

Ruimtelijke onderbouwing

Project	Nieuwbouw appartementen naast Ouddiemerlaan 19
Status	Versie 2.0
Projectnummer	20254
Datum	19 april 2021
Auteur	I.M.E. Hazeleger & S. Elfrink MSc



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	5
2.3	Geldend bestemmingsplan	8
3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Omgevingsaspecten	20
4.1	Stedenbouwkundige motivering	20
4.2	Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking	20
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.4	Bedrijven en milieuzonering	25
4.5	Bezonning	26
4.6	Bodem	27
4.7	Duurzaamheid	28
4.8	Externe veiligheid	31
4.9	Geluid	32
4.10	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)	34
4.11	Luchtkwaliteit	36
4.12	Natuur	37
4.13	Verkeer en parkeren	41
4.14	Water	42
4.15	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	44
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	45
5.1	Economische uitvoerbaarheid	45
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	47

Bijlagen (separaat aangeleverd)

1	Verkennd bodemonderzoek (Kwinfra, 2020)
2	Ecologische quickscan (Van der Goes en Groot, 2020)
3	Archeologisch onderzoek (Bureau voor Archeologie, 2020)
4	Programma van Eisen (Bureau voor Archeologie, 2021)
5	Stikstofdepositieberekening (Cauberg Huygen, 2020)
6	Akoestisch onderzoek (TecMap, 2020)
7	Aanmeldnotie m.e.r. (Mees Ruimte en Milieu, 2020)
8	Bezonningstudie (Building ID, 2020)

1 INLEIDING

In opdracht van U-Trechter Vastgoed BV heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van drie woningen ter plaatse van de Ouddiemerlaan 19 te Diemen. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, dient een planologische afwijkingsprocedure te worden doorlopen. Het plangebied kent de enkelbestemming 'Wonen – 1', maar heeft geen bouwvlak.

De planologische afwijkingsprocedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het geldende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als omgevingsaspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen naast het perceel Ouddiemerlaan 19 te Diemen. Ten noorden en zuiden van het plangebied is bebouwing gelegen, bestaande uit woningen en gemengde doeleinden zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. Ten oosten van het plangebied bevindt zich de Burgermeester Kievietstraat, ten westen de Burgermeester Bickerstraat. Het plangebied is gelegen in de gemeente Diemen, sectie F, kadastraal bekend nummer 2429.

Figuur 1. luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking).



2.2 PROJECTPLAN

Ouddiemerlaan 19 is één van de oudste panden in Diemen (1749) en heeft daarom een zeer bijzondere historische waarde voor Diemen. Het naastgelegen terrein waarop de nieuwbouw is gepland, is verhard, waarbij aan de voorzijde een schutting is geplaatst van circa twee meter hoog. De verharding bestaat uit tegels, zichtbaar in figuur 2. Op het binnenterrein bevindt zich een Gewone esdoorn. De boom bevindt zich achter het te realiseren gebouw. Echter is de verwachting dat de kelderbak de wortels zal beschadigen, waardoor behoud onverstandig is. De boom heeft een omtrek van 220 cm, een breedte van 65 cm, een hoogte van circa 13 m, en een kroon doorsnee van circa 10 m. De boom betreft geen beschermde boom. Indien de boom verwijderd dient te worden is het doel om de boom terug te plaatsen op een andere plek binnen het terrein. Indien de Gewone esdoorn de verplaatsing niet overleefd, zal er een andere boom worden teruggeplaatst binnen het plangebied.

Figuur 2. Foto's terrein huidige situatie (bron: U-Trechter Vastgoed BV, 20 november 2020).



Figuur 3. huidige situatie (bron: Google Streetview, geraadpleegd op 3 augustus 2020).



Het initiatief voorziet in de bouw van een appartementengebouw bestaande uit drie woningen met twee bergingen en een schuur. Er worden drie koopwoningen gebouwd voor het middensegment. Het voorgenomen initiatief bestaat uit twee bouwlagen en een kap. De nokhoogte van het gebouw bedraagt 12,0 en goothoogte is 7,6 meter. Het te bebouwen oppervlak op de kavel bedraagt 104 vierkante meter. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 151 vierkante meter..

Figuur 4. schets toekomstige situatie (bron: Architectenbureau Micha de Haas, 2020).



Bovenstaande figuur voorziet in een schets van de toekomstige situatie. De figuur lijkt gemêleerd, dit komt door de weergave van het render programma, waarin de 'materiaal mapping' programma een patroon genereert.

Dorpsvitrine

Het huidige gebouw De 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 plek toch zichtbaar te maken, is er behoefte aan een cultuurhistorische 'dorpsvitrine' naast de Oude Smidse. Zo ervaren voorbijgangers toch de betekenis van dit gebouw in Diemen.

Het betreft een interactieve dorpsvitrine, te realiseren in de nieuwbouw en onlosmakelijk verbonden aan het cultuurhistorische pand uit 1749. De dorpsvitrine 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. Dit wordt bewerkstelligd door gebruik te maken van Emotion Design, waarbinnen feiten, betekenis, emotie en het 'hoe' bij elkaar worden gebracht.

