



## Muiderstraatweg 61 (1111 PV) te Diemen

Ruimtelijke onderbouwing omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning



Datum : 14 december 2020  
Versie : 03  
Opgesteld : M. Bontenbal  
Controle : mr. drs. B.J.P.M. Zwinkels

## Inhoud

<b>Hoofdstuk 1: Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Voorgeschiedenis en huidige situatie	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Begrenzing van het plangebied	8
1.5 Juridische procedures	8
1.6 Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2: Beleidskader</b>	<b>11</b>
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	15
2.3 Regionaal beleid Waterschap Amstel Gooi en Vecht (AGV)	18
2.4 Gemeentelijk beleid	18
<b>Hoofdstuk 3: Onderzoek</b>	<b>24</b>
3.1 Ladder van Duurzame Verstedelijking	24
3.2 Bedrijven en milieuzonering	26
3.3 Geluid	27
3.4 Luchtkwaliteit	31
3.5 Externe veiligheid	33
3.6 Water	35
3.7 Bodem	36
3.8 Ecologie	37
3.9 Cultuurhistorie en archeologie	38
3.10 Parkeren/ontsluiting	43
3.11 Landschappelijke inpassing	43
<b>Hoofdstuk 4: Uitvoerbaarheid</b>	<b>45</b>
4.1 Algemeen	45

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
4.3 Economische uitvoerbaarheid	45
4.4 Grondexploitatie	46
<b>BIJLAGEN</b>	<b>46</b>



## Hoofdstuk 1: Inleiding

### 1.1 Beknopte projectomschrijving

Doel van het project is het gebruik van bestaande bedrijfswoning aan Muiderstraatweg 61 en de daarbij behorende gronden voor woondoeleinden. Dit met het doel om de woning door een ieder bewoonbaar te maken en deze te verkopen. Door dit plan wordt één bedrijfswoning omgezet naar één burgerwoning.

### 1.2 Voorgeschiedenis en huidige situatie

Op het perceel aan de Muiderstraatweg 61 (1111PV) te Diemen, bevindt zich een bedrijfswoning (op onderstaande kaart aangeduid met de gele lijnen). Achter de bedrijfswoning bevindt zich het bedrijfsgebouwe (aangeduid met de paarse lijnen).

Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 160 m, is het spoor gelegen. Parallel hieraan op een afstand van circa 300 m ligt de rijksweg A1. Het plangebied bevindt zich aan de noordelijke rand van het Diemberbos. Ten westen van het plangebied is een bedrijventerrein gesitueerd op circa 385 meter. Aanvrager is eigenaar van deze bedrijfswoning en was hierin tot voor kort woonachtig. De woning is oorspronkelijk gebouwd als bedrijfswoning bij het bedrijf van de ouders van aanvrager.

*Globale omkadering percelen (bron: Google Maps)*



De ouders van aanvrager waren eigenaar van een bedrijf dat zich bezighield met de in-en verkoop van vrachtwagens. Na het overlijden van de vader van aanvrager in 2009 worden de bedrijfsgebouwen (exclusief de bedrijfswoning) op een oppervlakte van 1,5 ha, sinds 2011 verhuurd aan een derde partij. Dit bedrijf gebruikt het terrein voornamelijk om zijn materialen te stallen.

Aanvrager heeft de gemeente Diemen verzocht om zijn bedrijfswoning en het daarbij behorende terrein om te zetten naar burgerwoning, zodat hij het perceel waarop de woning staat los van het bedrijfsterrein kan verkopen. De gemeente heeft aangegeven hieraan mee te willen werken, op voorwaarde dat aanvrager het bedrijfsterrein landschappelijk beter inpast. Daartoe heeft aanvrager contact gezocht met een landschapsarchitect, zie verder paragraaf 3.11 Landschappelijke inpassing.

Vooruitlopend op het afronden van de planologische procedure verhuurt aanvrager de woning nu als burgerwoning. Dit gebeurt conform de vergunning die u op 28 mei 2019 heeft verleend voor het tijdelijk gebruiken van de bedrijfswoning als burgerwoning voor een periode van maximaal 2 jaar.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gesitueerd in het gebied van het vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld op 25 juni 2015. Op het perceel berust de enkelbestemming “Bedrijf” met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf-bedrijfsvoertuigen”.

Gronden met de bestemming “Bedrijf” en de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf-bedrijfsvoertuigen” zijn volgens artikel 3, lid 1 van de bestemmingsplanregels bestemd:

*b. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsvoertuigen’*

*uitsluitend voor een bedrijf ten behoeve van sloop, herstel*

*en verkoop van bedrijfsvoertuigen;*

*met daaraan ondergeschikt:*

*g. één bedrijfswoning per bedrijf;*

*h. één productiegebonden detailhandel;*

*met daarbij behorende:*

*i. ontsluitingswegen en paden;*

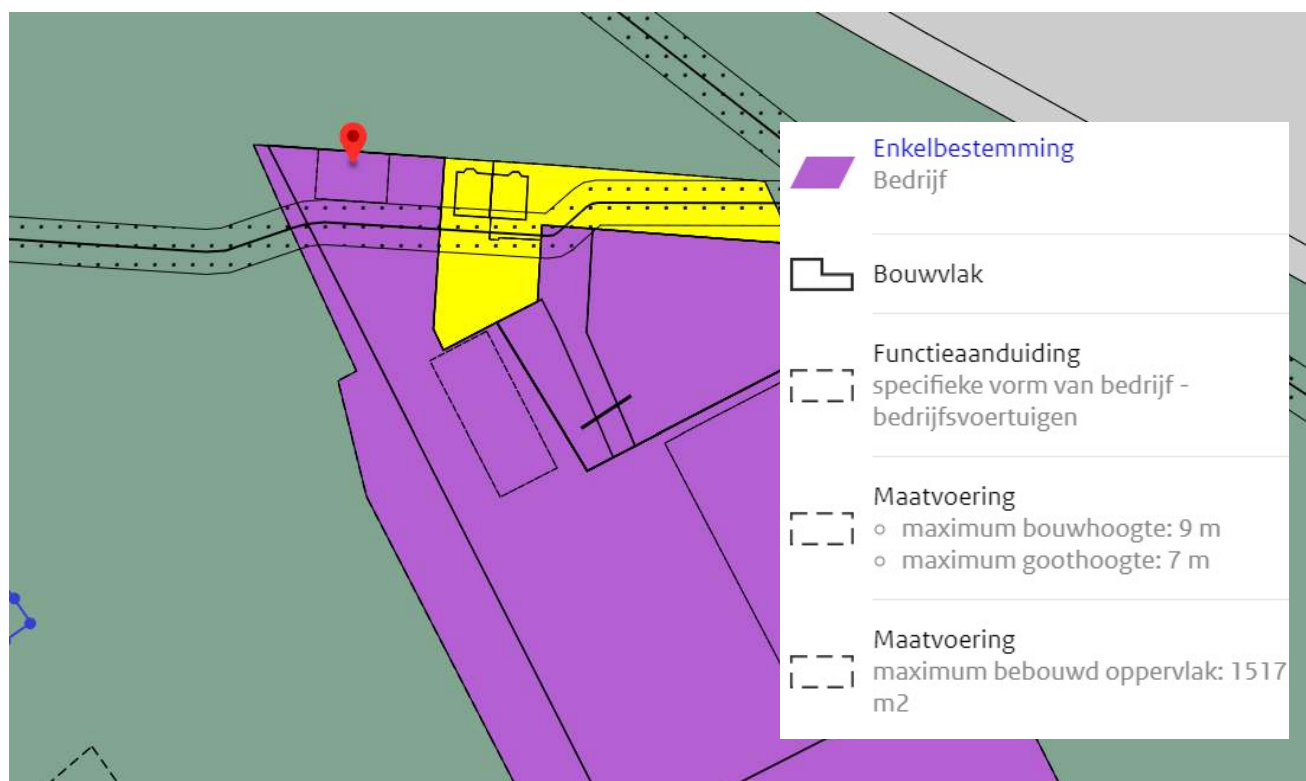
*j. groenvoorzieningen;*

*k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*

*l. tuinen;*

*m. erven;*

*n. parkeervoorzieningen.*



Tevens is een gedeelte van het plangebied (direct ten zuiden van de bedrijfswoning aan Muiderstraatweg 61) voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' (zie ook artikel 23 van de planregels). De voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een ondergrondse aardgasleiding. Het bouwen van gebouwen in deze bestemming is niet toegestaan. Het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is wel toegestaan in deze dubbelbestemming.

De beoogde omzetting van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit gebruik wordt met het voorliggend plan mogelijk gemaakt. Voor het overige blijft het vigerend bestemmingsplan van kracht. Zie paragraaf 3.8 Externe veiligheid voor wat betreft de ligging van het perceel nabij deze aardgasleiding.

Op pagina 21 van de toelichting bij voornoemd bestemmingsplan staat genoemd dat ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan. Dit betreft ontwikkelingen zoals het toestaan van recreatieve nevenfuncties, het wonen in bijgebouwen en de mogelijkheid om een bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming of recreatief bedrijf. Aan de ontwikkelingen zijn diverse randvoorwaarden gekoppeld, omdat het niet wenselijk is deze functies zondermeer toe te staan en vooraf een afweging dient plaats te vinden omtrent ruimtelijke aspecten. Dit wordt echter enkel wenselijk geacht indien dit een verbetering van de ruimtelijke invulling en inpassing ten gevolge heeft.

Op dit moment rust op de woning nog een bedrijfsbestemming, maar feitelijk gezien wordt de woning sinds 2011 al niet meer als bedrijfswoning gebruikt. Een woonbestemming zou dan ook beter passen bij de huidige situatie op het perceel dan een bedrijfsbestemming. Gesteld kan worden dat met het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning de ruimtelijke inpassing en invulling verbetert.





## 1.4 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Muiderstraatweg 61 in het buitengebied ten oosten van Diemen. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Diemen, sectie G, met perceel nummer 173 en heeft een oppervlakte van 865 m<sup>2</sup>. Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.

