

Onderwerp: **Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen voor het verbouwen en uitbreiden van het pand Ouddiemerlaan 104 te Diemen ten behoeve van het vestigen van de openbare bibliotheek in theater de Omval.**

Datum: 16 februari 2021
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller: A. Warmenhoven

Gevraagde beslissing:

1. Een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen en uitbreiden van het pand Ouddiemerlaan 104 ten behoeve van het vestigen van de openbare bibliotheek in theater de Omval.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Relevante achtergrondinformatie

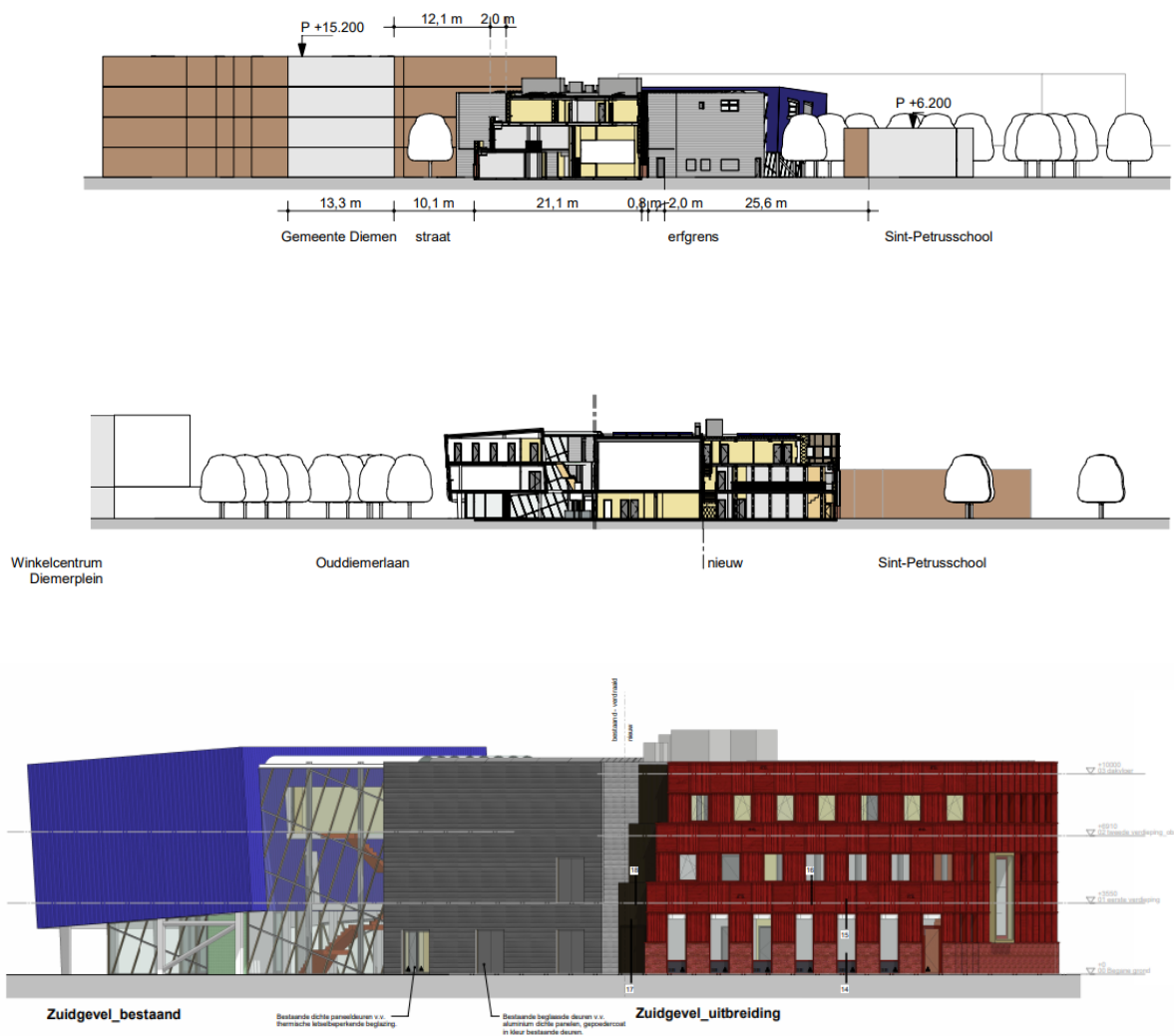
Voorgeschiedenis

In de Cultuurnota 2018-2022, "Cultuur maak je samen", is onderzoek naar de mogelijkheid om de openbare bibliotheek (OBA) in theater De Omval te vestigen benoemd. Voor dit onderzoek bestond, zo bleek bij de behandeling van de Cultuurnota, bij de toenmalige gemeenteraad brede steun. In het Coalitieakkoord Diemen 2018-2022 "Duurzaam Samenleven" is vervolgens met zoveel woorden gesteld, dat er wordt geïnvesteerd in de (mogelijke) huisvesting van de OBA bij Theater De Omval. De komst van de bibliotheek naar De Omval maakt groepsactiviteiten vanuit de OBA mogelijk. Iets wat op de huidige locatie moeilijk is te realiseren en reden dat de OBA zich ook los van deze ontwikkeling nadrukkelijk zou gaan oriënteren op andere huisvesting in Diemen.

