Gemeente Diemen

Raadsvoordracht

Onderwerp:	**Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen voor nieuwbouw woningen en een cultuurhistorisch belevingsvenster naast De Oude Smidse aan de Ouddiemerlaan 19**.
Datum:	11 mei 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 de bouw van een appartementengebouw bestaande uit drie woningen met een kelder en een cultuurhistorisch belevingsvenster naast het monumentale pand De Smidse aan de Ouddiemerlaan 19 onder de voorwaarden dat:
   a. nader archeologisch proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf;
   b. voorafgaand aan de uitvoering van graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging een BUS-melding wordt gedaan bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;.

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 door middel van een anterieure overeenkomst.

Relevante achtergrondinformatie

1. Voorgeschiedenis

In het najaar 2017 is het gemeentelijk monument De Oude Smidse aan de Ouddiemerlaan 19 van eigenaar gewisseld. De nieuwe eigenaar wil het naastgelegen terrein herontwikkelen en heeft medio 2018 een schetsplan voorgelegd aan de gemeente. Vanwege de directe relatie met het gemeentelijk monument zijn eerst een aantal ruimtelijke, cultuurhistorische en financiële voorwaarden opgesteld waarbinnen de herontwikkeling plaats kan vinden. Op 20 juni 2019 hebben wij ingestemd met deze uitgangspunten. Hierbij is tevens besloten maximaal 1 parkeervergunning per woning voor de toekomstige bewoners toe te wijzen. De raad is destijds door ons over deze ontwikkeling geïnformeerd.

2. Concrete aanleiding en impressie van het plan.

Het eerdere schetsplan is door de initiatiefnemer uitgewerkt. Inmiddels is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Het nu voorliggende plan bestaat uit 3 onderdelen:

a. de bouw van een appartementengebouw bestaande uit drie woningen met een kelder , twee bergingen en een schuur;
b. Het kappen en herplaatsen van een boom op het terrein;
c. de realisatie van een Cultuurhistorisch belevingsvenster, ook wel ‘vitrine’ genoemd.

Onderstaand wordt een impressie geven van het plan.

2.1 De locatie en huidige situatie





2.2 het nieuwe appartementengebouw



figuur 2: schets toekomstige situatie achterzijde (bron: Architectenbureau Micha de Haas, 2021



Er worden drie woningen gebouwd in de vrije sector. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen en een kap. De diepte van het gebouw is gelijk aan de Oude Smidse. De goothoogte van het gebouw is 8,3m en de nokhoogte bedraagt 9,8m. Het te bebouwen oppervlak op de kavel bedraagt 104 m2. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 151 m2.

2.3 Kap en herplaatsen van een boom op het terrein

Op het binnenterrein bevindt zich een Gewone esdoorn. Door de initiatiefnemers is onderzocht of deze boom kan worden gehandhaafd. Dit blijkt niet mogelijk. De boom moet dus worden gekapt om ruimte te maken voor de planontwikkeling. Zowel de gemeente als de initiatiefnemer hechten er , vanuit beeldkwaliteitsaspecten belang aan dat een dergelijke boom terugkeert. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat voor zijn rekening en risico na de bouwwerkzaamheden een soortgelijke boom wordt geplant op het terrein, of na overleg met de gemeente op een nader te bepalen plek in de directe omgeving van het plan met een minimale stamomtrek van 18-20 cm. Hierover zijn in de anterieure overeenkomst nadere afspraken vastgelegd.
Voor het kappen van de bestaande boom is overigens geen toestemming nodig van de gemeente. De kapverordening van de gemeente Diemen stelt dat wanneer een tuin kleiner is dan 100 vierkante meter bomen vergunningsvrij gekapt mogen worden. Dit is hier aan de orde.