*Globale ligging plangebied (wit omcirkeld, bron: Google Maps)*

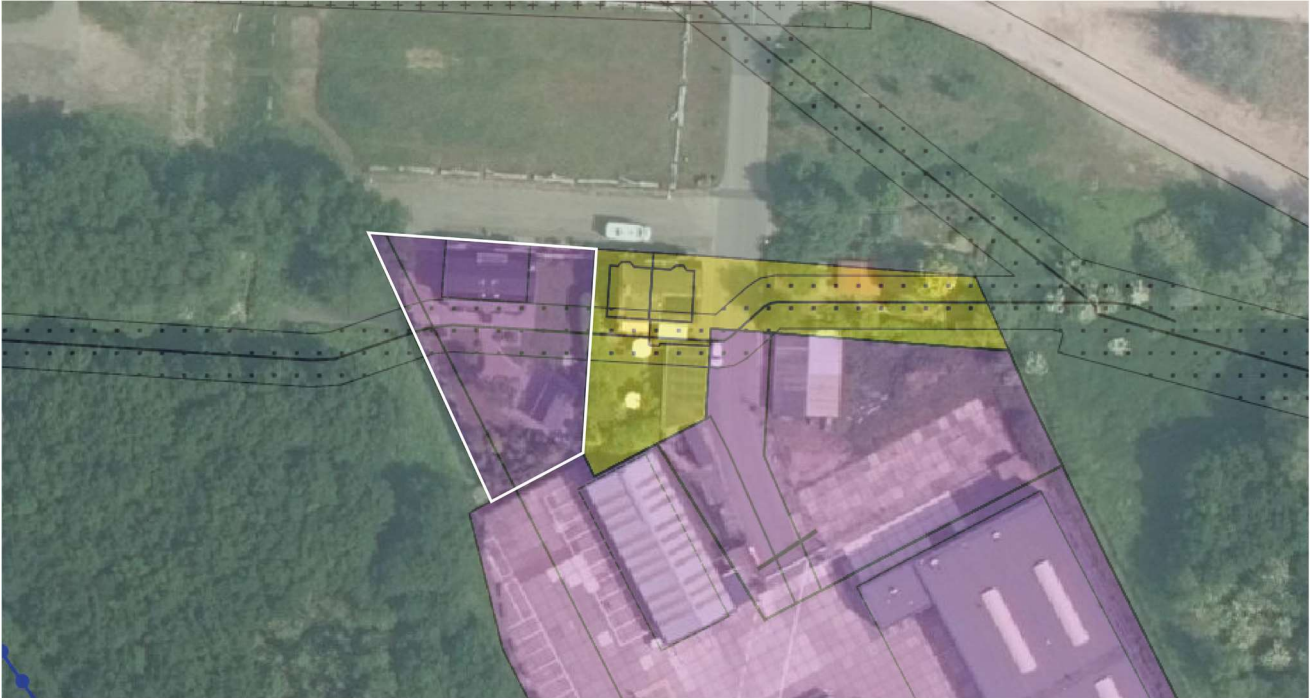


*Globale begrenzing plangebied (wit omkaderd, bron: Google Maps)*





*Fragment planverbeelding bestemmingsplan "Buitengebied" met daarin het plangebied (wit omkaderd) met beoogd gebruiksdoel "Wonen"*



## **1.5 Juridische procedures**

### 1.5.1 Juridische procedure(s) algemeen

Vanwege het feit dat het project, zoals dat nu voorligt, niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan (zie hierboven bij paragraaf 1.3) is er een planologisch juridische procedure noodzakelijk om het project te kunnen realiseren en om de benodigde omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen. De juridisch planologische procedure wordt hieronder besproken in paragraaf 1.5.2.

### 1.5.2 Juridische procedure omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning

Om aan de omzetting te kunnen meewerken is een planologische afwijkingsprocedure noodzakelijk die vooruitloopt op het op te stellen nieuwe bestemmingsplan. Daartoe dient een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, juncto artikel 3.10 Wabo, de zogenoemde uitgebreide Wabo procedure, ten behoeve van omgevingsvergunning(en) voor het afwijken van het bestemmingsplan te worden gevoerd. Deze procedure wordt ook wel “Wabo projectbesluitprocedure” genoemd. Daartoe is de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ontwerp-omgevingsbeschikking dient tezamen met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb, zes weken ter inzage te worden gelegd ten behoeve van de zienswijzenprocedure.

## **1.6 Leeswijzer**

Na een inleidend hoofdstuk, waarin onder meer wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van het plan volgens deze ruimtelijke onderbouwing, wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader beschreven dat voor deze ruimtelijke onderbouwing van belang is. Het gaat daarbij om beleid van zowel het Rijk, de provincie Noord- Holland, het regionaal beleid, en het beleid van de gemeente Diemen. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het onderzoek naar de diverse milieuaspecten. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

## Hoofdstuk 2: Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu (IenM) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit is het integrale kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. Het SVIR heeft een groot aantal rijksnota's vervangen, zoals bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit. Uit het SVIR blijkt, dat het Rijk de uitvoering van en de verantwoording voor de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk bij de provincies en bij de gemeenten wil leggen.

#### *Inhoud van de SVIR*

Het SVIR is conform de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) de structuurvisie van het Rijk op het gebied van ruimtelijke ordening en mobiliteit. Conform het systeem van de Wro heeft het SVIR geen directe doorwerking naar lagere overheden. Dat laatste wordt geregeld via het Besluit Algemene Regels RO (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De opbouw van de SVIR is als volgt. Hoofdstuk 2 schetst de ontwikkelingen en ambities van het Rijk voor 2040. Hoofdstuk 3 vertaalt die ambities in rijksdoelen en rijksbeleid met bijbehorende nationale belangen tot 2028. De rijksdoelen en nationale belangen zijn in hoofdstuk 4 van de SVIR gebiedsgericht vertaald naar nationale opgaven per MIRT-regio (MIRT = Meerjarenprogramma Infrastructuur, Milieu en Transport). Tevens geeft dit hoofdstuk 4 een beeld van de integrale, nationale opgaven in de Noordzee en langs de kust. In hoofdstuk 5 wordt de verantwoording en monitoring behandeld. De structuurvisie wordt afgesloten met een realisatieparagraaf. In hoofdstuk 3 "Van rijksdoelen naar nationale belangen" worden zes doelstellingen verwoord:

1. Het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
  - a. internationaal bereikbare stedelijke regio's met concentratie van topsectoren.
  - b. ruimte voor energievoorziening.
  - c. buisleidingen en ondergrond.
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.
  - a. de gebruiker centraal.
  - b. innoveren door beter benutten en transitie naar duurzame mobiliteit.
  - c. instandhouden rijksinfrastructuur door goed beheer en onderhoud.
3. Waarborgen kwaliteit leefomgeving.



1. milieukwaliteit.
2. waterveiligheid en zoetwatervoorziening.
3. cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
4. natuur.
5. ruimte voor militaire activiteiten.
4. Goed systeem van ruimtelijke ordening.
5. Een integrale aanpak - eenvoudig, sneller en beter.
6. De nationale ruimtelijke hoofdstructuur.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig worden. Dat is het motto van de SVIR, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het Rijk kan en wil niet alles zelf doen. Het Rijk geeft ruimte aan provincies en gemeenten om te kunnen inspelen op de eigen situatie, en zelf beslissingen te nemen. Infrastructuur en ruimte dienen door alle overheden in samenhang te worden opgepakt.

### *Openbaar vervoer*

Decentrale overheden dragen zorg voor een betrouwbaar, vlot, toegankelijk, sociaal veilig en doelmatig regionaal openbaar vervoer dat past bij hun specifieke regionale situatie. In de PVVP's (Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan) en RVVP's (Regionaal Verkeer en Vervoer Plan), evenals in het gemeentelijke beleid zoals onder andere vastgelegd in Gemeentelijke Verkeer en Vervoer Plannen (GVVP's), wordt aangegeven welke doelstellingen worden nagestreefd.

### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Het Rijk zorgt voor de vaststelling van een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen met de daarbij behorende maximale gebruiksruidtes en veiligheidszones. Daarmee worden de transportstromen van gevaarlijke stoffen beheerst en gebundeld. De maximale consequenties voor de ruimtelijke planvorming en hulpverlening als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn daarmee duurzaam vastgelegd, waardoor voor de lange termijn zekerheid en duidelijkheid wordt gecreëerd. Het Rijk zal de daartoe benodigde instrumenten ontwikkelen om te waarborgen dat het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de gebruiksruidte blijft en dat de veiligheidszones doorwerken in de ruimtelijke planvorming (zie hierover verder ook hoofdstuk 8 van deze ruimtelijke onderbouwing).

### *Transformatie van kantoorgebouwen en bedrijfstreinen*

De toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn niet overal in evenwicht

(kwantitatief en kwalitatief). Dit geldt zowel in groei-, stagnatie- als in krimpgebieden. Dat leidt in een aantal gevallen tot leegstand en verloedering. Daarmee groeit de noodzaak voor herstructurering en transformatie, het mogelijk maken van noodzakelijke functieveranderingen, en het zorgvuldig omgaan met de ruimte in het stedelijk gebied. Het initiatief hiervoor ligt bij provincies en gemeenten, in samenspel met de markt. Bij de transformatie in zowel groei- als krimpgebieden vragen de herbestemming en de herontwikkeling van karakteristiek erfgoed bijzondere aandacht van de decentrale overheden.

### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld aan de hand van de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. Vraaggericht programmeren en het realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie, en om krimpregio’s leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

## 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is door het Rijk normatief vertaald naar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat een algemene maatregel van bestuur is op grond van artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Het besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, de grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

## 2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. Een ruimtelijke onderbouwing die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien deze die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Zie verder paragraaf 3.1 voor de toetsing van het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 2.1.4 Waterbeleid voor de 21e eeuw/ Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

Het kabinet is van mening dat een omslag in het waterbeleid en in het denken over water noodzakelijk is om Nederland de komende eeuw, wat betreft het water, voldoende veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Dit kabinetsstandpunt heeft zij neergelegd in de notitie Waterbeleid 21e eeuw en kan gezien worden als een verdere concretisering van het thema veiligheid uit de vierde Nota Waterhuishouding.

