontbreekt aan unieke architectuur.

Het plan heeft een te hoge dichtheid. Het aantal woningen verminderen met circa 20 procent kan een grote impuls geven voor het plan.

Het plan is met 8 bouwlagen behoorlijk fors uitgevoerd, vooral omdat de bovenste verdieping uit twee verdiepingen bestaat. Dit past niet in de wijk. In het bestemmingsplan moet een beperking van de hoogte in aantal meters komen om te voorkomen dat de 8 bouwlagen worden gebruikt om alsnog hoog te bouwen.

10 Zienswijzen D2020-05-030548 bewoner Johan van Soesdijkstraat 47

De gemeente Diemen lijkt bezeten van grootheidswaan. De indiener wenst en hoopt dat de gemeente ophoudt met alles volbouwen, met het grootgeld onder één hoedje te spelen en onze prettige leefomgeving vol te storten met steen. Van terrein Arent Krijtsstraat 1 kan een 3 laags appartementencomplex worden gemaakt in plaats van een geldmachine voor projectontwikkelaars en anderen.

11 Zienswijzen D2020-05-030551 bewoner Johan van Soesdijkstraat 47

1. De inloopavond is gecancelled terwijl de proceduredtijd “gewoon” doorloopt. Geef alle inwoners die geen beschikking hebben over internet de kans om naar de inloopbijeenkomst te komen. Stel het uit tot het weer mogelijk is een inloopbijeenkomst te organiseren.
2. In het participatietraject konden omwonenden aangeven wat zij willen en niet willen. De keuze die werd voorgelegd waren 3 ontwerpen die wij niet wilden. Wij willen een wooncomplex met 3 verdiepingen passend bij de huidige wijk.
3. De tekening van het nieuwe gebouw geeft geen verhouding met de bestaande bouw.
4. Het nieuwe gebouw neemt zonlicht en zicht op naastgelegen gebouw weg, geeft inkijk op de kopse kant van de huidige bebouwing.
5. Overvolle vuilnisbakken, zwerfafval, geluidsoverlast.
6. Parkeerproblemen van bewoners en bezoekers (auto's, motoren en (bak)fietsen. 0,45 parkeerplaats voor auto per appartement is weinig. Nu al is er een tekort aan parkeerplaatsen in de wijk als er verderop onderhoudswerkzaamheden gedaan worden. Hoe gaat de gemeente Diemen het parkeerverbod voor de nieuwe bewoners en bezoekers handhaven?
7. 51 woningen erbij zorgt voor meer verkeersbewegingen. Het is moeilijk om de Arent Krijtsstraat ter hoogte van de Johan van Soesdijkstraat over te steken, vooral voor kinderen.
8. Wie kan de huur van de woningen betalen, mede gelet op de coronacrisis?
9. De beschrijving van het openbaar vervoer klopt niet meer. Tram 9 is verdwenen en tram 19 rijdt een andere route.
10. Het perceel wordt volledig bebouwd. Hoe wordt regenwater opgevangen als er nu al regelmatig grote plassen staan na een regenbui?
11. Bouw een passend en maximaal 3 laags complex.

Beantwoording zienswijzen

Bij overeenkomstige beantwoording van de zienswijze is een verwijzing opgenomen als al eerder in het overzicht van beantwoording een antwoord van gelijke strekking is gegeven.

1A t/m 1G Zienswijzen D2020-05-026749, D2020-05-026757, D2020-05-028840, D2020-05-030260, D2020-05-030549, D2020-05-031701 en D2020-05-031718 Comité Hoogbouw Nee)

1. Kaders herontwikkeling

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 oktober 2017 de raad geïnformeerd over de kaders waarbinnen herontwikkeling mogelijk is. Deze kaders zijn bevestigd in het raadsbesluit van 26 april 2018.

De input die is gegeven in het kader van de zienswijzenprocedure van het bouwplan uit 2017, is betrokken bij het opstellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2018.

a. Structuurvisie: Poort Westkant,

In de Structuurvisie Diemen is de locatie Arent Krijtsstraat 1 vermeld in de projectenlijst als project 7 Poort Westkant als onderdeel van de Oost-West as. In de Structuurvisie is een Poort Westkant en een Poort Oostkant/De Driehoek opgenomen om de Oost-West as te markeren. Hierbij gaat het om een entree, die in de Structuurvisie wordt beschreven als een gebied en niet enkel als punt op de kaart. De opwaardering van het entreegebied van Diemen vanaf de Middenweg Amsterdam, inclusief het westelijk deel van de Oost-West as en de ontwikkeling van een hotel aan de Arent Krijtsstraat 1 als onderdeel van het entreegebied is hierbij genoemd als korte beschrijving van de inhoud van het project Poort Westkant.

Diemen kenmerk zich door een dorps karakter gesitueerd in het stedelijk netwerk van de Metropoolregio Amsterdam. Diemen wordt ook wel aangeduid als een stedelijk dorp. De projectlocatie geeft een verbinding als entree tussen het stedelijke van de Metropoolregio Amsterdam en het centrum van Diemen.

In de structuurvisie staat dat de overgang van de Middenweg naar de Hartveldseweg een ruimtelijke en functionele opwaardering verdient. De bouwhoogte van het aangevraagde gebouw past in dit uitgangspunt. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan staat, kan een hoogteaccent sterk bijdragen aan een betere ruimtelijke oriëntatie van verkeersgebruikers, juist op deze locatie.

b. Verdichting stedelijk gebied: optimaal gebruik van schaarse ruimte.

In de toelichting op het bestemmingsplan is gemotiveerd dat er een woningtekort is in de Metropoolregio Amsterdam en dat dit woningtekort de komende jaren alleen maar stijgt. Ten opzichte van 2015 is er in 2040 een behoefte aan 40.000 extra woningen voor de regio Amstelland-Meerlanden waarin Diemen ligt. Om woningbouw mogelijk te maken binnen het bestaand stedelijk gebied moet de beperkt beschikbare ruimte efficiënt gebruikt worden. Dit beperkt zich niet tot de locatie Arent Krijtsstraat 1, maar geldt voor alle mogelijke ontwikkellocaties in de gemeente Diemen die elk op de eigen ruimtelijke mogelijkheden moeten worden beoordeeld. Het invullen van de locatie Wilhelminaplantsoen geeft gezien de omvang van de locatie en de grote woningbehoefte geen significante afname van de noodzaak en schaarste op andere locaties binnen de gemeente, waaronder de locatie Arent Krijtsstraat 1. De voorgestelde nieuwbouw voor het realiseren van 51 woningen in een gebouw van 8 bouwlagen geeft invulling aan de gemeentelijk breed gedragen en gewenste toevoeging van woningen ter plaatse. Aan de realisering van dit bouwplan wordt door de

gemeente Diemen meegewerkt omdat de gemeente de extra woningen wenselijk en noodzakelijk vindt.

c. Parkeernorm

De zienswijzen over parkeren zijn nader beschreven, en beantwoord, onder onderdeel 15. Parkeren van deze zienswijze.

d. Financieel realiseerbaar plan

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht en afgewogen of een plan uitvoerbaar is (artikel 3.1.6 lid 1 onder f Besluit ruimtelijke ordening, Bro). Daaronder valt ook economische uitvoerbaarheid. Dit is dus gewoon een onderdeel van de ruimtelijke procedure en betreft ook de kosten voor de gemeente (plankosten, vergoeding van planschade). Deze zijn gedekt door een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. De gemeente heeft in overleg met de ontwikkelaar een kader bepaald voor de bouwmassa, alsmede een maximaal aantal woningen en parkeernorm, zoals neergelegd in de stedenbouwkundige uitgangspunten. Hiermee is de grens aangegeven wat er maximaal mogelijk is (bouwmassa en aantal woningen), en minimaal wordt gevraagd (parkeren). Met deze uitgangspunten heeft de raad ingestemd op 26 april 2018 als kader voor de herontwikkeling. Het is een invulling van de projectontwikkelaar om binnen deze kaders een bouwplan te maken.

e. Esthetische kwaliteit van het bouwplan

De adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie) heeft in 2018 en 2019 in het voortraject tot de ingediende aanvraag het woningbouwplan besproken en op hoofdlijnen akkoord bevonden. Dit betekent dat er geen esthetische bezwaren bestaan tegen de voorgestelde massa en hoofdvorm.