Op basis van een nadere verkenning in 2018/begin 2019 is vervolgens geconcludeerd, dat huisvesting van de OBA in De Omval na een uitbreiding/verbouwing van De Omval en zonder aantasting van de huidige functies van het gebouw in principe ruimtelijk haalbaar is. Wederom is vastgesteld, dat dit voor beide organisaties ook inhoudelijk tot een substantiële meerwaarde leidt. In het afgelopen jaar is de haalbaarheid van gezamenlijke huisvesting daarom verder onderzocht en uitgewerkt. Uiteindelijk heeft dit geleid tot het Definitieve Ontwerp (DO) d.d. 26-11-2020.

Concrete aanleiding

Er is op 18 januari 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en uitbreiden van theater De Omval ten behoeve van het vestigen van de openbare bibliotheek. Onderstaand wordt een impressie geven van het plan en worden de ruimtelijke uitgangspunten welke hieraan ten grondslag liggen, kort toegelicht.



Aan het plan liggen de volgende ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden ten grondslag:

- De nieuwbouw heeft net als het bestaande pand ook 3 bouwlagen en is 10,5 meter hoog;
- Het nieuw toe te voegen volume bedraagt ongeveer 3500 m³.
- Het huidige bedrijfsvloeroppervlakte van De Omval is 1906 m² en wordt vergroot met 782 m² tot een totaal van 2688 m².
- De footprint van het bestaande gebouw is 720 m² en van de nieuwbouw is deze 346 m².

Voor een nadere toelichting op het ontwerp wordt verwezen naar de bijgevoegde tekeningen behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning en naar paragraaf 2.4.2. van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

De aanvraag omgevingsvergunning past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Centrum. Een deel van het plan ligt namelijk op gronden waar de bestemming 'Verkeer' geldt. Deze bestemming staat het beoogde gebruik en bebouwen van de gronden ten behoeve van een bibliotheek (maatschappelijke doeleinden) niet toe. Wij willen de uitgebreide Wabo-procedure toepassen om het voorliggende plan mogelijk te maken. Wij mogen dit pas doen, nadat de raad ons hiervoor toestemming heeft gegeven via het afgeven van een Verklaring van geen bedenkingen. Dit is een wettelijke eis, zonder deze Verklaring kunnen wij geen omgevingsvergunning verlenen. De Verklaring kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten en keuzemogelijkheden

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Naar onze mening is voldoende aangetoond dat:

1. de ontwikkeling past binnen het geldende ruimtelijke beleid van het Rijk en de provincie en past binnen het richtinggevende beleid van de gemeente (structuurvisie);
2. het plan geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu en/of voor de leefomgeving van mens, plant of dier heeft;
3. het plan op een goede stedenbouwkundige wijze wordt ingepast in de omgeving;
4. de realisatie van het plan niet zal leiden tot een risico op het gebied van planschade en/of nadeelcompensatie;
5. het plan voldoet aan de geldende parkeernormen en vanuit verkeerskundig oogpunt haalbaar is.

De eindconclusie is dat het plan haalbaar en economisch uitvoerbaar is. Op het onderdeel ecologie zijn in het ontwerpbesluit nadere voorwaarden en/of eisen verbonden om de uitvoerbaarheid te borgen.

Afhandelingsvoorstel

Wij vragen u hierbij een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit plan. Deze ontwerpverklaring leggen wij vervolgens samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken voor zienswijzen. Dit is in overeenstemming met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3:4 Awb (die in artikel 3.11 van de Wabo van toepassing wordt verklaard). Eventuele zienswijzen worden aan uw raad toegezonden, waarna uw raad een definitief besluit kan nemen over het al dan niet verlenen van de Verklaring van geen bedenkingen.

Als blijkt dat er na afloop van de termijn van inzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend, valt de aanvraag binnen de categorie van gevallen waarvan de gemeenteraad op 30 januari 2020 heeft aangegeven waarvoor geen Vvgb is vereist en wordt er geen raadsvoordracht en -besluit meer opgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning wordt dan door ons college zonder Vvgb afgehandeld.

Gevolgen en risico's

Financieel

Voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning worden leges doorberekend. Voor de realisatie van het plan is op 18 februari jl. een krediet beschikbaar gesteld door de raad.

Juridisch

- Wanneer het voorgestelde besluit genomen wordt, zal de vergunningprocedure sneller doorlopen kunnen worden. De raad houdt met dit besluit de zeggenschap over het te voeren ruimtelijk beleid omdat per procedure tenminste eenmaal een besluit van de raad nodig is. Wanneer dit besluit niet genomen wordt, zal de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning altijd tweemaal langs de raad moeten.
- In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat een exploitatieplan verplicht is. In beginsel geldt voor het voorliggend plan deze verplichting. In afwijking van het bepaalde in lid 1 mag uw raad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit laatste is het geval omdat de raad de benodigde financiering beschikbaar heeft gesteld. Hierdoor is een exploitatieplan, of een anterieure overeenkomst die in voorkomende gevallen ter vervanging daarvan wordt opgesteld, overbodig.

Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een belangrijk uitgangspunt bij de realisatie van het plan. Het gebouw zal BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) worden opgeleverd. In paragraaf 4.8 van de Ruimtelijke Onderbouwing wordt nader ingegaan op welke uitgangspunten en maatregelen er aan het plan op het gebied van duurzaamheid ten grondslag liggen.

Andere risico's?

Vertraging in de oplevering van de nieuwbouw als gevolg van langere doorlooptijd van het traject rond de afgifte en inwerkingtreding van de omgevingsvergunning. (bijv. als er zienswijzen of beroep tegen het plan worden kenbaar gemaakt)

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

De Omval wordt gemoderniseerd en uitgebreid met een bibliotheek en een kleine zaal waarmee dit gebouw zich nog nadrukkelijker dan nu al het geval is kan ontpoppen tot de culturele huiskamer van Diemen.

Adviesraden

N.v.t.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie en uitvoering

Bekendmaking vindt plaats in het Diemer Nieuws, in de Staatscourant en op ruimtelijke plannen.nl. Ook worden stakeholders (o.a. Provincie, Waterschap AGV en diverse beheerders van leidingen) schriftelijk geïnformeerd.

Participatie

De participatie richt zich op de huidige (grote) gebruikers van De Omval en toekomstig gebruiker OBA. Deze partijen zijn en worden in het ontwerpproces nauw betrokken en leveren input voor het ontwerp. Met de naastgelegen Sint-Petrusschool is overleg geweest. Het bestuur van het Diemer festijn wordt geïnformeerd over de gevolgen van het aanpassen van de parkeerplaats voor de kermis die tijdens het Diemer Festijn op deze locatie wordt georganiseerd. Ook over de gevolgen van het verdwijnen van een aantal parkeerplaatsen voor de medewerkers van de gemeente wordt n tijdig gecommuniceerd. Bij de verstrekking van de parkeervergunningen door de gemeente wordt hiermee rekening gehouden.

Bijlagen

Bijlage 1: Aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen

Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
C. Schelling a.i.

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp:
21-16

Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen voor het verbouwen en uitbreiden van het pand Ouddiemerlaan 104 ten behoeve van het vestigen van de openbare bibliotheek in theater de Omval.

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 16 februari 2021

Overwegende dat:

- Op 18 januari 2021 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, met nummer 5750109, voor het verbouwen en uitbreiden van het pand Ouddiemerlaan 104 te Diemen ten behoeve van het vestigen van de openbare bibliotheek in theater de Omval;
- het op grond van artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst is aan artikel 2.1, eerste lid onder c en artikel 2.12 van de Wabo;
- de aanvraag is gelegen op gronden waar het bestemmingsplan "Centrum" geldt met respectievelijk de bestemmingen 'maatschappelijk-overig', 'Verkeer' en 'Waarde-archeologie 2';
- binnen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" alleen gebouwd mag worden als een inventariserend veldonderzoek is overlegd en zo nodig maatregelen worden getroffen tot behoud of opgraving van archeologische waarden;
- er een inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd, waaruit is gebleken archeologische overblijfselen niet (meer) te verwachten zijn. Om deze reden kan worden afgezien van archeologisch vervolgonderzoek of maatregelen tot behoud;
- het bouwplan in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan "Centrum" omdat een deel van het plan is gelegen op gronden met de bestemming "Verkeer". De beoogde functie/inrichting ten behoeve van een bibliotheek is binnen deze bestemming niet toegestaan. De bestemming Verkeer laat verder alleen bouwwerken toe welke dienste staan van deze bestemming;
- er geen andere mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan dan met een afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- het college bevoegd is te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- het besluit van het college moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin onder meer wordt ingegaan op de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening;
- dat op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- de activiteit niet in strijd is met de regels die door Rijk/ provincie zijn gesteld om te voorkomen dat de gronden of bouwwerken minder geschikt worden voor de verwezenlijking van het doel;
- dat wij mede gelet op artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van oordeel zijn dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en dat op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van dit besluit en hier als herhaald en ingevoegd wordt beschouwd;

- wij op 30 januari 2020 categorieën van gevallen hebben aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist als bedoeld in artikel 6.5, lid 3 Besluit Omgevingsrecht;
- Als categorie gevallen waarin een Verklaring van geen bedenkingen niet is vereist wordt aangewezen: de gevallen waarbij een door de raad vastgestelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage heeft gelegen en er geen zienswijzen tegen deze ontwerpverklaring zijn ingediend;
- de verklaring van geen bedenkingen uitsluitend kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27, leden 1 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht;

Besluit

1. Een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen en uitbreiden van het pand Ouddiemerlaan 104 ten behoeve van het vestigen van de openbare bibliotheek in theater de Omval.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 22 april 2021,

De voorzitter,

De griffier,