De volgende uitgangspunten staan centraal in het waterbeleid voor de 21e eeuw:

- Betere bewustwording creëren onder de bevolking van gevaren en meer draagvlak voor het waterbeleid;
- Een andere aanpak voor veiligheid en wateroverlast;
- Anticiperen in plaats van reageren;
- Anticiperen op toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling endaarbij rekening houden met de onzekerheid die hiermee is gemoeid;



- Méér ruimte naast techniek om de gevolgen van zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering op te vangen;
- Verantwoordelijkheden niet afwentelen op benedenstrooms gelegen regio's/de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is dan op het niveau van stroomgebieden en deelstroomgebieden het leidende principe;
- Ruimte voor water vergroten: zowel nu als in het licht van de toekomstige ontwikkelingen is in alle delen overlast te kunnen opvangen en afvoeren;
- Ruimte voor water behouden: ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe ruimtelijke projecten.

## 2.1.5 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (2010) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de stroomgebied beheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. In de bijlagen van het NWP zijn stroomgebied beheerplannen opgenomen waarin wordt benoemd hoe de waterkwaliteit in het stroomgebied kan worden verbeterd.

## **2.2 Provinciaal beleid**

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland komt vooral tot uitdrukking in de door Provinciale Staten vastgestelde Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

### 2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Op 1 november 2010 zijn beide documenten gepubliceerd en in werking getreden. In de structuurvisie heeft de

provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de structuurvisie is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor hoog stedelijke milieus en voor een beperkte uitleg van bedrijventerreinen en wenst het landelijk gebied open en dichtbij te houden.

In de structuurvisie worden drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen genoemd. De drie hoofdbelangen zijn:

1. Klimaatbestendigheid: voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.
2. Ruimtelijke kwaliteit: behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurlandschappen en groen om de stad.
3. Duurzaam ruimtegebruik: milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij, economische activiteiten, en voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

## 2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de PRVS vastgesteld. Op 1 november 2010 is deze gepubliceerd en in werking getreden. In de PRVS hebben Provinciale Staten in het belang van een goede ruimtelijke ordening algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen (zoals de onderhavige) over onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Daarnaast zijn in de verordening regels vastgelegd die voortvloeien uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De PRVS geeft verder de kaders aan die de provincie stelt om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Volgens de PRVS is het perceel gelegen in een bufferzone, zoals genoemd in artikel 24 Bufferzones. In een bufferzone is volgens de PRVS geen nieuwe bebouwing voor wonen toegestaan. De beperkingen in bufferzones zijn blijkens dit artikel uitsluitend gericht op de realisatie van nieuwe bebouwing ten behoeve van verschillende stedelijke functies. Voorliggend plan maakt echter geen nieuwe bebouwing ten

behoefte van wonen mogelijk. Het betreft een bestaande bedrijfswoning met het bijbehorend erf waarvan het gebruik wordt gewijzigd, zodat bewoning van de woning door een ieder mogelijk wordt gemaakt. Voorliggend initiatief valt in zoverre dus niet onder de verbodsbepaling van artikel 24 PVRS.

### 2.2.3 Omgevingsvisie NH2050

Op 26 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid, vastgesteld. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

- Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland te midden van water leidend;
- Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert;
- Sterke kernen, sterke regio's: gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden;
- Nieuwe energie benut de economische kansen van de energietransitie;
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: hierin staan het ontwikkelen van de natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

### 2.2.4 Waterplan 2010-2015. Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren

Voor de Provincie Noord-Holland geldt het "Waterplan 2010-2015. Beschermen, Benutten, Beleven, en Beheren". Volgens het Waterplan staat het gebied rond Amsterdam (Metropoolregio Amsterdam, waarvan ook de gemeente Diemen deel uitmaakt) onder druk door zeespiegelstijging, neerslagpieken en verzilting. Dit kan in combinatie met de sterke intensivering van de verstedelijking leiden tot meer wateroverlast en een toename van overstromingsrisico's. Klimaatbestendigheid moet in de Metropoolregio Amsterdam een leidend principe worden bij de locatiekeuze en de inrichting van stedelijke en landelijke functies. Ruimtelijk gaat het daarbij op regionaal niveau om de volgende wateropgaven: waterveiligheid verhogen, waterberging vergroten, watertekort opheffen, waterkwaliteit verbeteren en anticiperen op de lange-termijn-verwachtingen daarover.



## **2.3 Regionaal beleid Waterschap Amstel Gooi en Vecht (AGV)**

### 2.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015. Werken aan Water in en met de Omgeving

Het beleid zoals verwoord in het Waterbeheerplan 2010-2015 is voor het Waterschap Amstel Gooi en Vecht (AGV) het uitgangspunt voor de watergebiedsplannen, die leiden tot peilbesluiten en waterinrichtingsplannen, en voor de stedelijke waterplannen, die de gemeenten in afstemming met het AGV opstellen.

### 2.3.2 De Keur

De Keur is een eigen verordening van het waterschap die van oudsher zo heet. De Keur dient ter bescherming van de waterhuishoudkundige infrastructuur, de waterkeringen en de handhaving van het waterpeil. De Keur kent “verboden” en “geboden” voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden een watervergunning worden verleend. Het bestuur van het Waterschap Amstel Gooi en Vecht heeft de nu vigerende Keur vastgesteld: de Keur AGV 2011, met het Keurbesluit Vrijstellingen, en de Beleidsregels.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### 2.4.1 Algemeen

In deze paragraaf 2.3 worden beleidsnota's van de gemeente Diemen besproken die gebruikt zijn voor de ruimtelijke onderbouwing van dit plan voor de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning, zoals de Structuurvisie van de gemeente Diemen, de Woonvisie Diemen (2013-2017), het Parkeerbeleidsplan Diemen (2010-2020), het Waterplan Diemen (2010-2028), het gemeentelijke Groenbeleid, het Milieubeleidsplan Diemen 2009-2020, het Actieplan Energiebeleid (2013- 2017) en de Beleidsnota Cultuurhistorie.

### 2.4.2 Structuurvisie Diemen

De Structuurvisie Diemen (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 februari 2011) is een richtinggevend beleidsstuk, dat een algemeen beeld geeft van de toekomst van Diemen. Het doel

ervan is om samenhang te bereiken in diverse grote en kleine ontwikkelingen, die in de gemeente spelen en op stapel staan. Door een integrale benadering en het vormen van een eigen visie en wensbeeld, wil de gemeente meer grip krijgen op de ontwikkelingen, om zo meerwaarde te creëren. De Structuurvisie is kaderstellend voor de lange termijn. Voor de kortere termijn gaat de structuurvisie uit van flexibiliteit waar het gaat om het benoemen van projecten.

In de Structuurvisie Diemen is de Muiderstraatweg aangemerkt als belangrijke verbindingszone tussen Diemen en het Diembos. Hier is een duidelijke landschappelijke langzaam verkeerroute gewenst.

### 2.4.3 Woonvisie Diemen (2013-2017)

De Woonvisie Diemen 2013-2017 is op 28 november 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie verwoordt het woonbeleid voor de jaren 2013-2017 van de gemeente. Het uitgangspunt is een evenwichtige opbouw van de bevolking en de woningvoorraad, waarbij de kwaliteiten en de variatie als centrale opgaven voor de toekomst staan. Het accent op het gebied van de woningbouw ligt de komende jaren in Diemen op de herontwikkeling en de doorontwikkeling van bestaande locaties en op de bestaande woningvoorraad. Het streven is gericht op een optimale verdeling van de beschikbare woningvoorraad, uitgaande van het zo goed mogelijk laten aansluiten van het aanbod bij de vraag. Daarnaast legt de woonvisie ook verbindingen met het beleid op aanpalende terreinen als zorg en welzijn, duurzaamheid, en leefbaarheid en veiligheid. Dit betekent investeren in ruimtelijke kwaliteiten, aandacht voor bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige, schone en duurzame leefomgeving.

De woonvisie is gefundeerd op twee doelstellingen:

- Het voorzien in de lokale woningbehoefte in het bijzonder voor jongeren/starters en senioren, zowel in de huur- en koopsector in regionaal verband.
- Het bevorderen van duurzaamheid. Deze doelstelling is nieuw in de woonvisie. De gemeente spijst haar aandacht vooral toe op energiebesparing en op de toepassing van duurzame energie. Dit geldt niet alleen voor de nieuwbouw, maar juist ook voor de bestaande woningen, omdat daar de meeste winst is te behalen.

In paragraaf 3.1.2 wijst de Woonvisie op het Europees huurbeleid. Per 1 januari 2011 is er een belangrijke maatregel in werking getreden voor de toewijzing van sociale huurwoningen. In het kader van de bestrijding aan oneigenlijke staatssteun is bepaald, dat woningcorporaties minimaal 90% van

hun sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 33.614,--. De resterende 10% van de sociale huurwoningen mogen zij toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Deze maatregel betekent dat in vergelijking met de huidige praktijk een deel van de woningzoekenden geen sociale huurwoning meer toegewezen kan krijgen. Er zal op lokaal niveau (en regionaal niveau) dus beleid moeten komen om de huishoudens met een hoger inkomen dan € 34.000,- adequaat te kunnen huisvesten.

Volgens de Woonvisie (blz. 33) dient, om ervoor te zorgen dat er voldoende passende en betaalbare woonruimte beschikbaar komt voor de diverse doelgroepen, de doorstroming binnen Diemen te worden bevorderd. In de praktijk betekent dit, dat bij het ontwikkelen aan nieuwbouwplannen rekening zal moeten worden gehouden met de doorstroommogelijkheden voor inwoners van Diemen en de rest van de regio. Een instrument om de vraag en woningbehoefte meer centraal te kunnen stellen is fasering. Door te faseren kunnen bijvoorbeeld in Plantage de Sniep verschillende type woningen op verschillende momenten voor woningzoekenden (wanneer de markt daar om vraagt) op de markt worden gebracht. Daarmee kunnen meer (grotere) woningen met een betaalbare prijs vrijkomen. Met ontwikkelaars en beleggers zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt, onder andere voor de te realiseren woningen op de bouwlocatie Plantage de Sniep en Bergwijkpark-Noord.