Bij het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is het uitgewerkte bouwplan opnieuw aan de adviescommissie voorgelegd voor beoordeling van de details van de aanvraag. In de vergadering van 2 december 2019 is de vergunningaanvraag besproken. De bouwaanvraag is uitgewerkt conform het eerder goedgekeurde schetsplan, en er is tegemoet gekomen aan de gemaakte opmerkingen. De commissie constateert dat er voldoende tegemoet is gekomen aan haar adviezen en adviseert akkoord te gaan met het plan. Het plan voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota, is passend in de omgeving en niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

2. Participatie

Naar aanleiding van het raadsbesluit van 28 september 2017 zijn de nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. De input van de omwonenden in hun zienswijzen op het vorige bouwplan is daarin meegenomen en heeft tot wijzigingen in de uitgangspunten en het bouwplan geleid. Niet alleen is de ambitie verlaten om een hoogbouwvolume te creëren en zoekt de nieuwbouw nog nadrukkelijker dan in het oude plan aansluiting bij de aangrenzende straatruimten (zie de Stedenbouwkundige uitgangspunten, pag. 2), maar ook is het aantal te realiseren woningen gedaald van 66 naar 51 woningen. Een combinatie van ruimtelijke afwegingen (ruimtelijke en functionele opwaardering van het entreegebied, verdichting van het stedelijk gebied, optimaal gebruik maken van de schaarse ruimte, en een financieel uitvoerbaar plan), maar ook de inbreng van de omwonenden, heeft tot die uitgangspunten geleid. In de fase daarna is in 2018 participatie geboden binnen de kaders van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Zie voor een beschrijving daarvan de toelichting op het bestemmingsplan, hoofdstuk 7.2.

De participatie in 2018 met een afronding in 2019 had betrekking op de uitvoering van het bouwvolume. Dit is overeenkomstig de aangenomen motie in de raad van 28 september 2017 en is bij de communicatie over de participatie ook kenbaar gemaakt. De participatie bood de omwonenden de mogelijkheid tot het geven van een reactie. Er was geen

verplichting om deel te nemen aan de participatiebijeenkomst. De ingediende reacties zijn meegenomen in het verder opstellen van het bouwplan. De raad is geïnformeerd over de resultaten van het totale proces van participatie.

3. Coördinatieregeling

Voor deze aanvraag heeft de gemeenteraad van Diemen op 26 april 2018 de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wro van toepassing verklaard. De coördinatieregeling is een instrument om verschillende procedures die nodig zijn om de benodigde vergunningen voor een project te krijgen tegelijk en gezamenlijk te behandelen. Dit heeft als voordeel, voor alle betrokken partijen (waaronder ook de ontwikkelaar), dat de procedure overzichtelijk en efficiënt is – één voorbereidingsprocedure en één beroepsprocedure – en sneller verloopt dan wanneer deze regeling niet wordt toegepast. Toepassing van de coördinatieregeling verandert niets aan de voorbereiding van de besluitvorming en het betrekken van burgers bij die voorbereiding. De voorbereiding moet zorgvuldig verlopen en voldoen aan de daaraan te stellen (wettelijke) eisen. De raad neemt vooraf een procedurebesluit, en achteraf een inhoudelijk besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en de bijbehorende besluiten. Met het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling heeft de raad het college van burgemeester en wethouders dus niet carte blanche gegeven.

- a. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn opgesteld op basis van het eerdere plan uit 2017 met inachtneming van de ingediende zienswijzen. Het voorliggende plan is een vervolg op dit plan, zodat de zienswijzen als inspraak voor dit plan zijn meegenomen. Omwonenden hebben kunnen inspreken over de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het project tijdens de informatieve raadsvergadering 12 april 2018;
- b. De raad is door het college van burgemeester en wethouders geïnformeerd tijdens de informatieve raadsbijeenkomst op 16 november 2017 over de voorgestelde kaders. Deze kaders zijn verder uitgewerkt in stedenbouwkundige uitgangspunten die aan de raad zijn voorgelegd in de informatie raadsvergadering van 12 april 2018 en zijn door de raad vastgesteld op 26 april 2018. De raad is op deze manier betrokken geweest bij de formulering van de stedenbouwkundige uitgangspunten;
- c. Voor de ruimtelijke inpassing van de aanvraag omgevingsvergunning van 5 november 2019 is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. De procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt dus niet meer toegepast. Daarom is een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen niet meer nodig. In plaats daarvan krijgt de raad het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd;
- d. Het indienen van een zienswijze geeft de mogelijkheid om een reactie te geven op het plan, de omgevingsvergunning en het besluit Wet geluidhinder. In het voortraject is met behulp van participatie de mogelijkheid geboden mee te denken over de vormgeving van het bouwplan;
- e. De verklaring van geen bedenkingen is niet van toepassing omdat dit geen onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure. De raad kan medewerking verlenen door het vaststellen van het bestemmingsplan, of besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. De toepassing van de coördinatieregeling maakt hier geen verschil in;
- f. De verklaring van geen bedenkingen is, als gezegd, niet meer relevant. Het ontwerp bestemmingsplan zal aan de raad worden voorgelegd. Er zijn het comité geen rechtsmiddelen ontnomen, zij heeft immers een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende besluiten kunnen indienen. Van strijd met de Wabo is geen sprake.
- g. De coördinatieregeling is een besluit over het toepassen van de procedure. Dit besluit geeft geen inhoudelijke beoordeling van het plan.

Voor het opnieuw doen van de procedure, zoals het comité eist, bestaat geen aanleiding.

4. Ter inzage legging

Vanwege de landelijke maatregelen in verband met Corona is besloten tot een nieuwe procedure van ter inzage legging. In een nieuwe publicatie, op 9 april 2020, is via de gebruikelijke kanalen bekend gemaakt dat de ter inzage legging opnieuw plaatsvindt en dat alle stukken als extra service digitaal te raadplegen zijn, inclusief de stukken die alleen fysiek ter inzage gelegd hoeven te liggen. De ter inzage legging van een ontwerp bestemmingsplan moet verplicht worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp bestemmingsplan is dus via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Een bestemmingsplan bestaat uit een Verbeelding, Regels en een Toelichting op de Regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Ter motivering worden in de Toelichting onderzoeken opgenomen die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening, zoals externe veiligheid of bezonningsstudie. Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning voor bouwen worden ook onderzoeken bijgevoegd, maar die hebben meer betrekking op bouwtechnische onderwerpen, zoals funderingstekeningen. De stukken voor de omgevingsvergunning zijn normaal alleen fysiek in te zien in het gemeentehuis. Als extra service zijn bij het opnieuw ter inzage leggen van de stukken alle stukken digitaal te raadplegen, inclusief de stukken die alleen fysiek ter inzage gelegd hoeven te liggen voor een volledige informatievoorziening. De gemeente heeft op haar gemeentelijke website www.diemen.nl een webpagina ingericht met verwijzingen naar alle stukken. Naast het digitaal raadplegen was het ook mogelijk de stukken fysiek, op papier te raadplegen bij het Klant Contact Centrum op het gemeentehuis van Diemen.

Het organiseren van een inloopbijeenkomst was onder de gestelde Corona-maatregelen niet mogelijk. De inloopavond die gepland was, had niet de bedoeling om de varianten en het definitief ontwerp opnieuw aan de orde te stellen. Het doel van de inloopavond was het informeren van de omwonenden over het definitieve ontwerp en een toelichting geven over de ruimtelijke procedure.

De gemeente heeft alle informatie die gedeeld zou worden op de inloopbijeenkomst over de procedure, de wijze van indienen van een zienswijze, achtergrondinformatie en het ontwerp bouwplan gedeeld op haar website. Op de website zijn niet alleen de stukken gepresenteerd die ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend. Ook alle achtergrond informatie is voor een ieder beschikbaar gesteld. Tevens is de mogelijkheid geboden om vragen te stellen over het proces.

Het doel van de inloopbijeenkomst is ondervangen door de inhoud van alle stukken op een goede manier digitaal beschikbaar te stellen, alsmede op papier beschikbaar te stellen. De inloopbijeenkomst was niet bedoeld om zienswijzen in te dienen. Daarvoor is in de publicatie de ruimte geboden via een schriftelijke reactie per post of e-mail. Ook is de gelegenheid geboden tot het indienen van een mondelinge reactie. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ontvangen. In combinatie met de eerder geboden mogelijkheden om mee te praten over, en kennis te nemen van het voorstel tot herontwikkeling van de locatie is de gevolgde werkwijze zorgvuldig.

5. Recente ontwikkelingen

Binnen het plangebied zijn er geen mogelijkheden voor het realiseren van zitgelegenheden. Er zal onderzocht worden of in de nabije omgeving er mogelijkheden zijn tot het realiseren van zitgelegenheden.

6. Friendswoningen

Er is een behoefte aan woningen voor diverse doelgroepen. Jongeren en starters op de woningmarkt kunnen niet makkelijk aan woonruimte komen. Het delen van woonruimte kan voor starters op de arbeidsmarkt een goed vervolg zijn in aansluiting op woonruimte in een

studentenwoning en is passend bij de hedendaagse maatschappelijke eisen. Door een ander leefpatroon met werkuren zal het gebruik van de woning goed overeenkomen met het gebruik van de omliggende woningen. Daarbij draagt het bij aan de sociale cohesie ter plaatse, nu de voorgenomen appartementen van verschillende omvang ruimte bieden aan verscheidene samenstellingen en grootte van huishoudens.