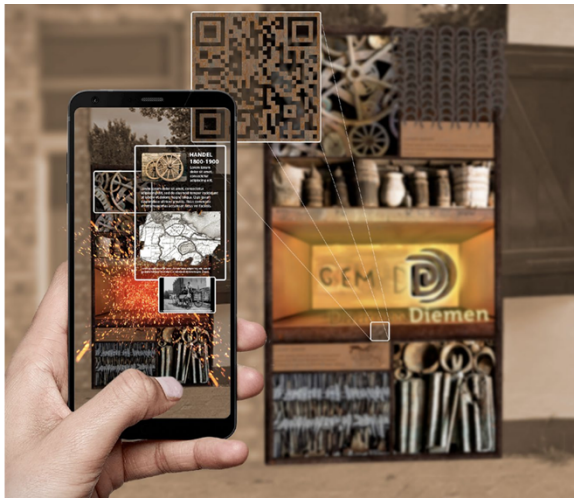
Figuur 2. Foto's terrein huidige situatie (bron: U-Trechter Vastg





2.4 Het belevingsvenster/vitrine: het kleinste museum van Nederland





Het huidige gebouw De Oude Smidse is doorontwikkeld tot een woning die een ode brengt aan het verleden, maar is nu niet meer toegankelijk voor het algemeen publiek. Om het historische belang van de locatie zichtbaar te maken, wordt een cultuurhistorisch belevingsvenster/vitrine ontwikkeld.
De vitrine heeft als doel om de buurt en de bewoners van Diemen te herinneren aan de functie van een van de oudste gebouwen in Diemen (de oude Smidse) en in bredere zin de (cultuur-)historie van geheel Diemen. De vitrine wordt geplaatst in het tussenlint van de nieuwbouw aan de linkerzijde van de Smidse. De vitrine is 3,16m hoog, 1,8 m breed en 1,23m diep.

Diemen is straks een uniek project rijker: de vitrine kan worden beschouwd als het kleinste museum in Nederland. Het betreft een interactieve vitrine. Dit wordt bewerkstelligd door gebruik te maken van Emotion Design, waarbinnen feiten, betekenis, emotie en het 'hoe' bij elkaar worden gebracht. De vitrine is een prikkelende collage van objecten uit de Oude Smidse en de Historische Kring Diemen. De voorwerpen zijn geclusterd over vijf vaste themavakken uit de Canon van Diemen en een wisselvenster. Samen geven deze vensters een blik op het verleden. Maar de vitrine is meer. Door de QR-code te scannen, verschijnen er oude foto's, prenten, kaarten en archieffilms over Diemen. De vitrine is daarom te definiëren als de poort tot de geschiedenis van Diemen, het laat op een eigentijdse manier de wortels zien van het verleden van Diemen, het is een plek die Diemen kan helpen bij het smeden van een eigen identiteit.

3. Inhoud van de voordracht

De aanvraag om een omgevingsvergunning past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Centrum**.** Voor het perceel geldt de bestemming “Wonen-1”, als bijbehorend erf bij het hoofdgebouw De Oude Smidse. Het realiseren van erfbebouwing, zoals een aanbouw of bijgebouw, mag volgens het bestemmingsplan. Echter het realiseren van een gebouw met 1 of meerdere woningen is niet toegelaten. Verder is op dit perceel de (dubbel)bestemming “Waarde-Archeologie-1” van toepassing, wat inhoudt dat voorafgaande aan de herontwikkeling verkennend en/of nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijke resten in de bodem. Tenslotte geldt ter plaatse nog (dubbel)bestemming “Waarde – Cultuurhistorie”, waarmee de cultuurhistorische samenhang van de gebouwen aan de Ouddiemerlaan wordt beschermd. Bij het plan moet worden aangegeven hoe dit past binnen de cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende wand van gebouwen langs de Ouddiemerlaan. Wij willen een omgevingsvergunning voor afwijken van de regels van het bestemmingsplan afgeven om dit plan mogelijk te maken. Wij mogen dit echter pas doen, nadat de raad 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.

4. Argumenten en keuzemogelijkheden

De belangrijkste overwegingen die aan ons voorstel te grondslag liggen, zijn:

4.1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (rapport buro Mees, Ruimte & Milieu van 15 april 2021), die zowel ambtelijk als door de Omgevingsdienst NZKG is beoordeeld en waarmee kan worden ingestemd. Het plan voldoet aan de geldende regels van het rijk, de provincie en de gemeente, is stedenbouwkundig inpasbaar en heeft verder geen onevenredige effecten voor het milieu.

4.1.2 Welstand en Historische Kring Diemen zijn akkoord.

Het bouwplan is (op het onderdeel belevingsvenster) in overleg met de Historische Kring Diemen tot stand gekomen en is besproken in de Welstands- en Monumentencommissie Diemen. Deze commissie heeft ingestemd met het plan.