Volgens paragraaf 7.2 (blz. 34) van de Woonvisie ligt het accent in Diemen op de herontwikkeling en doorontwikkeling van bestaande locaties.

De belangrijkste projecten in de gemeente betreffen:

- Realisatie woonwijk Plantage de Sniep.
- Relatie van de Brede HOED.
- Herontwikkeling vrijkomende schoollocaties in Diemen Noord.
- Herontwikkeling Bergwijkpark-Noord.
- Zuidflank Wilhelminaplantsoen.
- Herontwikkeling van De Kiezel.
- Uitbreiding winkelcentrum Diemerplein.

#### 2.4.4 Parkeerbeleidsplan Diemen 2010-2020

Parkeren maakt deel uit van het totale verkeer- en vervoersysteem. De manier waarop parkeren in Diemen in 2020 is geregeld, moet daarom worden afgestemd op de verschillende economische, sociale en leefbaarheidsdoelstellingen van Diemen. Het parkeerbeleid stelt de



volgende ambitie voor: “Het parkeerbeleid levert optimale ondersteuning aan alle activiteiten die in Diemen plaatsvinden (sterke wijken en vitale werkgelegenheid) en aan de kwaliteit en het gebruik van de schaarse openbare ruimte”. De gemeente Diemen tracht te voorkomen dat een overloop vanuit bedrijventerreinen en kantorenlocaties richting woonwijken en andere delen van Diemen ontstaat. Daarnaast wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen (inbreiding, uitbreiding en functieverandering) een op maat gemaakte parkeernormering toegepast ten behoeve van de kwaliteit van de openbare ruimte. Het “parkeren op eigen terrein” is hierbij het uitgangspunt. Met het realiseren van bovenstaande doelen levert het parkeerbeleid een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte en waarborging van de bereikbaarheid en leefbaarheid in Diemen. Het parkeerbeleid is geen doel op zich, maar een instrument om de beschikbare ruimte optimaal te benutten.

#### 2.4.5 Waterplan Diemen 2010-2028

Door de gemeente Diemen is de beleidsnota “Waterplan Diemen 2010-2028. Diemen zet water op de kaart” opgesteld en vastgesteld (14 oktober 2009). Dit is gebeurd in nauwe samenwerking met het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Met dit waterplan is invulling gegeven aan het Nationaal Bestuursakkoord Water.

#### 2.4.6 Gemeentelijk Groenbeleid

De Muiderstraatweg 61 is gelegen nabij het Diemberbos. Hierover staat in het “Groenplan Diemen. Visie op groenstructuur, groenbeleid en groenbeheer” (vastgesteld door de gemeenteraad 27 oktober 2011) het volgende vermeld:

*“De groenblauwe oost-west assen Langs het Amsterdam-Rijnkanaal met de fietsverbinding van Amsterdam naar Utrecht ligt de noordelijke groenblauwe zone van Diemen. De Weespertrekvaart is de tweede groenblauwe zone van Diemen en verbindt Diemen met Amsterdam en het Diemberbos”.*

#### 2.4.7 Milieubeleidsplan Diemen 2009-2020

Het Milieubeleidsplan Diemen 2009-2020 heeft een wettelijke status op grond van de Wet milieubeheer (Wm) en vormt een globale milieuvisie op hoofdlijnen met een gebiedsgerichte insteek, waarbij waar mogelijk in een meer integrale benadering is voorzien. Het milieubeleid moet

een positieve impuls geven op de leefbaarheid en duurzaamheid van de gemeente Diemen. Gezondheid, hinder en veiligheid en de vraag of de huidige activiteiten de toekomst bedreigen of lasten afwentelen op anderen staan centraal. De gemeente Diemen wilde in de periode 2008 tot en met 2010 aantoonbare resultaten geboekt hebben op het gebied van energiebesparing en duurzame energie. Uitgangspunt daarbij is de Trias energetica.

In volgorde van belangrijkheid betekent dit het volgende:

1. de mogelijkheden van energiebesparing optimaal benutten;
2. zoveel mogelijk duurzaam opgewekte energie verbruiken;
3. op een efficiënte wijze gebruik maken van fossiele brandstoffen.

#### 2.4.8 Actieplan Energiebeleid 2013-2017

Het Actieplan Energiebeleid 2013 – 2017 “Diemen verduurzamen en energieneutraal maken in 2040” is vastgesteld door de gemeenteraad van Diemen d.d. 26 april 2014. De gemeente Diemen voert een actief energiebeleid om Diemen duurzamer en uiteindelijk in 2040 energieneutraal te laten worden. De gemeente wil in de eerste plaats hierin zelf het goede voorbeeld geven.

Dit, door als gemeente zelf voldoende energie te besparen en duurzame energie op te wekken en daarover te communiceren. Daarnaast is het accent bij de uitvoering van het energiebeleid verschoven van het informeren en kennisuitwisseling naar het opzetten van samenwerking met burgers, bedrijven en organisaties met als doel om concrete resultaten te bereiken.

Diemen streeft ernaar om in het jaar 2040 in regionaal verband energieneutraal te zijn (EN2040). Dit betekent dat alle energie die in de gemeente/regio duurzaam wordt verbruikt, in de gemeente/regio duurzaam moet zijn opgewekt. In de periode 2013-2017 dient 15% energie te worden bespaard. De gemeente realiseert deze doelstelling voor de eigen organisatie (gebouwen, openbare verlichting, en dergelijke) en ondersteunt de doelgroepen (bewoners, bedrijven instellingen) bij het realiseren van deze doelstelling.

In deze periode 2013- 2017 dient 10% van de energiebehoefte duurzaam te worden opgewekt. De gemeente wil deze doelstelling realiseren voor de eigen organisatie en ondersteunt de doelgroepen (bewoners, bedrijven, en instellingen) bij het realiseren van deze doelstelling.

De gemeente werkt in regionaal verband samen indien dit leidt tot een duidelijke meerwaarde. Voordat een nieuwe activiteit wordt opgepakt, wordt deze SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel,

realistisch, tijdgebonden) uitgewerkt. Voor het uitvoeren van de activiteit dient aantoonbaar maatschappelijk draagvlak te zijn.

Vanaf september 2012 zijn de prioritaire projecten voor de gemeente:

1. invoeren energiezorg in gemeentelijke gebouwen en
2. vormen van duurzaamheidskringen van bedrijven met duurzame ambities.

Vanaf 2013 komen daar nog enkele (A&M)-activiteiten bij die met name gericht zijn op energiebesparing in de bestaande woningvoorraad, waaronder het maken van afspraken met woningcorporaties. Hiernaast gaat het om een gebouw- of buurtgerichte aanpak en/of een individuele aanpak gericht op alle huishoudens met een zeer hoog bovengemiddeld gas- en/of elektriciteitsverbruik en/of huishoudens met een laag inkomen (integratie met het armoedebeleid). Andere prioritaire activiteiten die worden voortgezet hebben betrekking op: windturbines (in het buitengebied), biomassacentrale (in A&M-verband) en warmtelevering (Bergwijkpark- Noord).

#### 2.4.9 Beleidsnota Cultuurhistorie

Het gemeentelijke beleid van de gemeente Diemen met betrekking tot e cultuurhistorie en de archeologie is verwoord in de Beleidsnota Cultuurhistorie (d.d. 22 oktober 2003 vastgesteld door de gemeenteraad).

De in de beleidsnota geformuleerde doelstellingen zijn:

1. De aanwezige cultuurhistorische waarden inventariseren en documenteren.
2. Deze waarden beschermen door beheer en instandhouding te stimuleren en waar nodig te ondersteunen.
3. Behoud door ontwikkeling realiseren door het aangeven van mogelijkheden waardoor op verantwoorde wijze een nieuwe toekomst wordt geboden aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.
4. De bewustwording over de cultuurhistorie van Diemen vergroten en de samenwerking met externe partijen die te maken hebben met cultuurhistorie te versterken.

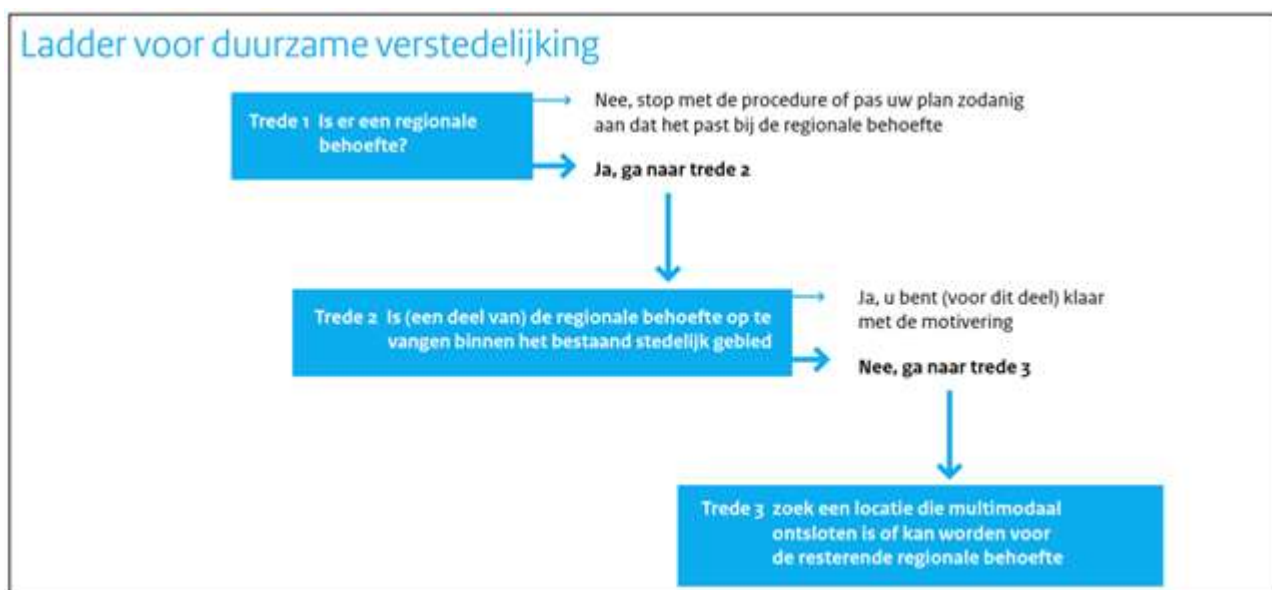
## Hoofdstuk 3: Onderzoek

### 3.1 Ladder van Duurzame Verstedelijking

#### 3.1.1 Algemeen

De “ladder voor duurzame verstedelijking” is in de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in artikel 3.1.6, lid 2. Het Bro bepaalt dat voor onder meer afwijkingsprocedures ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo de daarin genoemde 3 treden van de ladder moeten worden doorlopen.