7. Corona crisis en aanbod huurwoningen

In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat er een woningtekort is in de Metropoolregio Amsterdam. Dit woningtekort is met de coronacrisis niet verdwenen. Om de woningbouw mogelijk te maken binnen het bestaand stedelijk gebied moet de beperkt beschikbare ruimte efficiënt gebruikt worden. De voorgestelde nieuwbouw voor het realiseren van 51 woningen in een gebouw van 8 bouwlagen geeft invulling aan de gemeentelijk breed gedragen en gewenste toevoeging van woningen ter plaatse.

8. Onttrekking van de weg aan openbaarheid

Er wordt geen voetpad onttrokken aan de openbaarheid. Voorafgaand aan de realisatie van het project wordt juist een voetpad dat op particuliere grond ligt overgedragen aan de gemeente, zodat dit op gemeentelijk grondgebied komt te liggen. Dit geeft geen wijziging van het openbaar gebruik van het voetpad. De overdracht van grond is een onderdeel van de anterieure overeenkomst betreffende dit project. Er is reeds een concept inrichtingsplan opgesteld voor het inrichten van de openbare ruimte na realisatie van de nieuwbouw. De inrichting van de openbare ruimte valt overigens buiten de besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Er blijven voetpaden aanwezig langs de Arent Krijtsstraat, Hartveldseweg en Johan van Soesdijkstraat. Ook blijft er een voetgangersverbinding vanaf het parkeerterrein langs de Johan van Soesdijkstraat naar de Hartveldseweg.

9. Belangenafweging

Anders dan het Comité meent, zijn de belangen van de omwonenden wel degelijk meegenomen in de besluitvorming. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen op het eerdere plan. In het bouwplan zijn de belangen van omwonenden meegenomen door in de situering, omvang en aansluiting van de nieuwbouw bij de omliggende bebouwing rekening te houden met de omgeving. Voor de schaduw hinder is er een onderzoek naar de bezonning uitgevoerd. In de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de belangen van omwonenden onderzocht, en in de (concept) besluitvorming zijn deze meegewogen (zie de reactie op het volgende punt).

Belang van behoud van ruimtelijke kwaliteit

Voor de onderbouwing dat dit project past in de Structuurvisie wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder a, en hoofdstuk 3.4.1 van de toelichting. In tegenstelling tot hetgeen de indiener veronderstelt is de locatie Arent Krijtsstraat 1 in de Structuurvisie wel degelijk benoemd als een ontwikkelingslocatie, waar de aanvraag omgevingsvergunning voor realisatie van het bouwplan een verdere invulling aan geeft.

Woon- en leefklimaat omwonenden

Uit het ontwerpbestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken blijkt afdoende dat voldaan kan worden aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. Er is onderzoek gedaan naar effecten van de nieuwbouw op de omliggende woningen zoals schaduw hinder en gevolgen voor parkeren.

Belangen van omwonenden

- a. Door de situering van de woningen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de privacy van de gebruikers van de omliggende woningen. Er kan een beperkte aantasting van de privacy plaatsvinden. Gezien de afstand tot de omliggende woningen (ten minste

- 2 meter langs de Hartveldseweg en ten minste 15 meter aan de Johan van Soesdijkstraat) en de situering van de buitenruimte bij de woningen in de nieuwbouw wordt de beperkte aantasting als aanvaardbaar beoordeeld;
- b. Voor de schaduwhinder is er een onderzoek naar de bezonning uitgevoerd. Met het onderzoek is aangegeven hoe de schaduwwerking is van het nieuwe gebouw, in aanvulling op de oude bouwmassa op deze locatie. Hiermee is in beeld gebracht wat het effect is voor de omliggende woningen. Hieruit blijkt dat de schaduwhinder binnen de normen blijft en dat van een onaanvaardbaar ruimtelijk effect geen sprake is.
 - c. Bij het voorgaande plan uit 2017 is het effect van reflectie van geluid op het geplande gebouw naar omliggende woningen nader onderzocht. Hierbij is vooral het wegverkeerslawaai vanaf de A10 van belang. De reflectie van geluid van dat gebouw naar de omgeving gaf geen significante nadelige effecten op de omgeving. Het nu ingediende gebouw heeft een bouwhoogte die lager is dan het bouwplan uit 2017. Het gebouw uit 2017 had voornamelijk een glazen gevelbekleding aan de zijde van de A10. Het voorliggende bouwplan heeft geen gesloten (glazen) wand, maar galerijen waardoor het geluid minder reflecteert. Aangezien het vorige plan geen significante nadelige effecten op de omgeving gaf en het voorliggende plan minder reflectie geeft zullen er geen significante nadelige effecten optreden door reflectie op het woongebouw.
 - d. De realisatie van 51 woningen blijft ruim onder de grenswaarde van 3.000 woningen en draagt daarom in niet betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Zie de toelichting op het bestemmingsplan, pag. 26. Ten opzichte van het voormalige gebruik als kantoor neemt het aantal verkeersbewegingen per etmaal af. Er is zodoende geen nadelig effect voor de luchtkwaliteit te verwachten van het verkeer voor de nieuwe functie voor wonen ten opzichte van het huidige gebruik als kantoor.
 - e. Schade tijdens en als gevolg van de bouw moet zoveel mogelijk worden voorkomen en als deze toch voorkomt, worden vergoed. De aannemer is daarvoor verantwoordelijk.
 - f. Door de situering van de woningen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de inpassing van de woningen in de omliggende woonomgeving. Er kan een beperkte uitstraling van licht vanuit de woningen naar omliggende woningen ontstaan. Gezien de afstand tussen de nieuwbouw en de omliggende woningen en de situering van de buitenruimte in de nieuwbouw die vooral gesitueerd zijn aan de Hartveldseweg en Arent Krijtsstraat wordt de beperkte aantasting als aanvaardbaar beoordeeld.
 - g. Er wordt geen toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwbouw verwacht. De nieuwbouw wordt geplaatst ter vervanging van een bestaand kantoorgebouw. Voor beide functies zijn verkeersbewegingen met auto's door gebruikers te verwachten. In de toelichting is gemotiveerd dat de het bestaande gebruik als kantoor een verkeersgeneratie van 149 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag oplevert. De verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie komt uit op 110 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Aangezien een lage parkeernorm wordt gehanteerd, is de verwachting dat de verkeersgeneratie in werkelijkheid nog lager zal uitvallen. Hierdoor is er sprake van een beperkte afname van het verkeer vanwege de nieuwbouw met 39 motorvoertuigbewegingen ten opzichte van het gebruik als kantoor. Dit zal geen significant effect hebben op het huidige aantal van circa 7.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Arent Krijtsstraat en de Hartveldseweg (circa 12.000/20.000 per etmaal). Op de kruising Hartveldseweg/Muidersstraatweg is een nieuwe verkeersregelininstallatie (VRI) geplaatst die het verkeer goed kan afwikkelen. Indien nodig kan de regeling van de VRI worden aangepast.
 - h. Het gebouw is aan de zijde van de Johan van Soesdijkstraat ingepast in het straatbeeld. Tussen de weg en het gebouw zijn parkeerplaatsen aanwezig. Er is een afstand van ruim 15 meter tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen aan de overzijde van de Johan van Soesdijkstraat. Deze afstand is ook weergegeven in de aangevulde aanzichttekeningen waarin de bestaande omliggende bebouwing ter indicatie is opgenomen. In andere delen van de Johan van Soesdijkstraat is de afstand tussen de bestaande woningen 12 meter, wat een kleinere afstand is tussen de gebouwen.

- i. De woningen aan de Johan van Soesdijkstraat 39 t/m 39C worden mogelijk beperkt aangetast in de privacy door raampartijen in de zijgevel van de woningen in de nieuwbouw die uitkijkt op de Hartveldseweg. van de omliggende woningen. Gezien de situering van de woningen in de nieuwbouw, en de bijbehorende buitenruimte, die dichterbij de Hartveldseweg zijn gesitueerd dan de bestaande woningen, wordt de beperkte aantasting als aanvaardbaar beoordeeld;
- j. Wij verwachten niet dat de samenhang of het woon- en leefklimaat in de wijk nadelig zal worden beïnvloed door de toevoeging van 51 huurwoningen, waaronder enkele Friendswoningen (waarin maximaal 2 personen kunnen wonen). Dit is ook niet onderbouwd..

Er is ten aanzien van de bovenstaande punten geen aanleiding om aan te nemen dat er gehandeld wordt in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

10. Milieuaspecten

De aanvraag is ingediend op 5 november 2019 en is getoetst aan Bouwbesluit 2012 zoals dat op dat moment van toepassing was. Ingevolge het overgangsrecht (artikel 9.1 lid 6 Bouwbesluit) moet een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden getoetst aan het recht zoals dat op het moment van aanvraag gold. Het Bouwbesluit 2020-03 is dus niet van toepassing.