4.1.3 Het Cultuurhistorisch belevingsvenster/vitrine is een verrijking voor het dorp.

Wij verwijzen hiervoor gemakshalve naar paragraaf 2.4 van dit voorstel.
De aanleg, uitvoering, het onderhoud en het kostenverhaal van de vitrine is geborgd in de anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer is aangegaan. Er zijn geen financiële risico’s voor de gemeente.

4.1.4 Parkeren en verkeer.

De appartementen worden ontsloten via de bestaande infrastructuur. In de openbare ruimte worden voor de toekomstige eigenaren van de woningen (op kosten van de initiatiefnemer) twee extra parkeerplaatsen aangelegd. Om te voorkomen dat de parkeerdruk te groot wordt, is per woning maximaal 1 parkeervergunning toegestaan. Met het toevoegen van 2 parkeerplaatsen neemt de parkeerdruk zeer beperkt toe. Deze beperkte toename is inpasbaar in de omgeving. Bezoekers kunnen parkeren in de betaald parkeren- of blauwe zone aan de Ouddiemerlaan en omliggende straten. De bewoners hebben geen recht op het aanvragen van een bezoekersregeling in dit gebied.

4.1.5 Het plan is ruimtelijk en stedenbouwkundig ingepast op deze locatie.

Er is gezocht naar een bouwmassa die in volume, situering en uitstraling aansluit bij het gemeentelijk monument, en bij de omliggende bebouwing. Een gebouw met 2 bouwlagen en een kap, met de dakrichting gelijk aan De Oude Smidse is passend in het straatbeeld. Tussen de nieuwbouw en De Oude Smidse is een ruimte onbebouwd van 2 meter breed in verband met de aanwezige ramen en deur in de zijgevel van De Oude Smidse. De entree van het pand is gesitueerd aan de Ouddiemerlaan. Om de aansluiting met de straat te versterken is op het straatniveau (begane grond) een leefruimte (keuken of woonkamer) gesitueerd. Het realiseren van een kelder is inpasbaar op deze plek. De ontsluiting van de kelder is niet aan de voorzijde op straat ontsloten, maar is inpandig opgelost.

Conclusie

De eindconclusie is dat het plan haalbaar, passend binnen een goede ruimtelijke is en economisch uitvoerbaar is.

4.2 Nadere voorwaarden
Op de volgende onderdelen worden aan het Ontwerpbesluit tot het verlenen van de Omgevingsvergunning nadere voorwaarden en/of eisen verbonden om de uitvoerbaarheid te borgen. Het gaat om de onderdelen Archeologie en Bodem.

- Archeologie

De vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de aanvrager voldoet aan de archeologische onderzoeksplicht voor deze locatie ná het verstrekken van de vergunning.
Om rekening te houden met mogelijk aanwezige archeologische resten dient door de aanvrager een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden. Vanwege de gedeeltelijk bebouwde staat (overkapping) van het perceel, en de diepte van de aan te leggen proefput, is het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek mogelijk lastig te realiseren. Daarom wordt het onderzoek met archeologische begeleiding uitgevoerd. Het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf. Het genoemde traject vindt in goed overleg plaats met de gemeente.

- Bodem

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat de bodem tot circa 2,5 onder het maaiveld sterk verontreinigd is en dat naar verwachting in totaal meer dan 25 m³ grond sterk is verontreinigd en derhalve sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging dienen gemeld te worden via de uitvoering van een BUS-melding bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, het bevoegd gezag Wet bodembescherming. De te verlenen omgevingsvergunning kan pas van kracht worden (in werking treden) nádat de provincie heeft ingestemd met de BUS-melding.

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 gedurende een periode van zes weken voor zienswijzen. Dit is in overeenstemming met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo. 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 en voorgelegd aan de raad. De aanvraag omgevingsvergunning wordt dan door ons college zonder Vvgb afgehandeld.

Gevolgen en risico's

Financieel
Voor de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning worden leges doorberekend.

In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat een exploitatieplan verplicht is voor een aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a lid 2 van de Wro kan de raad besluiten af te wijken van deze verplichting als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. De gemeentelijke kosten zijn in dit geval anderszins verzekerd. Met de bij dit project betrokken partij is een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee de projectgebonden kosten (inclusief verhaal van eventuele planschade) zijn geborgd. Hierdoor is een exploitatieplan overbodig. Wij stellen uw raad voor dit besluit te nemen. De anterieure overeenkomst is vertrouwelijk, de raad zal separaat door ons worden geïnformeerd over de inhoud van deze overeenkomst.