In deze paragraaf is het project getoetst aan de Ladder voor duurzame Verstedelijking als neergelegd in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. De ladder kent de 3 treden die achter elkaar doorlopen kunnen worden zoals in onderstaande figuur is weergegeven:





### 3.1.2 Onderzoek

In de in paragraaf 3.1.1 genoemde handreiking is geen ondergrens gegeven aan wat nog een “stedelijke ontwikkeling” genoemd wordt. Op basis van onderstaande jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling:

- 3 woningen rechtstreeks, 3 woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingewerf));
- één woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland)).

Het begrip “woningbouwlocatie” (zoals in artikel 1.1.1 Bro in de omschrijving van het begrip “stedelijke ontwikkeling” is opgenomen) is niet nader gedefinieerd. Gelet op de kleinschaligheid van de woningbouw die in bovenstaande jurisprudentie centraal staat, is de Afdeling van oordeel “dat deze gevallen niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro”. Deze gevallen kunnen dan ook niet aangemerkt worden als een “stedelijke ontwikkeling”.

In deze ruimtelijke onderbouwing is sprake van het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Deze kleinschalige bebouwing kan op basis van de aangehaalde jurisprudentie beschouwd worden als een ontwikkeling die niet valt onder een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet benodigd voor dit project.

### 3.1.3 Conclusie

Het aspect Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor het plan.

## 3.2 Bedrijven en milieuzonering

### 3.2.1 Wettelijk kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur en stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

### 3.2.2 Onderzoek en conclusie

Op het perceel rust de nadere aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-bedrijfsvoertuigen”. Dit valt binnen de omschrijving handel in auto’s en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven van de VNG-richtafstandenlijst. Op de omschrijving handel in auto’s en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven is milieucategorie 2 van toepassing. Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter tot omliggende woningen. Echter, omdat het perceel in gemengd gebied gelegen is, geldt in dit geval een afstand van 10 meter tot omliggende woningen. De afstand van de woning tot het achtergelegen bedrijfspand bedraagt circa 28 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstand van 10 meter voldaan.



## 3.3 Geluid

### 3.3.1 Algemeen

Geluidsaspecten, die van belang zijn binnen het onderhavige plangebied, zijn het wegverkeerslawaai, het railverkeerslawaai, het industrielawaai, en het luchtverkeerslawaai. In wezen zijn dus alle geluidsaspecten volgens de geluidswetgeving van belang bij het onderhavige project.

#### *Geluidgevoelige bestemmingen*

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat de geluidbelasting dient te worden getoetst ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen, gezondheidszorggebouwen, en kinderdagverblijven. Kantoren, hotels, en horecagebouwen zijn volgens de wet in principe niet geluidgevoelig. Dit project betreft 1 geluidgevoelige bestemming, namelijk een woning.

#### *Akoestisch onderzoek*

Ten behoeve van de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is akoestisch onderzoek verricht door Valersi geluidbureau. Het resultaat van dit onderzoek is te vinden in het rapport Akoestisch onderzoek van Valersi geluidbureau (d.d. 14 oktober 2019 met nummer 19060026-DEG). De conclusies van het akoestisch onderzoek worden hieronder besproken. Achtereenvolgens worden besproken het industrielawaai, het wegverkeerslawaai, het railverkeerslawaai, het luchtverkeerslawaai, de cumulatie van de geluidsaspecten weg- en railverkeerslawaai, de overwegingen met betrekking tot hogere waarden, het Tracébesluit en de conclusie.

### 3.3.2 Industrielawaai

Uit bijlage 2 bij het akoestisch rapport blijkt dat de etmaalwaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode vanwege het bedrijf Riwal Hoogwerkers ten hoogste 48 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt de grenswaarde van 50 dB(A) volgens het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) niet overschreden. De rekenresultaten hiervan zijn in bijlage 2 bij het akoestisch rapport opgenomen.

### 3.3.3 Wegverkeerslawaai

#### *Wettelijk kader*

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt voor het wegverkeer bepaald dat alle wegen zones hebben waarbinnen niet zondermeer nieuwe geluidgevoelige bebouwing mag worden opgericht. Artikel 74 van de wet bepaalt dat zich langs wegen de volgende zones bevinden die aan weerszijden van die weg de volgende breedtes hebben:

In stedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

In het buitenstedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

Deze zonering geldt niet:

1. voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied.
2. voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur.

Krachtens artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) is het college van burgemeester en wethouders verplicht om onder andere bij de voorbereiding van de vaststelling van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, dat voorziet in de bouw van woningen of andere geluidgevoelige bebouwing in een zone als hiervoor bedoeld, een onderzoek in te stellen naar de geluidsbelasting die deze woningen (of andere geluidgevoelige bebouwing) zouden ondervinden van het verkeer op die weg. Uitgangspunt in deze is dat de geluidsbelasting de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet te boven gaat.

De voorkeurgrenswaarde voor de gevelbelasting van geluidgevoelige bestemmingen bedraagt 48 dB (artikel 82 Wgh). De ten hoogste toelaatbare gevelbelasting met ontheffing voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen bedraagt in buitenstedelijk gebied 53 dB (artikel 83, lid 1 Wgh) en in binnenstedelijk gebied 63 dB (artikel 83, lid 2 Wgh).

#### *Onderzoek wegverkeerslawaai*

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB, vanwege het wegverkeer op de S114 niet wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woning bedraagt 41



dB (inclusief 2 dB aftrek). In de zin van de Wgh zijn er geen bezwaren tegen de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Tevens blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, vanwege het wegverkeer op Rijksweg A1 met 3 dB wordt overschreden. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 niet overschreden. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woning bedraagt 51 dB (inclusief 2 dB aftrek). Voor de woning dient vanwege Rijksweg A1 een hoge waarde van 51 dB op de voorgevel te worden aangevraagd.

### 3.3.4 Railverkeerslawaai

#### *Wettelijk kader*

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft voor railverkeerslawaai een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB voor de geluidbelasting van nieuw te bouwen woningen. In beginsel mag de geluidbelasting niet hoger zijn dan deze waarde. Als de geluidbelasting toch hoger is, kan nieuwbouw pas mogelijk worden gemaakt nadat de gemeente Diemen hiervoor een zogenoemde "hogere waarde" (ontheffing) heeft verleend. Voor het railverkeer geldt een maximale te ontheffen waarde van 68 dB.

#### *Onderzoek railverkeer*

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, vanwege het railverkeer op de spoorlijn Weesp-Diemen met 7 dB wordt overschreden. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet overschreden. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woning bedraagt 62 dB. Voor de woning dient vanwege de spoorlijn een hoge waarde van 62 dB op de voorgevel te worden aangevraagd.

### 3.3.5 Luchtverkeerslawaai (luchthaven Schiphol)

Uit de 'Geluidsbelastingkaarten luchthaven Schiphol voor het gebruiksjaar 2016' van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (zie bijlage 3 bij het akoestisch rapport) blijkt dat de onderhavige woning ver buiten de geluidcontouren van luchthaven Schiphol ligt.

### 3.3.6 Gecumuleerde geluidbelasting weg- en railverkeerslawaai

De hoogste gecumuleerde geluidbelasting (Lvl,cum) vanwege het weg- en railverkeer op de gevels van de woning bedraagt 59 dB. Dat is 59 dB volgens het spectrum van wegverkeer en (Lrl,cum) 62 dB voor spectrum railverkeer (bijlage 2 van het akoestisch rapport).

### 3.3.7 Hogere waarden

Uit paragraaf 4.3 van het akoestisch rapport blijkt dat het treffen van geluidbeperkende maatregelen niet voldoende of maatgevend zijn om de geluidbelasting van zowel het weg- als railverkeer te reduceren tot of lager dan de voorkeursgrenswaarden. Voor deze woning dient voor het wegverkeer op Rijksweg A1 en voor het railverkeer op de spoorlijn Weesp-Diemen een hogere waarde van respectievelijk 51 en 62 dB op de voorgevel te worden aangevraagd.

### 3.3.8 Tracébesluit

In het kader van het Tracébesluit Spooruitbreiding Schiphol – Amsterdam - Almere – Lelystad (hierna te noemen: Tracébesluit) is de woning in 2015 van geluidsisolatie voorzien, waarbij is uitgegaan van de maximaal toegestane geluidbelasting. Daarbij is de geluidbelasting bepaald volgens het reken- en meetvoorschrift 2006, net als tijdens het vaststellen van het Tracébesluit. In het Tracébesluit is ervan uitgegaan en vastgesteld dat de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van de woning niet hoger mag worden dan 68 dB, zie bijlage 4 bij het akoestisch rapport.