11. Bouwhoogte

In de stedenbouwkundige onderbouwing van het plan is een toelichting gegeven over de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan in de omgeving en waarom het voorgestelde bouwplan stedenbouwkundig goed inpasbaar is in deze omgeving.

De bouwhoogte van het aangevraagde gebouw geeft invulling aan de accentwerking als onderdeel van de entree in de Oost-West as. Hiermee geeft het bouwplan invulling aan de uitgangspunten van de structuurvisie. In tegenstelling tot hetgeen de indiener veronderstelt is de locatie Arent Krijtsstraat 1 dus wel degelijk benoemd als een ontwikkelingslocatie, waar de aanvraag omgevingsvergunning voor realisatie van het bouwplan een verdere invulling aan geeft.

In de presentatie van het bouwplan zijn aanzichttekeningen vanuit de omgeving opgenomen die aangeven hoe het bouwplan vanaf straat zichtbaar is. Hiermee wordt zichtbaar dat de aflopende bouwmassa in bouwhoogte aansluit op de bouwhoogte van de aangrenzende bebouwing aan de Johan van Soesdijkstraat en de Hartveldseweg. Omgekeerd geeft de oplopende bouwmassa vanuit het straatbeeld een accent op de hoek, als entree van Diemen.

De welstandscommissie heeft in het begin van de toetsing opmerkingen gemaakt over het bouwplan. Deze zijn gedurende het proces in het bouwplan verwerkt wat heeft geleid tot een advies voor akkoord van de commissie. Het bouwplan met de voorgestelde bouwhoogte, vorm en uitvoering wordt als inpasbaar in de omgeving beoordeeld in het advies van de commissie van 2 december 2019. Zie ook de beantwoording bij zienswijzeonderdeel 1 sub e Esthetische kwaliteit van het bouwplan van deze zienswijze.

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 3 maart 2020, en opnieuw op 31 maart 2020, aangegeven dat het plan aansluit bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van 26 april 2018 en heeft ingestemd met de ter inzage legging van de stukken.

De tekeningen met zijaanzichten van de Hartveldseweg en de Arent Krijtsstraat worden aangevuld met tekeningen met daarop de nieuwbouw en een indicatie van de bestaande bebouwing. Hiermee wordt de bouwhoogte van de nieuwbouw in relatie tot de bestaande

bebouwing alsmede de afstand in meters tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing inzichtelijk gemaakt.

12. Geluid

De zienswijze over reflectie van geluid is beantwoord bij zienswijzeonderdeel 9 sub c van deze zienswijze (belangen van omwonenden). Er is geen reden om aan te nemen dat het nieuwe gebruik (wonen) zodanig extra geluid oplevert dat het woon- en leefklimaat van de omwonenden daardoor negatief zal worden beïnvloed.

13. Grondwater

In de huidige situatie is een kelder aanwezig. Ter plaatse is een ophoogzandlaag van 2 tot 3 meter aanwezig die in het centrum van Diemen is toegepast bovenop de oorspronkelijke bodem bij het bouwen van de woningen in dit deel van Diemen. In de nieuwbouw wordt geen kelder gebouwd. Het diepste punt is de liftschacht die 1,4 meter onder lager dan de begane grondvloer wordt gebouwd. Dit is minder dan de bouwdiepte van de huidige kelder. Het grootste gedeelte van het gebouw heeft een geringe diepte, waarbij het gebouw op het maaiveld wordt gebouwd. Door de geringe bouwdiepte zal het effect op de grondwaterstroming in de nieuwe situatie zodoende overeenkomen met de huidige situatie, zodat de bouw zeer beperkt tot geen effect heeft op de grondwatersituatie van de kelders en funderingen van omliggende woningen.

14. Asbest

Voordat het gebouw is gesloopt is het asbest in het gebouw door een gecertificeerd bedrijf verwijderd. De asbest is in fases verwijderd en na verwijdering is inspectie gehouden om de ruimte vrij te geven om te slopen. Er was geen asbest aanwezig toen het gebouw is gesloopt. Zoals beschreven in het rapport over bodemonderzoek dat is uitgevoerd na de sloop van het gebouw (exclusief de kelder) is geen asbest aangetroffen in de bodem.

15. Parkeren

Op basis van een parkeerbalans kan een parkeerbehoefte als uitgangspunt worden genomen op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Uitgangspunten kunnen ook aanleiding geven tot andere parkeernormen. In dit geval is er in de stedenbouwkundige uitgangspunten een parkeernorm van minimaal 0,45 parkeerplaats per woning op eigen terrein als uitgangspunt gesteld voor de nieuw te realiseren woningen. Dit uitgangspunt is ook vastgesteld door de gemeenteraad bij vaststellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten op 26 april 2018. Deze lage parkeernorm sluit aan op de positie direct aan een OV-halte met tramlijn 19 naar het centrum van Amsterdam. Ook is de fietsrelatie vanuit hier met Diemen Centrum kort en naar Amsterdam direct. Voor fietsen van bezoekers worden bij de ingang van het gebouw fietsnietjes geplaatst. Voor bewoners worden er inpandig fietsparkeerplaatsen gemaakt in het gebouw.

Naast de mogelijkheden voor gebruik van openbaar vervoer en de fiets sluit de parkeernorm voor autoparkeren aan bij de woningcategorieën. Er komen compacte huurwoningen, veelal starterswoningen, waarbij het autobezit laag zal zijn. Voor de parkeernorm is geen verschil in het type woningen. Een Friendswoning wordt berekend als 1 woning voor de parkeernorm. Het delen van woonruimte kan mogelijk aanleiding geven om ook het autogebruik te delen. Het wordt aan de bewoners overgelaten om hier invulling aan te geven. Het delen van bezit, waaronder auto's wordt door jongeren en starters steeds meer gedaan. In de nabijheid van de locatie (250 tot 350 meter) zijn deelauto's aanwezig (ConnectCar en Greenwheels). Het parkeren door bewoners wordt niet in de openbare ruimte opgelost, maar op eigen terrein en op drie toegevoegde parkeerplaatsen aan de Johan van Soesdijkstraat. Hierdoor geeft het parkeren voor bewoners geen toename van de parkeerdruk in de omgeving.

Het parkeren voor de nieuw te realiseren woningen (maximaal 51 appartementen) kent dus een parkeernorm van minimaal 0,45 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat in totaal 23

parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Bij het ontwerp van het gebouw zijn er 20 parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein binnen het gebouw. Aangrenzend aan het gebouw, aansluitend op het naastgelegen parkeerterrein, waren drie parkeerplaatsen voorzien, die als eigen terrein onderdeel van het complex zouden uitmaken. Bij een nadere verkeerstechnische beoordeling is gebleken dat deze drie parkeerplaatsen niet op een verkeersveilige manier aangelegd kunnen worden. Deze drie parkeerplaatsen worden nu gesitueerd aan de Johan van Soesdijkstraat, aansluitend bij het gebouw. De drie parkeerplaatsen worden bestemd voor de bewoners van het complex Arent Krijtsstraat 1. Het toevoegen van de drie parkeerplaatsen aan de openbare weg geeft geen wijziging in het aantal parkeerplaatsen in de omgeving, dat blijft onveranderd in aantal en situering. Hiermee wordt in lijn van de stedenbouwkundige uitgangspunten gehandeld om het parkeren op eigen terrein op te lossen, zodat dit geen effect heeft op de omgeving.

Dit betekent dat de parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn en blijven voor de bewoners. Bewoners kunnen daarom geen beroep doen op een ontheffing voor het parkeren in de openbare ruimte. Het woningbouwplan valt binnen het parkeerbeleid van de gemeente Diemen voor de categorie adressen met een parkeerplaats op eigen terrein (POET). Dit leidt daarom ook niet tot een extra parkeerdruk in de omgeving.

Bezoekers van deze bewoners mogen wel tijdelijk parkeren in de blauwe zone met een blauwe schijf (max. 2 uur) of via een bezoekersregeling (maximaal 600 parkeeruren per jaar per woning). Deze regeling is gelijk aan de bezoekersregeling voor de bestaande woningen in deze wijk. De blauwe zone geldt voor een groot deel van Diemen Centrum. Het parkeren van bezoekers zal gespreid over de dag wellicht leiden tot een iets hogere parkeerdruk, maar is wel – mede gezien de stedelijke context en de capaciteit – passend en aanvaardbaar voor deze locatie. Ook bij het gebruik volgens de kantoorbestemming zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Centrum was er sprake van parkeren van bezoekers in de omgeving.