Juridisch
De ontwerp Verklaring van geen bedenkingen wordt samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken voor zienswijzen. Eventuele zienswijzen op de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen 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 tegen het ontwerpbesluit, valt de aanvraag binnen de categorie van gevallen waarvan de gemeenteraad op 30 januari 2020 heeft aangegeven dat geen Vvgb is vereist en wordt er geen raadsvoordracht en - besluit meer opgesteld en voorgelegd aan de raad. De aanvraag

omgevingsvergunning wordt dan door ons college zonder Verklaring van geen bedenkingen afgehandeld. Tegen het besluit tot het verlenen of weigeren van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Duurzaamheid
Het plan voldoet aan de duurzaamheidsdoelstelingen van de gemeente. De technische duurzaamheid binnen het project wordt geborgd door het toepassen van hoge isolatiewaarden en een hoogwaardige installatie. Het gebouw is gasloos, voorzien van ruim dertien vierkante meter zonnepanelen, bodemwarmtepomp, lagetemperatuur verwarming en ventilatie met een warmteterugwinning. Verder wordt de technische duurzaamheid geborgd door het gebruik van robuuste, duurzame materialen, als baksteen en (FSC) hout; en het behoud van zoveel mogelijk volle grond in de achtertuin.In paragraaf 4.7 van de goede ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid.

Andere risico's?
N.v.t.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?
Indien de gemeenteraad instemt met het raadsvoorstel wordt de aanvraag om omgevingsvergunning samen met de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen en alle relevante stukken 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen

Adviesraden
N.v.t.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie
Het ter inzage leggen van de ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor zienswijzen wordt tevoren bekend gemaakt in het Diemer Nieuws en in de Staatscourant. Het ontwerpbesluit wordt ook op ruimtelijke plannen.nl geplaatst. Ook worden stakeholders (o.a. Provincie, Waterschap AGV en diverse beheerders van leidingen) schriftelijk geïnformeerd.

De initiatiefnemers verstrekken actieve voorlichting aan de buurt en aan de inwoners over het plan.

Participatie
Bij de voorbereiding van het Cultuurhistorisch belevingsvenster/vitrine is met de Historische Kring Diemen gesproken over de opzet en inrichting van het venster.

Projectmatig
N.v.t.

Bijlagen
Bijlage 1 Aanvraag omgevingsvergunning
Bijlage 2 Art concept dorpsvitrine
Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeksrapporten
Bijlage 4:Voorstel oplossing parkeren

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,	de burgemeester,
T. Kemper	E. Boog

Gemeente Diemen

Onderwerp: **Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen voor nieuwbouw woningen en een cultuurhistorisch belevingsvenster naast De Oude Smidse aan de Ouddiemerlaan 19**
21-37

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 11 mei 2021

Overwegende dat:

- Op 4 mei 2020, nummer 2020-092234, een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend voor de bouw van een appartementengebouw bestaande uit drie woningen met een kelder en een cultuurhistorisch belevingsvenster naast het monumentale pand De Smidse aan de Ouddiemerlaan 19,
- 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 ‘wonen-I”, ‘Verkeer’ en ‘Waarde-archeologie 2’ en ’Waarde-Cultuurhistorie’;
- 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 te verwachten zijn. Om deze reden dient er van archeologisch vervolgonderzoek of maatregelen tot behoud plaats te vinden;
- het bouwplan in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan ‘Centrum’ omdat op de gronden ter plaatse met de bestemming “Wonen” geen hoofdgebouwen mogen worden opgericht;
- 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 om een 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 (rapport van adviesbureau Mees, Ruimte & Milieu d.d. 15 april 2021), 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 de bouw van een appartementengebouw bestaande uit drie woningen met een kelder en een berging en een cultuurhistorisch belevingsvenster naast het monumentale pand De Smidse aan de Ouddiemerlaan 19 onder de voorwaarden dat:
   a. nader archeologisch proefsleuvenonderzoekwordt uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf;
   b. voorafgaand aan de uitvoering van graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging een BUS-melding wordt gedaan bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.
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 17 juni 2021,

De voorzitter, De griffier,