Volgens Valersi geluidsbureau uitgevoerde berekeningen bedraagt de geluidbelasting op de woning momenteel 62 dB en is daarmee lager dan maximaal (63 dB) is toegestaan. De mogelijkheid bestaat dat ter plaatse van de woning het geluidsniveau kan toenemen. Het wegverkeerslawaai en dat van het bedrijf Riwal leveren geen relevante bijdrage aan de geluidbelasting ter plaatse. Ook als de geluidbelasting in de toekomst nog toeneemt (tot de maximaal toegestane geluidbelasting van 68 dB) voldoet de woning en zullen de maximale binnenwaarden niet worden overschreden.

### 3.3.9 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de geluidbelasting van de woning geen belemmering vormt voor de functiewijziging van “bedrijfswoning” naar “woning” nu de maximaal toegestane geluidbelasting (68 dB), die is vastgesteld in het Tracébesluit, niet wordt overschreden. Er zijn vanwege het Tracébesluit op kosten van Rijkswaterstaat geluidwerende voorzieningen aangebracht aan de woning (zie bijlagen 3 en 4 bij het akoestisch rapport). Hiermee is voldaan aan de Wet geluidhinder. Daardoor wordt in de woning een bescherming voor geluid van buiten geboden, die overeenkomt met de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012. Wel dienen voor deze woning vanwege het wegverkeer op Rijksweg A1 en vanwege het railverkeer op de spoorlijn Weesp-Diemen hogere waarden voor geluid van respectievelijk 51 en 62 dB op de voorgevel te worden aangevraagd.

## 3.4 Luchtkwaliteit

### 3.4.1 Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 zijn de huidige luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer van kracht. Deze eisen zien op de kwaliteit van de lucht, die wij inademen en daarmee op het voorkomen van de verslechtering van de lucht als gevolg van diverse luchtverontreinigende stoffen zoals fijn stof en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. Het principe daarbij is dat de lucht niet boven een bepaalde grenswaarde mag verslechteren ten gevolge van die plannen, tenzij die verslechtering elders in de nabijheid- of in het plangebied – wordt gecompenseerd (de projectsaldering).

De wet kent een minimumdrempel voor gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van bijvoorbeeld fijn stof, artikel 5.16, lid 1 en onder c van de Wet milieubeheer. In het daartoe opgestelde “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (Besluit NIBM) en de daarbij horende regeling “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (Regeling NIBM) wordt een aantal soorten projecten genoemd die nauwelijks van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Volgens artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moet in een bestemmingsplan, dat geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, eveneens gemotiveerd worden dat met het bestemmingsplan de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht zijn genomen. In de Regeling NIBM is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan grenswaarden hoeft te worden getoetst. Indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en Pm<sup>10</sup> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>) of een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden, kan dit project doorgang vinden zonder nadere toetsing aan de grenswaarden. De reden hiervoor is dat in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) voldoende maatregelen zijn genomen om de bijdrage van deze projecten aan verslechtering van de luchtkwaliteit te compenseren.

### 3.4.2 Onderzoek

De omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning moet worden aangemerkt als een woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1 van het besluit NIBM. Op grond van artikel 4, eerste en tweede lid van het besluit NIBM worden in de Regeling NIBM grenswaardes gesteld voor woningbouwlocaties die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de

luchtkwaliteit. In de Regeling NIBM wordt zo'n locatie aangewezen als locatie die niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit (voorschrift 3A.2 van bijlage 3A van die regeling). De voorwaarde is dat die woningbouwlocatie, in geval van een ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling netto niet meer dan 3000 woningen omvat. Gezien de aard en omvang van het plan, de omzetting van één bedrijfswoning naar burgerwoning, voldoet het project aan artikel 4 Besluit NIBM en draagt het in niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daardoor wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1 onder c van de Wet milieubeheer.

### 3.4.3 Conclusie

Het plan draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, zodat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het project (omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning) zoals is vastgelegd in artikel 5.16, lid 1 onder c, van de Wet milieubeheer.

## 3.5 Externe veiligheid

### 3.5.1 Wettelijk kader

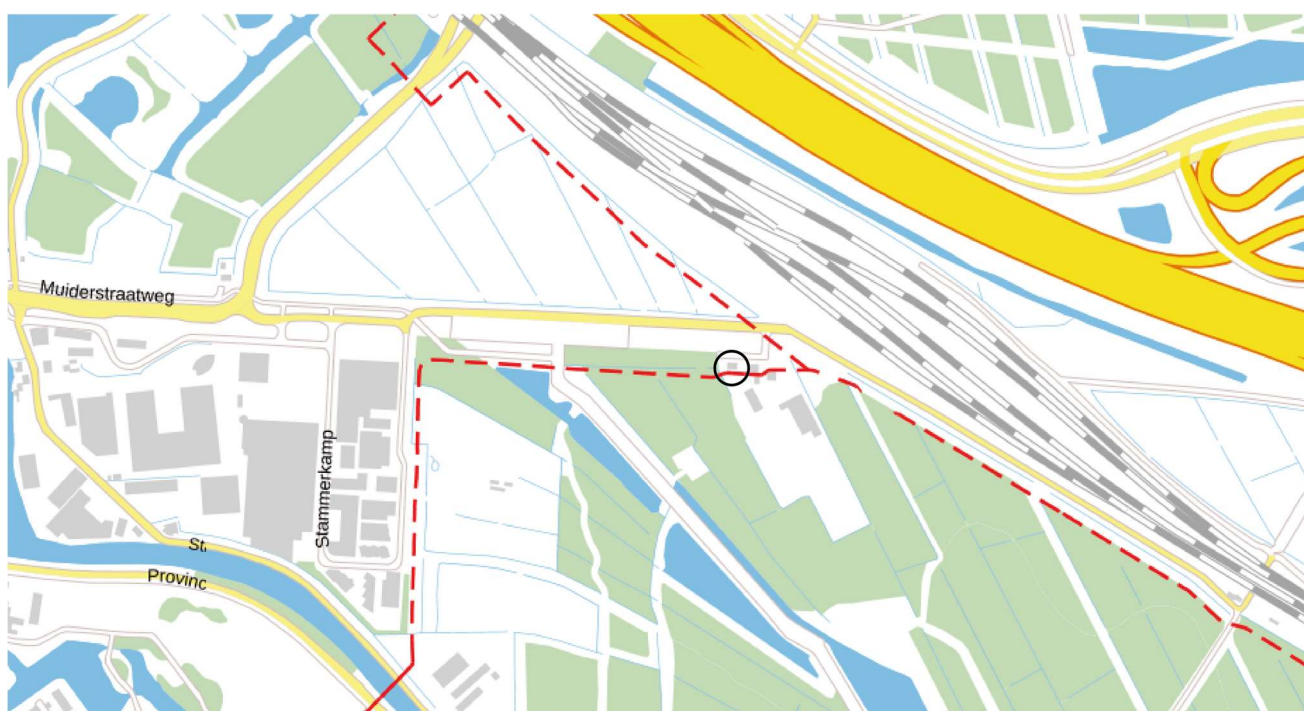
Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd: vuurwerk, LPG en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op de risico's voor de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Dit zijn:

1. Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen).
2. Het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen).
3. Het gebruik van luchthavens.

### 3.5.2 Onderzoek

Met de bestaande bedrijfswoning is er reeds sprake van een kwetsbaar object, desondanks wordt ten behoeve van de beoogde verhuur als burgerwoning de externe veiligheid in kaart gebracht. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.

*Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omcirkeld, bron: Risicokaart)*





## *Verkennd onderzoek inrichtingen*

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er zich binnen een straal van 1 kilometer geen relevante risicobronnen bevinden.

## *Verkennd onderzoek buisleidingen*

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat in het plangebied een gasleiding is gelegen. Dit op een diepte van ca. 1,7 meter onder maaiveld. Voor de aardgasleiding die zich in het plangebied bevindt is geen risicoafstand opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Desalniettemin dient er aangetoond te worden dat het risico niet wordt verhoogd met de beoogde afwijking van het bestemmingsplan. In de huidige situatie wordt er reeds gebruik gemaakt van de bedrijfswoning (als woning in gebruik) waarmee er gedurende langere tijd mensen aanwezig zijn in het plangebied. Met de beoogde omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning blijft de aanwezigheid van mensen ongewijzigd. Daarmee blijft zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico gelijk aan de huidige situatie.

In het plangebied ligt een hogedruk gastransportleiding. Zoals zichtbaar op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied is het bouwvlak tot op de belemmeringsstrook van 4 meter uit het hart van de leiding gelegen. Hiermee wordt voldaan aan het Bevb (= Besluit externe veiligheid buisleidingen) dat bepaalt dat binnen de belemmeringsstrook geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

De Gasunie heeft dan ook geen bezwaar tegen deze ontwikkeling. Echter, een groot gedeelte van de tuin ligt in de dubbelbestemming "Leiding-Gas". Men moet zich bewust zijn dat allerhande (graaf-) activiteiten zoals bijvoorbeeld, de bouw van een tuinhuisje, of het planten van diepwortelende beplanting, maar ook het plaatsen van schuttingpalen niet mogelijk is binnen deze strook. Indien de Gasunie werkzaamheden moet uitvoeren aan de leiding, brengt een aangelegde tuin vaak hogere kosten met zich mee. Tevens dient voor elke activiteit, zoals bepaald in artikel 23.3.1 van het bestemmingsplan, de eigenaar van de grond een omgevingsvergunning voor de activiteit "werk of werkzaamheden uitvoeren" aan te vragen.

## *Verkennd onderzoek transport van gevaarlijke stoffen over de weg*

Uit de risicokaart blijkt dat de locatie op circa 300 m afstand is gelegen van de Rijksweg. Dit betekent dat de locatie niet binnen het invloedsgebied (ofwel binnen een afstand van 200 meter) van een A- of N-weg, zoals benoemd in het Basisnet bevindt. Voor het Basisnet weg geldt een risicoafstand van 0 m voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6) en een afstand van 82 m voor het roepsrisico (PR 10-7). Aan beide afstanden wordt voldaan.