Van de Arent Krijtsstraat en omliggende straten zijn geen recente parkeerdrukgegevens beschikbaar. Het laatste parkeeronderzoek waarin de Arent Krijtsstraat is meegenomen, dateert van maart 2015. De parkeersituatie van het parkeren van auto's in de openbare ruimte wordt gehandhaafd door parkeercontroleurs, en vanaf augustus 2020 door middel van een scanauto. Er wordt al een aantal jaren, ook in 2020, gewerkt aan groot onderhoud aan de Hartveldseweg en de straten in de buurt Centrum-West (daar vallen alle zijstraten aan de oostzijde van de Arent Krijtsstraat onder). Het parkeren in deze buurt is steeds maatwerk, gezien alle tijdelijke verkeersmaatregelen die getroffen moeten worden. Een representatieve parkeermeting is daarom nu niet mogelijk in deze buurt. De inschatting is dat er een parkeerdruk van circa 85% bezetting van de openbare parkeerplaatsen aanwezig is. Er is enige restcapaciteit op het aangrenzende parkeerterrein, zodat onder andere daar in de behoefte voor bezoekers wordt voorzien. Dit geeft aan dat er een beperkte ruimte is om parkeren voor bezoekers toe te voegen, zodat een beperkte toename van de parkeerdruk door bezoekers vanwege het voorgenomen plan inpasbaar is.

16. Goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp bestemmingsplan is voorzien van een toelichting met de daarbij van toepassing zijnde onderzoeken. Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is er sprake van een goede ruimtelijke ordening zodat het college van burgemeester en wethouders heeft geoordeeld dat de stukken in ontwerp ter inzage gelegd konden worden. Er is geen aanleiding om het proces te staken en de procedure opnieuw uit te voeren.

17. Aanvulling zienswijzen Johan van Soesdijkstraat 38-1

Deze zienswijze is een constatering waarbij de bezwaren of gevolgen niet nader zijn gemotiveerd. De zienswijzen wordt voor kennisgeving aangenomen. Inhoudelijk kan nog worden opgemerkt dat in de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het

toevoegen van woningen zoals opgenomen in het voorgenomen plan gelet op de regionale behoefte wenselijk is en als ruimtelijk inpasbaar in de omgeving wordt beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot nadere toelichting van de stukken (aanvulling tekeningen zij aanzichten met afstandsmaten en indicatie bestaande bebouwing). De zienswijze leidt verder niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

2 Zienswijzen D2020-05-025810 bewoner Dorpsweg 7

1. Toelichting ontwerp bestemmingsplan

De ter inzage legging van een ontwerp bestemmingsplan moet verplicht worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp bestemmingsplan is dus via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen. Een bestemmingsplan bestaat uit een Verbeelding, Regels en een Toelichting op de Regels en Verbeelding van het bestemmingsplan. Ter motivering worden in de Toelichting onderzoeken opgenomen die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening, zoals externe veiligheid of bezonningsstudie. Zie voor een nadere toelichting over de stukken ook beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 4 Ter inzage legging.

Externe veiligheid

Het onderzoek uit 2019 is een update, en daarmee een vervolg op het rapport QRA en VGR A10 2016. Onderdelen zijn nog steeds van toepassing zodat het document uit 2016 ook is opgenomen als bijlage bij de Toelichting. Het advies van de brandweer uit 2016 is bijgevoegd bij het rapport van Sweco uit 2019, omdat dit het toen bekende advies betrof. Het advies van de brandweer uit 2019 is separaat ontvangen bij de gemeente Diemen. In het bestemmingsplan is het eindresultaat opgenomen, zoals genoemd in de Toelichting paragraaf 5.3.1.

2. Bodemsanering

In verband met de bodemverontreiniging is een saneringsplan opgesteld. Op grond van artikel 39 lid 1 van de Wet bodembescherming heeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied op 13 augustus 2019 ingestemd met dit saneringsplan. De uitvoering van de sanering maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag, zodat hier niet verder op wordt ingegaan.

De betreffende interne memo aan de raad had vooral betrekking op het proces en het stellen van kaders voor de onderdelen waar nog keuzes mogelijk waren. Het bodemonderzoek is uitgevoerd en de bodemverontreiniging was bekend, zodat hier geen keuze over is voorgelegd.

In een bodemonderzoek van 15 januari 2018 wordt geschreven over een ondergrondse parkeergarage. In het huidige plan is geen sprake meer van een parkeergarage. Het bodemonderzoek is nog steeds actueel en blijft als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan.

3. Tekeningen

In de presentatie van het bouwplan zijn aanzichttekeningen vanuit de omgeving opgenomen die aangeven hoe het bouwplan vanaf straat zichtbaar is. Zie ook beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 11 bouwhoogte.

4. Parkeren

- Voor de parkeernorm is geen verschil in het type woningen. Een Friendswoning wordt berekend als 1 woning voor de parkeernorm. Zie ook beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 15 parkeren.
- De ontwikkelaar heeft het uitgangspunt het terrein niet af te sluiten. Wel komt er bij de inrit een bord te staan dat de parkeerplaatsen enkel voor bewoners zijn.
- De drie parkeerplekken aan de Johan van Soesdijkstraat krijgen opklapbare beugels. De parkeerplekken komen in beheer en onderhoud door de projectontwikkelaar..
- De prijs van een parkeerplaats wordt bepaald door de eigenaar van het gebouw.
- De parkeerplaatsen worden verhuurd aan vaste gebruikers en zijn niet kentekengebonden.

- f. Er kunnen laadpalen voor elektrische auto's worden aangelegd als hier vraag naar is bij de gebruikers van de parkeerplaatsen.

5. Verkeer en milieu

Voor dit project wordt rekening gehouden met de verkeersprognoses zoals deze nu worden voorspeld op basis van de nu bekende informatie. De aanpassing van de verkeersstructuur in Diemen Zuid is een aparte afweging waarvan de gevolgen bij dat project worden afgewogen.

Uit de onderzoeken ter motivering van het bestemmingsplan blijkt afdoende dat voldaan kan worden aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse.

6. Geluid

De verkeersprognose voor 2030 is opgesteld op basis van de nu bekende informatie. De voorgenomen wijziging van de verkeersstructuur in Diemen Zuid maakt hier geen onderdeel van uit. De aanpassing van de verkeersstructuur in Diemen Zuid is een aparte afweging waarin de gevolgen van dat project worden afgewogen.

7. Erfgoed

Het gevelkunstwerk geeft een referentie naar de heer Arent Krijts waarnaar de straat is vernoemd en zijn werk als waterbestuurder. Hiermee gaat de referentie verder terug dan de laatste 80 jaar van bebouwing.

8. Procedure

De aanvraag is ingediend op 5 november 2019. De ontvangst van de aanvraag omgevingsvergunning is gepubliceerd op 14 november 2019. Vervolgens is beoordeeld of de aanvraag compleet was en van de goede stukken voorzien. Op onderdelen is de aanvraag aangevuld en nader gemotiveerd zodat het gereed was om in ontwerp ter inzage te worden gelegd. Een onderdeel van de motivering is het opstellen van een ontwerpbesluit hogere waarden, dat wordt opgesteld op basis van de ingediende stukken en tegelijk met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Zie ook beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 4 Ter inzage legging.

9. Financiën

De vermindering van de nabetaling op de koopsom als het aantal te bouwen vierkante meters lager uitvalt is destijds verwerkt in de financiële berekeningen die getoond zijn aan de raadsleden die om inzage verzochten. De gemeente moet beoordelen of het plan financieel uitvoerbaar is. Afspraken in een koopovereenkomst maken geen onderdeel uit van deze beoordeling.

10. Zorgplicht

De woningen aan de Johan van Soesdijkstraat 39 t/m 39C worden mogelijk beperkt aangetast in de privacy door raampartijen in de zijgevel van de woningen in de nieuwbouw die uitkijkt op de Hartveldseweg;

Voor privacy en uitzicht wordt er eerst op gewezen dat er geen blijvend recht op een onveranderd uitzicht bestaat. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeente kan na afweging van alle betrokken belangen tot de vaststelling van onder meer andere bouwhoogten en gebruik van gronden komen. Deze situatie doet zich hier voor vanwege de gewenste kwaliteitsslag ter plaatse om de bestaande leegstaande kantoorbebouwing te transformeren naar een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing.

Door de situering van de woningen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de privacy van de gebruikers van de omliggende woningen. Er kan een beperkte aantasting van de privacy plaatsvinden. Gezien de afstand tot de omliggende woningen en de situering van de buitenruimte bij de woningen in de nieuwbouw wordt de beperkte aantasting als aanvaardbaar beoordeeld.

Concluderend wordt daarom opgemerkt dat (1) er geen blijvend recht bestaat op een vrij uitzicht; (2) dat sprake is van een bestaand stedelijk gebied; (3) dat het (uit)zicht in de huidige planologische situatie al wordt beperkt door de mogelijkheid van (kantoor)bebouwing en dat de beoogde bebouwing blijft aansluiten op de bestaande verstedelijkingsstructuur, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een onaanvaardbare verstoring van het (uit)zicht van indieners en een onaanvaardbare vermindering van de privacy van de indieners. Dat sprake zal zijn van een verandering van het huidige feitelijke uitzicht is door de gemeente onderkend en betrokken in de gemaakte belangenafweging. Evenwel is er door de gemeente een zwaarder gewicht toegekend aan de belangen die gemoeid zijn met de onderhavige ontwikkeling dan aan het belang van de indieners tot behoud van het bestaande feitelijke uitzicht en het voorkomen van iedere aantasting van de privacy.

11. Stedenbouw

In de bijgevoegde stedenbouwkundige onderbouwing is een toelichting gegeven over de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan in de omgeving en waarom het voorgestelde bouwplan stedenbouwkundig goed inpasbaar is in deze omgeving. Zie ook beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 11 bouwhoogte.

De tekst over tramlijn 9 is inderdaad achterhaald en wordt gewijzigd in tramlijn 19. Dit zal worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft op één onderdeel (toelichting tramverbinding) aanleiding tot aanpassing van de toelichting, maar leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

3 Zienswijzen D2020-04-029110 bewoner Arent Krijtsstraat 2-II

1. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op een onveranderde omgeving. Een planologische verandering moet wel zorgvuldig worden voorbereid en ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij zijn van mening dat daaraan in dit geval wordt voldaan.
2. Een onderdeel van de toetsing is of een plan economisch uitvoerbaar is. Bij het opstellen van de kaders voor herontwikkeling is hiermee rekening gehouden.
3. Zie de beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 2 participatie over het voortraject van dit bouwplan. Zie ook de toelichting op het bestemmingsplan, hoofdstuk 7.2.
4. Het voormalige kantoorgebouw is letterlijk met de grond gelijk gemaakt. Onder het maaiveld bevindt zich een met puin volgestorte kelder, wat gevaarlijk is om in te vallen, en de grond is deels vervuild. Het tijdelijk inrichten als “parkje” behoort zodoende niet tot de mogelijkheden.
5. De beoordeling heeft betrekking op het voorliggende plan. De opmerking over de (on)mogelijkheden bij een eerder plan wordt voor kennisgeving aangenomen.
6. Wat betreft de waardedaling van omliggende woningen wordt opgemerkt dat in de Wet ruimtelijke ordening een apart instrumentarium is opgenomen in de vorm van planschade. Indien eigenaren van mening zijn dat hun onroerend goed minder waard is geworden als gevolg van nieuwbouw kunnen zij een verzoek voor tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente nadat de nieuwe planologische regeling in werking is getreden.
7. Door een deel van de woningen uit te voeren als Friendswoningen wordt tegemoet gekomen aan de behoefte om te voorzien in kleine en betaalbare woningen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

4 Zienswijzen D2020-04-030214 bewoner Johan van Soesdijkstraat 53

1. Esthetische argumenten

Voor de schaduwhinder is er een onderzoek naar de bezonning uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de schaduwhinder binnen de normen blijft en ruimtelijk aanvaardbaar is. Door de situering van de woningen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de privacy van de gebruikers van de omliggende woningen.

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn kaders gesteld waarbinnen de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de situering ten opzichte van omliggende bebouwing en de inpassing in de omgeving. De bouwhoogte van de nieuwbouw is afgestemd op de omliggende bebouwing door een lagere bouwhoogte van de delen die aansluiten op de aangrenzende bebouwing. Er zijn bouwlijnen opgenomen in de stedenbouwkundige uitgangspunten die aansluiting bij bebouwing in de omgeving. Zie ook beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 11 bouwhoogte en bij Zienswijze 2 zienswijzeonderdeel 10 zorgplicht.

2. Sociale argumenten

De ontwerpbesluiten gaan niet over de wijze van verhuur/verkoop van de woningen. Dit is geen onderdeel van het bestemmingsplan en wordt niet geregeld in de omgevingsvergunning. Een onderdeel van de ruimtelijke afweging is de economische uitvoerbaarheid. Het opleggen van een verplichting om sociale huurwoningen te realiseren is als een te grote beperking van de economische uitvoerbaarheid beoordeeld. Er zijn geen afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar over de wijze waarop verhuur of verkoop van de woningen plaats gaat vinden.

3. Procesmatige argumenten

De participatie is uitgevoerd met de kaders van de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals vastgesteld door de raad op 26 april 2018 als uitgangspunt. Omwonenden hebben zodoende de mogelijkheid gehad om invloed uit te oefenen op de uitvoering van het bouwplan tot de vorm zoals die nu is ingediend als aanvraag. Zie de beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 2 participatie over het voortraject van dit bouwplan. Zie ook de toelichting op het bestemmingsplan, hoofdstuk 7.2.

4. Parkeren

Er worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd. 20 bij het gebouw en 3 aan de Johan van Soesdijkstraat. Bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Zie ook beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 15 parkeren.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

5 Zienswijzen D2020-04-038413 bewoner Arent Krijtsstraat 28

1. Er zijn door de jaren heen diverse plannen en ideeën opgesteld voor herontwikkeling van de locatie. Zo is de locatie in de Structuurvisie genoemd als mogelijke locatie voor een hotelfunctie. Het voorliggende plan is een vervolg op het plan zoals ingediend in 2017 voor woningbouw. De kaders voor het plan zoals voorgelegd in 2017 zijn opgevolgd door stedenbouwkundige uitgangspunten in 2018. Aansluitend is er een participatietraject doorlopen over de nadere uitwerking van het bouwplan. Omwonenden hebben, binnen de gestelde kaders, invloed kunnen uitoefenen op de uitvoering van het bouwplan tot de vorm zoals die nu is ingediend als aanvraag. Zie de toelichting op het bestemmingsplan, hoofdstuk 7.2.
2. In het geldende bestemmingsplan Centrum is de bestaande situatie van het kantoorpand als bestemming opgenomen. Hiermee wordt het gebouw, met de bouwhoogte van 16 meter (tot maximaal 17,6 meter bij toepassing van binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor afwijken van bouwhoogte met 10%), en het gebruik, bestemming Gemengd -1 voor dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, toegelaten. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeente kan op grond van gewijzigde inzichten en na afweging van alle betrokken belangen tot de vaststelling van andere ruimtelijke uitgangspunten komen. Zoals in de stedenbouwkundige uitgangspunten gemotiveerd sluit de voorgenomen bouwmassa met een lagere bouwhoogte in aan de randen aan bij de bouwhoogte van aangrenzende gebouwen.
3. Zoals in de stedenbouwkundige uitgangspunten gemotiveerd sluit de voorgenomen bouwmassa met de gestelde rooilijnen van de bebouwing aan bij de aangrenzende bebouwing.
4. De afname van zon is gedurende een korte periode (1 uur), aan het einde van de middag in de winter en voor/najaar. In de zomer is er geen schaduwwerking ter plaatse van deze woning. Zie ook beantwoording bij Zienswijze 2 zienswijzeonderdeel 10 zorgplicht.
5. Het uitgangspunt is dat bij de bouw de schade wordt voorkomen. De aannemer is verantwoordelijk om tijdens het bouwproces schade aan omliggende panden te voorkomen.
6. In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat er een woningtekort is in de Metropoolregio Amsterdam en dat dit woningtekort de komende jaren alleen maar stijgt. Ten opzichte van 2015 is er in 2040 een behoefte aan 40.000 extra woningen voor de regio Amstelland-Meerlanden waarin Diemen ligt. Om de woningbouw mogelijk te maken binnen het bestaand stedelijk gebied moet de beperkt beschikbare ruimte efficiënt gebruikt worden. Dit beperkt zich niet tot de locatie Arent Krijtsstraat 1 maar geldt voor alle mogelijke ontwikkellocaties in de gemeente Diemen die elk op de eigen ruimtelijke mogelijkheden moet worden beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

6 Zienswijzen D2020-05-006233 bewoner Arent Krijtsstraat 4-hs

1. In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat er een woningtekort is in de Metropoolregio Amsterdam en dat dit woningtekort de komende jaren alleen maar stijgt. Ten opzichte van 2015 is er in 2040 een behoefte aan 40.000 extra woningen voor de regio Amstelland-Meerlanden waarin Diemen ligt. Om de woningbouw mogelijk te maken binnen het bestaand stedelijk gebied moet de beperkt beschikbare ruimte efficiënt gebruikt worden. Dit beperkt zich niet tot de locatie Arent Krijtsstraat 1 maar geldt voor alle mogelijke ontwikkellocaties in de gemeente Diemen die elk op de eigen ruimtelijke mogelijkheden moet worden beoordeeld.
2. In de stedenbouwkundige uitgangspunten is een afweging gemaakt van de ruimtelijke inpassing van de mogelijke bouwmassa op de locatie. Het voorliggende bouwplan wordt als ruimtelijk passend beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