## *Verkennd onderzoek transport van gevaarlijke stoffen over het spoor*

Daarnaast bevindt het Basisnet spoor zich op een afstand van circa 160 m. De risicoafstand voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6) voor het Basisnet spoor is 1 m, hieraan wordt ruimschoots voldaan. Tevens geldt er een afstand voor het groepsrisico (PR 10-7) van 34 m, ook hier voldoet de afstand tot het plangebied aan.

### 3.5.3 Conclusie

Op basis van bovengenoemde overwegingen en het feit dat op kortere afstand van de gasleiding reeds een burgerwoning gesitueerd is kan worden aangenomen dat er ook voor de beoogde omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning die sinds 2011 al als burgerwoning in gebruik is, er sprake zal zijn van een goed woon- en verblijfsklimaat. De wijziging zorgt niet voor een verhoogd veiligheidsrisico. Ruimtelijk gezien treden er geen wijzigingen op met de deze wijziging. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **3.6 Water**

### 3.6.1 Wet- en regelgeving

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met het doel van een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit beleid is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG), het Nationaal Bestuursakkoord Water ((NBW) tot gemeentelijk niveau (Waterplan Diemen 2010-2028). Het Waterschap Amstel Gooi en Vecht (AGV) heeft zijn beleid vastgelegd in het "Waterbeheerplan 2010-2015.Werken aan Water in en met de Omgeving".

In het Waterbeheerplan 2010-2015 worden met name de drie hoofdtaken van het Waterschap Amstel Gooi en Vecht (AGV) beschreven:

- Zorg voor de veiligheid achter de dijken.
- Zorg voor voldoende water.
- Zorg voor water.

Daarnaast worden de zogenoemde maatschappelijke neventaken beschreven:

- Vaarweg- en nautisch beheer.
- Faciliteren van het recreatief medegebruik van water en dijken.
- Zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische, landschappelijke, en architectonische waarden.

### 3.6.2 Onderzoek en conclusie

Als gevolg van het planvoornemen neemt het verhard oppervlak op de planlocatie niet toe. Het saldo is "0". Op basis van bovenstaande bevindingen kan geconcludeerd worden dat het aspect water de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

## **3.7 Bodem**

### 3.7.1 Wettelijk kader

Bij een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo juncto artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 3.1.6 van het Bro moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen het plangebied. De reden hiervoor is dat het project op een vanuit milieuoogpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zorgvuldige manier dient te worden uitgevoerd. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Ook is hierbij van belang om aan te tonen dat het project economisch uitvoerbaar is voor wat betreft eventuele kosten in verband met de bodemkwaliteit.

Daarbij ziet de Wet bodembescherming vanuit een goed milieubeheer toe op de bodembescherming en de bodemsanering. Met deze wet moet rekening worden gehouden bij het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. In een bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van de bodemkwaliteit voor die ruimtelijke ontwikkeling.

Bodemonderzoeken kunnen in verschillende gradaties plaatsvinden. Naast de uitvoering van een historisch onderzoek, kan het noodzakelijk zijn een verkennend, of – indien de onderzoeksresultaten daartoe aanleiding geven – aanvullend bodemonderzoek te laten verrichten in het kader van de voorbereiding van een project. Zo nodig moet er een saneringsplan worden opgesteld.

## 3.7.2 Onderzoek en conclusie

Aangezien er sprake is van functiewijziging van een bedrijfswoning in een burgerwoning, kan een bodemonderzoek achterwege blijven. Immers was het perceel al in gebruik als bedrijfswoning. Het huidige gebruik (bedrijfswoning) staat het voorgenomen gebruik (burgerwoning) niet in de weg.

## **3.8 Ecologie**

### 3.8.1 Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die niet met deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van de ontwerp omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling.

#### *Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland)*

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) weer. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in een Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en nader uitgewerkt en uitgebreid in de gemeentelijke structuurvisie.

#### *Wnb*

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. De Wnb kent diverse natuurgebieden, te weten: Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Natura-2000 gebieden.

Gebieden die deel uitmaken van het NNN worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het “nee, tenzij” principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden. De minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000.

Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

### 3.8.2 Onderzoek en conclusie

Er is sprake van de wijziging van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Hierbij worden geen bouw- of aanlegwerkzaamheden uitgevoerd in of op het erf behorende bij de woning. Er wordt geen groen opgeofferd voor dit plan. Rondom het bedrijventerrein zal een groene haag worden geplant, maar deze werkzaamheden leiden niet tot aantasting van de ecologische waarden en zijn tevens niet vergunningplichtig. Aangezien er geen ecologische waarden worden aangetast, is een ecologisch onderzoek niet benodigd.

## **3.9 Cultuurhistorie en archeologie**

### 3.9.1 Cultuurhistorie

De Beleidsnota Cultuurhistorie (22-10-2003) van de gemeente Diemen richt zich op de cultuurhistorie in het algemeen, de gebouwde omgeving en de historisch geografisch waardevolle structuren. Omdat archeologie in Diemen zo'n grote rol speelt wordt daar expliciet en uitgebreid aandacht besteed, onder andere door een beschrijving van archeologische terreinen in de gemeente. Daarnaast komt het rijks- en provinciale beleid aan de orde, de stand van zaken en de mogelijkheden die de gemeente heeft het culturele erfgoed een plaats te geven in gemeentelijk beleid.



De volgende doelstellingen van de beleidsnota zijn daarbij geformuleerd met als belangrijkste uitgangspunt dat het cultuurhistorische beleid integraal in de gemeentelijke organisatie wordt ondergebracht:

1. De aanwezige cultuurhistorische waarden inventariseren en documenteren.
2. Deze waarden beschermen door beheer en instandhouding te stimuleren en waar nodig te ondersteunen.
3. 'Behoud door ontwikkeling realiseren' door het aangeven van mogelijkheden waardoor op verantwoorde wijze een nieuwe toekomst wordt geboden aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.
4. De bewustwording over de cultuurhistorie van Diemen vergroten en de samenwerking met externe partijen die te maken hebben met cultuurhistorie versterken

De Muiderstraatweg 61 is gelegen nabij het Diemer bos. Hierover staat het volgend opgenomen in de nota:

#### *"Het Diemer bos (DIEM 25)"*

Bij het graven van sloten tijdens de aanleg van het Diemberbos zijn in 1997 in de Overdiemerpolder en de Gemeenschapspolder de stammen an ruim zeventig oude eiken gevonden. Via jaarringonderzoek konden de stammen gedateerd worden tussen 1200 voor Chr. en 300 na Chr. Een opvallende stagnatie in de kieming van nieuwe eiken, tussen circa 880 en 670 voor Chr. hangt mogelijk samen met een klimaatverandering die werd veroorzaakt door een plotselinge afname van de zonneactiviteit. Gevolgen van klimaatveranderingen in het verleden verschaffen inzicht in de oorzaken van klimaatveranderingen in het algemeen. Dit is van belang omdat we kunnen verwachten dat ook in de toekomst het klimaat door diverse oorzaken zal veranderen."

### 3.9.2 Archeologie

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de gewijzigde Monumentenwet 1988, stellen Rijk en Provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden

betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valetta) is in 1992 ondertekend. Het verdrag is middels de Wet op de archeologische monumentenzorg, die met een wijziging van de Monumentenwet (Wet op de archeologische monumentenzorg van 1 september 2007<sup>31</sup>) in de Nederlandse wetgeving werd geïmplementeerd.

De doelstelling van deze wet is om zo veel mogelijk bodemschatten in de bodem te behouden, waardoor aantasting van het bodemarchief wordt voorkomen. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Conform de Monumentenwet 1988 zijn overheden gehouden archeologie op te nemen in ruimtelijke plannen.

Verder wordt met de genoemde aanpassing van de wet bevorderd, dat in een zo vroeg mogelijk stadium van de ruimtelijke planontwikkeling rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Uitgangspunt is tevens dat bodemverstoorders zelf archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen betalen.

De genoemde Wet op de archeologische monumentenzorg (onderdeel van de Monumentenwet) legt de zorgplicht voor het archeologische erfgoed bij de gemeenten. De wet bepaalt, dat archeologie binnen het instrumentarium van de ruimtelijke ordening dient te worden meegewogen.

De gemeente heeft ten aanzien van het omgaan met archeologie veel beleidsruimte om belangenafwegingen te maken.

Van belang voor de gemeente Diemen is hierbij ook dat de uitvoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (onderdeel van de Monumentenwet) bijdraagt aan de kennis van het ontstaan van de gemeente. De wet draagt zo bij aan de kwaliteit van de ruimte en de identiteit van de gemeente.

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het

beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 of later van kracht wordt.

### 3.9.3 Gemeentelijk archeologisch beleid

Het gemeentelijke beleid van de gemeente Diemen met betrekking tot de archeologie is verwoord in de Beleidsnota Cultuurhistorie (d.d. 22 oktober 2003).