7 Zienswijzen D2020-05-025348 bewoner Johan van Soesdijkstraat 26-hs

1. Het gebruik van de locatie wordt gewijzigd van kantoor naar woningen. Hierbij is opnieuw gekeken naar de bouwmassa. Er is ruimtelijk afgewogen wat er als bouwmassa inpasbaar is op deze locatie. In de stedenbouwkundige uitgangspunten is een kader gesteld voor de bouwmassa voor de herontwikkeling. Hierin is geconcludeerd dat er meer bouwmassa mogelijk is dan in de situatie van het kantoor aanwezig was.
2. In de stedenbouwkundige uitgangspunten in de inpassing van de bouwmassa in de omgeving nader toegelicht. Hierbij is afgewogen wat de grenzen zijn van de bouwmassa in de vorm van rooilijnen en bouwhoogte. In de participatiebijeenkomsten zijn 3 verschillende uitwerkingen van de bouwmassa voorgelegd. De kaders voor maximale hoogte was vastgelegd, maar er kon invloed worden uitgeoefend over de vorm. Omwonenden hebben invloed kunnen uitoefenen op de uitvoering van het bouwplan tot de vorm zoals die nu is ingediend als aanvraag. Op deze manier zijn er alternatieven geboden ten opzichte van het huidige ontwerp. Zie de toelichting op het bestemmingsplan, hoofdstuk 7.2
3. In de Structuurvisie Diemen is de locatie Arent Krijtsstraat 1 vermeld in de projectenlijst als project 7 Poort Westkant als onderdeel van de Oost-West as. Hier is de locatie aangemerkt als poort voor Diemen om zich te presenteren aan de omgeving. De Structuurvisie is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 27 januari 2011.
4. In het geldende bestemmingsplan Centrum is de bestaande situatie van het kantoorpand als bestemming opgenomen. Hiermee wordt het gebouw, met de bouwhoogte van 16 meter (tot maximaal 17,6 meter bij toepassing van binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor afwijken van bouwhoogte met 10%), en het gebruik, bestemming Gemengd -1 voor dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, toegelaten. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeente kan op grond van gewijzigde inzichten en na afweging van alle betrokken belangen tot de vaststelling van andere ruimtelijke uitgangspunten komen.
5. De bouwhoogte van de nieuwbouw is afgestemd op de omliggende bebouwing door een lagere bouwhoogte van de delen die aansluiten op de aangrenzende bebouwing. De nieuwbouw loopt trapsgewijs van een hogere deel af naar een lagere bouwhoogte die aansluit op de lagere bebouwing in de directe omgeving van dit deel van Diemen Centrum. Er is dus wel sprake van inpassing van de bebouwing in de omgeving.
6. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn kaders gesteld waarbinnen de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de situering ten opzichte van omliggende bebouwing en de inpassing in de omgeving. De bouwhoogte van de nieuwbouw is afgestemd op de omliggende bebouwing door een lagere bouwhoogte van de delen die aansluiten op de aangrenzende bebouwing. Er zijn bouwlijnen opgenomen in de stedenbouwkundige uitgangspunten die aansluiten bij bebouwing in de omgeving. Met de bouwlijnen wordt aangesloten bij de verkaveling in de directe omgeving.
7. In het participatietraject zijn verschillende modellen voorgelegd, met de stedenbouwkundige uitgangspunten als uitgangspunt. Een model met een gelijkere opbouw in plaats van een accent op de hoek is ook voorgelegd, maar heeft niet de voorkeur gekregen. In de Structuurvisie zijn verschillende locaties aangewezen voor herontwikkeling, waaronder deze locatie aan de Arent Krijtsstraat. Om de woningbouw mogelijk te maken binnen het bestaand stedelijk gebied moet de beperkt beschikbare ruimte efficiënt gebruikt worden, waaronder deze locatie. Zie de beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 2 participatie over het voortraject van dit bouwplan. Zie ook de toelichting op het bestemmingsplan, hoofdstuk 7.2.
8. Zie beantwoording van de Zienswijze 7 onderdeel 6..
- 9. Effecten nieuwbouw op omgeving**
 - a. Voor de schaduwhinder is er een onderzoek naar de bezonning uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de schaduwhinder binnen de normen blijft en ruimtelijk aanvaardbaar is. Door de

situering van de woningen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de privacy en uitzicht van de gebruikers van de omliggende woningen. Zie ook beantwoording bij Zienswijze 2 zienswijzeonderdeel 10 zorgplicht.

- b. Met het voorliggende plan wordt het gebruik voor kantoor gewijzigd naar het gebruik voor woningen. Dit gebruik sluit aan bij het gebruik van de omliggende gebouwen, die ook voor woningen in gebruik zijn. Ten aanzien van uitzicht wordt opgemerkt dat er geen recht is op een blijvend vrij uitzicht, zeker niet in een stedelijk gebied. Wat betreft de waardedaling van omliggende woningen wordt opgemerkt dat in de Wet ruimtelijke ordening een apart instrumentarium is opgenomen in de vorm van planschade. Indien eigenaren van mening zijn dat hun onroerend goed minder waar is geworden als gevolg van nieuwbouw kunnen zij een verzoek voor tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente nadat de nieuwe planologische regeling in werking is getreden.
- c. In het kader van de effecten op de natuur is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie van het project tijdens de aanleg (bouwphase) en als het in gebruik is genomen. Geconcludeerd is dat zowel tijdens de aanlegfase als in de gebruiksfase de gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen aanleiding om een verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de uitstoot van stikstof tijdens de aanlegfase te verwachten.
- d. In het voortraject is advies ingewonnen bij en overleg gevoerd met Waternet. Dit heeft geresulteerd in de waterparagraaf in de toelichting met een complete motivatie van de watersituatie ter plaatse. Waternet heeft in de vooroverlegreactie aangegeven akkoord te zijn met het voorliggende bouwplan.
- e. Uit de onderzoeken ter motivering van het bestemmingsplan blijkt afdoende dat voldaan kan worden aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Voorts zijn geen concrete, ruimtelijk relevante bezwaren aangevoerd op grond waarvan de conclusie zou moeten worden getrokken dat het besluit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor de bewoners geldt dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt waardoor er op dit punt geen parkeerdruk voor de omgeving ontstaat. Het woningbouwplan valt binnen het parkeerbeleid van de gemeente Diemen voor de categorie adressen met een parkeerplaats op eigen terrein (POET). Dit leidt daarom ook niet tot een extra parkeerdruk in de omgeving. Wat betreft de waardedaling van omliggende woningen wordt opgemerkt dat in de Wet ruimtelijke ordening een apart instrumentarium is opgenomen in de vorm van planschade. Indien eigenaren van mening zijn dat hun onroerend goed minder waar is geworden als gevolg van nieuwbouw kunnen zij een verzoek voor tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente nadat de nieuwe planologische regeling in werking is getreden.
- f. De indiener stelt dat de afstand tussen de nieuwbouw en de woning van de indiener minder dan 7 meter wordt. Dit klopt niet omdat de afstand van de woning tot aan de grens van de weg, aangevuld met de breedte van de weg (Johan van Soesdijkstraat) meer is dan 7 meter.
- g. Zie voor uitzicht de beantwoording bij Zienswijze 2 zienswijzeonderdeel 10 zorgplicht.
- h. Zie voor schade tijdens de bouw de beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 9 belangen omwonenden.
- i. Om woningbouw mogelijk te maken binnen het bestaand stedelijk gebied moet de beperkt beschikbare ruimte efficiënt gebruikt worden. Zie de beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 2 participatie over het voortraject van dit bouwplan met als resultaat het vaststellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten op 26 april 2018. De vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten vormde het kader waarbinnen het bouwplan nader is ontworpen. Zie ook de toelichting op het bestemmingsplan, hoofdstuk 7.2.
- j. De gemeente Diemen heeft haar beleid aangaande duurzaamheid vastgelegd in de Milieunotitie 2016-2019. Voor duurzaamheid zijn de speerpunten: energie, klimaat en circulaire economie. De gemeente heeft de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Voor het bereiken van deze opgave zijn ook op het gebied van wonen reeds een aantal concrete maatregelen genomen. Hierbij valt te denken aan onder ander maatregelen

voor het opwekken van energie en het verminderen van CO₂ en andere broeikasgassen. In voorliggend bestemmingsplan zal het woongebouw gebruik maken van een warmte/koude opslag-systeem (WKO-systeem) en zonnepanelen om bij te dragen aan de ambitie van gemeente Diemen op dit gebied. In het kader van de duurzaamheid wordt een compacte stad nagestreefd met het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied op locaties die vrijkomen voor herontwikkeling. Hieraan wordt middels het onderhavige plan voldaan. Daarmee is sprake van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. De nieuwbouw is verder dicht bij de halte van het openbaar vervoer (tram) gesitueerd wat de keuze voor duurzaam vervoer stimuleert

10. Verkeer en parkeren

- a. Er wordt geen toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwbouw verwacht, mede door de lage parkeernorm. Zie ook Zienswijze 1 bij zienswijzeonderdeel 9 sub g (Belangenafweging).
 - b. In dit plan wordt geen parkeergarage gebouwd. En voor bewoners geldt POET Parkeren op eigen terrein. Bezoekers kunnen parkeren in de blauwe zone. Zie ook beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 15 parkeren.
11. De bestaande bomen op het perceel en op de aangrenzende strook aan de Johan van Soesdijkstraat worden gekapt. Hiervoor is een omgevingsvergunning voor het vellen (kappen) van de bomen aangevraagd en verleend. Er is een concept inrichtingsplan opgesteld voor het inrichten van de openbare ruimte na realisatie van de nieuwbouw. Dit concept-inrichtingsplan is ook gedeeld bij de stukken die tijdens de ter inzage legging beschikbaar zijn gesteld op de gemeentelijke website. In het inrichtingsplan wordt het plaatsen van openbaar groen en bomen nader uitgewerkt. Het groen wordt hiermee voldoende in kaart gebracht.
12. Er zijn door de jaren heen diverse plannen en ideeën opgesteld voor herontwikkeling van de locatie. Zo is de locatie in de Structuurvisie genoemd als mogelijke locatie voor een hotelfunctie. In het kader van het participatietraject zijn 3 verschillende uitwerkingen van de bouwmassa voorgelegd. Omwonenden hebben, binnen de gestelde kaders, invloed kunnen uitoefenen op de uitvoering van het bouwplan tot de vorm zoals die nu is ingediend als aanvraag. Zie de toelichting op het bestemmingsplan, hoofdstuk 7.2

13. Participatie

Zie de beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 2 participatie over het voortraject van dit bouwplan. De kaders voor maximale hoogte was daarmee vastgelegd, maar er kon invloed worden uitgeoefend over de vorm. Zie ook de toelichting op het bestemmingsplan, hoofdstuk 7.2.

De participatiebijeenkomsten en de communicatie daarover werden georganiseerd door de projectontwikkelaar, in samenspraak met de gemeente. De omwonenden zijn per brief, een bekendmaking in het DiemerNieuws en via een begeleidende website (www.arentkrijts1.nl) geïnformeerd over de organisatie van de bijeenkomsten en zijn voldoende in de gelegenheid gesteld om hun mening te geven over de voorgelegde plannen. Er is voorzien in participatie over het voorgenomen bouwplan voor de nieuwbouw binnen de gestelde kaders op het perceel.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

8 Zienswijzen D2020-05-030268 bewoner Johan van Soesdijkstraat 41-II

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn kaders gesteld waarbinnen de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de situering ten opzichte van omliggende bebouwing en de inpassing in de omgeving. De bouwhoogte van de nieuwbouw is afgestemd op de omliggende bebouwing door een lagere bouwhoogte van de delen die aansluiten op de aangrenzende bebouwing. Er zijn bouwlijnen opgenomen in de stedenbouwkundige uitgangspunten die aansluiten bij bebouwing in de omgeving. Zie ook beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 11 bouwhoogte.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

9 Zienswijzen D2020-05-030403 Erfgoedvereniging Heemschut

Het plan wordt uitgevoerd binnen de gestelde stedenbouwkundige kaders, waarin staat dat 51 woningen dienen te worden gerealiseerd. Daarmee zijn zowel het algemeen belang (behoefte aan woningen) als het belang van de projectontwikkelaar (financiële haalbaarheid) gemoeid. Dit aantal blijkt inpasbaar op de locatie. Er is naar oordeel van de gemeente sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen aanleiding om het aantal woningen in het plan met 20 procent te laten afnemen.

Er wordt voldaan aan het uitgangspunt van 8 bouwlagen. Bovenop de bovenste bouwlaag is een kap aangebracht. Dit vormt geen bouwlaag. Een kap sluit aan bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk en de omliggende woningen, die ook zijn voorzien van een kap in dezelfde vorm. Het bouwplan is door de welstandscommissie goedgekeurd.

In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen, die trapsgewijs oploopt per verdieping. Hiermee is een maximum gesteld aan de bouwhoogte van het gebouw.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

10 Zienswijzen D2020-05-030548 bewoner Johan van Soesdijkstraat 47

Het voorliggende plan is een uitwerking van de bouwmogelijkheden binnen de kaders van de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals vastgesteld door de raad op 26 april 2018. Het voorliggende bouwplan wordt als passend binnen een goede ruimtelijke ordening beoordeeld. Een bouwplan met een kleinere omvang is niet voorgelegd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

11 Zienswijzen D2020-05-030551 bewoner Johan van Soesdijkstraat 47

1. De inloopavond die gepland was, had niet de bedoeling om de varianten en het definitief ontwerp opnieuw aan de orde te stellen. Het karakter van die inloop zou zijn, toelichting geven op het definitief ontwerp en de verdere procedure. Die toelichting is via de website verstrekt. Zie ook beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 4 Ter inzage legging.
2. In de participatiebijeenkomsten zijn 3 verschillende uitwerkingen van de bouwmassa voorgelegd. Omwonenden hebben, binnen de gestelde kaders, invloed kunnen uitoefenen op de uitvoering van het bouwplan tot de vorm zoals die nu is ingediend als aanvraag.
3. Zie voor de relatie tussen bestaande bebouwing en de nieuwbouw de beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 11 bouwhoogte.
4. Door de situering van de woningen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de privacy van de gebruikers van de omliggende woningen. Er kan een beperkte aantasting van de privacy plaatsvinden. Gezien de afstand tot de omliggende woningen en de situering van de buitenruimte bij de woningen in de nieuwbouw wordt de beperkte aantasting als aanvaardbaar beoordeeld. Zie ook beantwoording bij Zienswijze 2 zienswijzeonderdeel 10 zorgplicht.
5. De zienswijze dat de bewoners van de nieuwbouw overlast voor de directe omgeving veroorzaken in de vorm van overvolle vuilnisbakken, zwerfafval en geluidsoverlast is niet nader onderbouwd en wordt voor kennisgeving aangenomen.
6. De zienswijzen over fietsparkeren en handhaving over parkeren zijn meegenomen in de beantwoording bij Zienswijze 1 zienswijzeonderdeel 15 parkeren.
7. De beperkte afname van het verkeer vanwege de nieuwbouw ten opzichte van het gebruik als kantoor heeft geen significant effect op het huidige aantal van circa 7.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Arent Krijtsstraat. Er is geen sprake van een significante verslechtering van de verkeerssituatie op de kruising van de Johan van Soesdijkstraat met de Arent Krijtsstraat. Op de Arent Krijtsstraat is ter hoogte van de Johan van Soesdijkstraat een zebrapad aanwezig. Het moeilijk kunnen oversteken van de Arent Krijtsstraat, vooral door kinderen, is een punt van aandacht vanuit verkeersveiligheid dat meegenomen kan worden bij het uitvoeren van grootschalige onderhoud aan de weg voor de Arent Krijtsstraat. Zie ook Zienswijze 1 bij zienswijzeonderdeel 9 sub g (Belangenafweging).
8. Er is een behoefte aan woningen voor diverse doelgroepen. Jongeren en starters op de woningmarkt kunnen niet makkelijk aan woonruimte komen. Ook onder senioren is er behoefte aan gelijkvloerse woningen. De aanvraag gaat niet over de wijze van verhuur/verkoop van de woningen, hetgeen overigens ook niet wordt geregeld in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.
9. De tekst over tramlijn 9 is inderdaad achterhaald en gewijzigd in tramlijn 19. Dit zal worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.
10. Op basis van het ontwerp en de voormalige situatie is een verhardingsanalyse opgesteld. In de voormalige situatie was sprake van 1.144 m² verharding en 583 m² onverhard terrein. In de toekomstige situatie is sprake van 1352 m² verharding en 375 m² onverhard terrein. Het oppervlakte verharding in de toekomstige situatie neemt toe met 208 m². De toename aan verharding is daarmee lager dan 1.000 m², waardoor conform de compensatieverplichting van AGV/Waternet geen watercompensatie benodigd is. Bij het ontwerp van het bouwplan is rekening gehouden met de bouwhoogte zodat voorkomen wordt dat bij een zeer zware regenbui er regenwater de woningen binnen kan lopen.
11. Zie beantwoording bij Zienswijze 10.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

Afweging van zienswijzen en gevolgen voor te nemen besluit

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt in de Toelichting in paragraaf 4.1 Beschrijving initiatief en paragraaf 5.8 Verkeer en parkeren de beschrijving over de tram gewijzigd van tram 9 naar tram 19.

De tekeningen met zijaanzichten van de Hartveldseweg en de Arent Krijtsstraat worden aangevuld met tekeningen met daarop de nieuwbouw en een indicatie van de bestaande bebouwing. Hiermee wordt de bouwhoogte van de nieuwbouw in relatie tot de bestaande bebouwing alsmede de afstand in meters tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing inzichtelijk gemaakt.

Gezien de aanvullingen en afwegend de verschillende belangen geven de zienswijzen verder geen aanleiding tot wijziging of het niet vaststellen van het bestemmingsplan, omgevingsvergunning of het besluit hogere waarden.