De in de beleidsnota geformuleerde doelstellingen zijn:

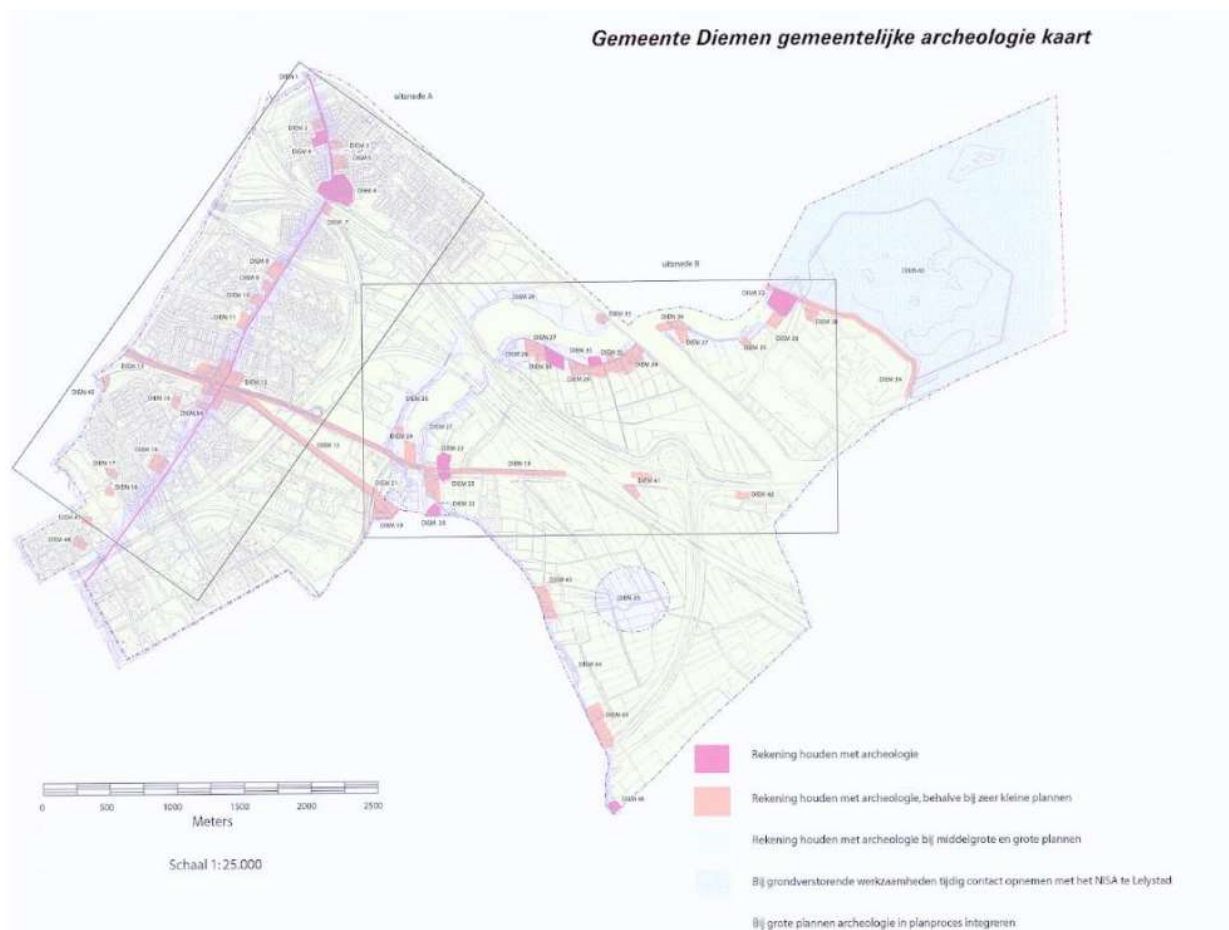
1. De aanwezige cultuurhistorische waarden inventariseren en documenteren.
2. Deze waarden beschermen door beheer en instandhouding te stimuleren en waar nodig te ondersteunen.
3. Behoud door ontwikkeling realiseren door het aangeven van mogelijkheden waardoor op verantwoorde wijze een nieuwe toe komst wordt geboden aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.
4. De bewustwording over de cultuurhistorie van Diemen vergroten en de samenwerking met externe partijen die te maken hebben met cultuurhistorie te versterken.

In de beleidsnota worden de gebieden beschreven die archeologisch van belang zijn in Diemen. Het gebied in of nabij het plangebied van Muiderstraatweg 61 wordt niet als zodanig omschreven.

## 3.9.4 Onderzoek en conclusie

Mede op basis van de eerder genoemde Beleidsnota Cultuurhistorie van de gemeente Diemen zijn de aspecten cultuurhistorie en archeologie van het plangebied voor het onderhavige project getoetst. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanuit cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen bestaan tegen de uitvoering van het project.

Het plangebied ligt in de Gemeenschapspolder. Volgens de gemeentelijke Archeologiekkaart van de gemeente Diemen is de archeologische verwachting van dit gebied laag. In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden. Ook heeft het plangebied vanuit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland geen waarde toegekend gekregen. Hieruit volgt dat het project kan worden uitgevoerd volgens het plan en dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is of dat er andere maatregelen dienen te worden genomen.



### 3.10 Parkeren/ontsluiting

Voor de gemeente Diemen is een parkeernota (zie ook paragraaf 2.4.4 Parkeerbeleidsplan Diemen 2010-2020) opgesteld. Het perceel biedt een oppervlakte van 865 m<sup>2</sup> en biedt hierdoor voldoende ruimte voor parkeergelegenheid. Ook is het perceel heel goed bereikbaar via de Muiderstraatweg en beschikt deze over een eigen oprit.

### 3.11 Landschappelijke inpassing

De gemeente Diemen heeft aangegeven mee te willen werken aan een omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning, op voorwaarde dat de aanvrager het bedrijfsterrein landschappelijk beter inpast. Daartoe heeft aanvrager contact gezocht met landschapsarchitect Paul Zuidgeest. In bijgevoegd rapport "Landschappelijke inpassing Muiderstraatweg 63 b Diemen" heeft deze een voorstel gemaakt om het bedrijfsterrein landschappelijk beter in te passen.

Zo heeft hij op een kaart de recreatieve paden in de nabijheid van het bedrijfsterrein getekend. Insteek van de gemeente is om het zicht vanaf deze paden op het bedrijfsterrein zoveel mogelijk te beperken. Om het terrein zo goed mogelijk landschappelijk in te passen en aan het zicht te onttrekken, dient vooral aan de westzijde van het terrein extra beplanting te worden aangebracht. Aan de noordzijde schermen de bestaande woningen met hun tuinen al het zicht af op het bedrijfsterrein. Aan de oostzijde lopen de recreatieve paden op grotere afstand van het terrein en is het bos voldoende dicht om het zicht op het terrein te camoufleren. Aan de zuidzijde is al grotendeels sprake van een goede afschermende beplanting in de vorm van een Taxushaag.

Aan de westzijde is er vanaf het HUS-pad wel enig zicht op het bedrijfsterrein. Daar is het derhalve over een grote lengte wenselijk om extra beplanting aan te brengen. Om het terrein aan de westzijde verder af te schermen wordt voor een hoofdzakelijk inheemse beplanting gekozen die goed tot haagvorm te snoeien is.

Om te zorgen dat ook in de winter het zicht op het terrein beperkt is, is gekozen voor een beplanting en beplantingspercentage dat een voor 70% wintergroen beeld oplevert. Zoals aangegeven is vooral gekozen voor soorten die goed te snoeien zijn en goed in het landschap passen. Daarnaast is gekozen voor soorten die goed winterhard zijn die weinig eisen stellen aan de bodem.



De beplanting die in het kader van de landschappelijke inpassing wordt geplaatst, zal geheel op eigen terrein gerealiseerd worden. Voor een nadere toelichting over die zal worden beplanting gebruikt en waar deze geplant wordt, wordt verwezen naar pagina 13 van het inpassingsplan.

## Hoofdstuk 4: Uitvoerbaarheid

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (de interactie met de maatschappelijke omgeving). Verder is de economische uitvoerbaarheid van het project onderbouwd. Ook is in dit hoofdstuk de verantwoording opgenomen m.b.t. de Grondexploitatiewet.

### 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing met het ontwerpbesluit voor het plan voor de transformatie van een bedrijfswoning in een burgerwoning is opgesteld voor een uitgebreide omgevingsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3e Wabo. Het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing zullen zes weken ter inzage worden gelegd volgens afdeling 3.4 Awb (= Algemene wet bestuursrecht). Tegelijk met het ontwerpbesluit voor de onderhavige omgevingsvergunning(en) zal ook het ontwerpbesluit hogere waarden o.g.v. de Wgh ter inzage worden gelegd. De zienswijzen, die in die periode worden ingediend, zullen bij het nemen van het besluit omtrent de omgevingsvergunning en bij het besluit over de hogere waarden o.g.v. de Wgh worden betrokken.

### 4.3 Economische uitvoerbaarheid

Om de gevraagde functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het aanliggende bedrijfsterrein landschappelijk wordt ingepast zodat kan worden voldaan aan eisen van een goede ruimtelijke ordening. Voor deze landschappelijke inpassing zal een overeenkomst worden gesloten tussen de aanvrager, de gemeente en de eigenaar van het aanliggend bedrijfsterrein (tripartite overeenkomst). In deze overeenkomst zijn de kosten ontwerp, aanleg onderhoud en beheer van de landschappelijke inpassing geborgd in die zin dat alle kosten ten laste van de aanvrager zullen komen. De tripartite-overeenkomst dient te zijn gesloten voordat er een besluit wordt genomen over de te verlenen Wabo-vergunning.

Het is niet op voorhand uit te sluiten dat de met afwijking toe te laten functiewijziging zal leiden tot claims uit oogpunt van planschade dan wel nadeel compensatie. Naast de te sluiten tripartite-overeenkomst zal ook een planschadeovereenkomst worden gesloten tussen de gemeente en de aanvrager waarbij de aanvrager de externe kosten van behandeling van de aanvragen voor zijn rekening zal nemen én in het geval dat de schadeclaim wordt toegewezen ook de kosten van die

schade en eventueel verschuldigde wettelijke rente voor zijn rekening zal nemen. Deze planschade-overeenkomst dient te zijn gesloten voordat er een besluit wordt genomen over de te verlenen Wabo-vergunning.

Op het moment van het te nemen besluit tot verlening van afwijking zullen alle directe en indirecte kosten van de landschappelijke inpassing en van de planschade en nadeelcompensatie zijn zeker gesteld.

#### **4.4 Grondexploitatie**

Het plan valt onder een categorie volgens artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro (artikel 6.2.1, lid d Bro) waarvoor een exploitatieplan opgesteld zou moeten worden. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de aanvrager van de onderhavige omgevingsvergunning(en) zijn de kosten anderszins verzekerd. Om die reden behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

#### **Bijlagen**

Bij deze Ruimtelijke Onderbouwing horen een aantal losse bijlagen die van belang zijn voor de juridische onderbouwing daarvan. Dit zijn de volgende bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek van Valersi geluidbureau (nummer 19060026-DEG d.d. 14-10-2019)
2. Definitieve versie landschapsinpassingsplan van Paul Zuidgeest landschapsarchitectuur (18-06-2019)