De dorpsvitrine 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 dorpsvitrine is meer. Door de QR-code te scannen, verschijnen er oude foto's, prenten, kaarten en archieffilms over Diemen. Zo ontdek je hoe deze moderne gemeente gesmeed is uit het verleden. De dorpsvitrine is daarom te definiëren als de poort tot de geschiedenis van Diemen.

De vijf themavakken uit de Canon van Diemen zijn:

- 1600-1900 Naar Diemerbrug aan de trekvaarten: Diemen als centrum van transport en logistiek.
- 1600-1970 Boeren in Diemen: de Diemenaar als boer.
- 1880-1930 Made in Diemen: van ambacht tot fabriek.
- 1940-1945 Diemens oorlog: Diemen en de tweede wereldoorlog.
- 1970 Suburbanisatie: de groei van Diemen.

Voor elk themavak zullen bijpassend objecten geplaatst worden, zoals hoeven, wielen en gereedschap.

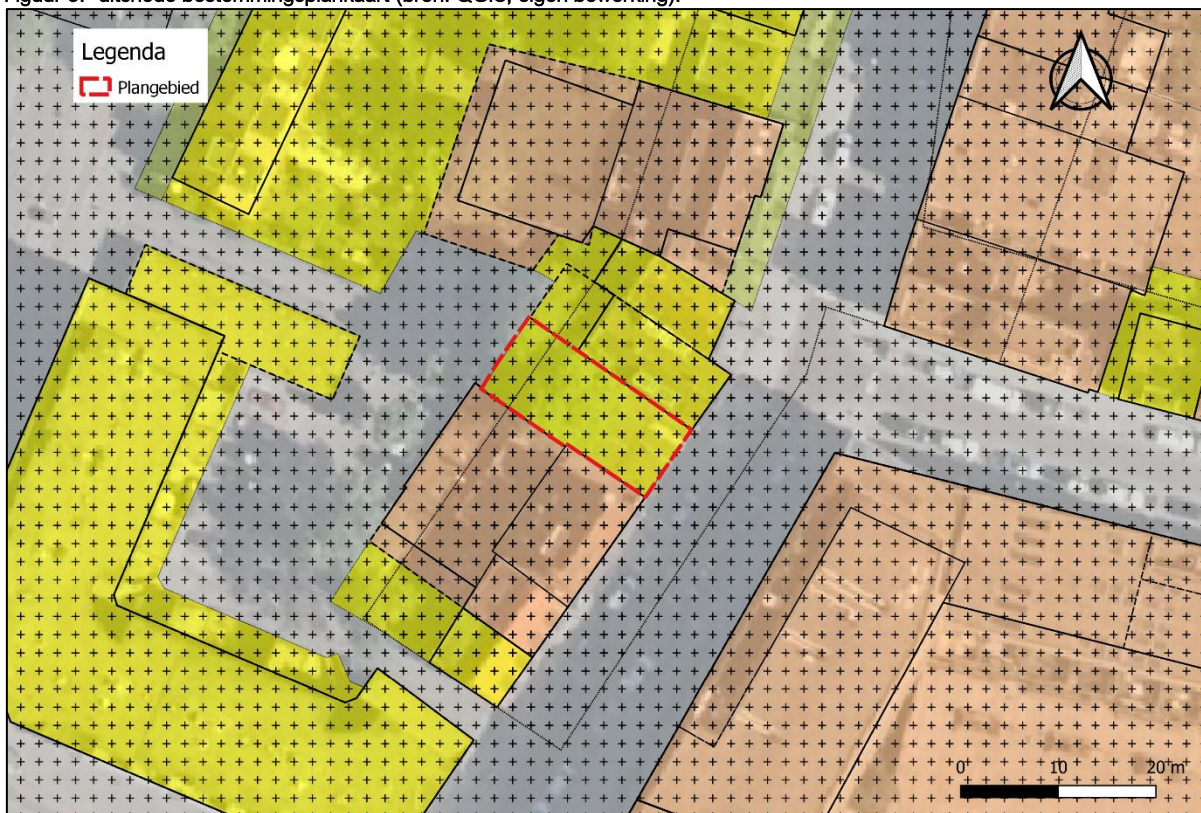
Om het wisselvenster aan te vullen met nieuwe objecten en zo nodig het licht in de vitrine te vervangen, zal er een deur in de dorpsvitrine worden geplaatst. Dit deurtje kan door middel van kleur weggewerkt worden, zodat de aandacht van de bezoekers bij de opstelling van de objecten blijft. Op deze manier kunnen Gemeente Diemen en de Historische Kring Diemen het wisselvenster telkens aanvullen met andere objecten, om zo een nieuwe, tijdelijke tentoonstelling te creëren en de veranderende identiteit van Diemen te belichten.

De 'vitrine' wordt geplaatst in het tussenlint van de nieuwbouw aan de zijde van de Smidse. De afmetingen van de vitrine zijn als volgt hoogte: 3,163, breedte 1,785 en diepte 1,229.

2.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Centrum". Dit plan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Diemen. De projectlocatie heeft de bestemming 'Wonen - 1', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Ter plaatse van de beoogde nieuwbouw zijn geen hoofdgebouwen toegestaan (er is geen bouwvlak). Op deze gronden mogen ten behoeve van de woonbestemming alleen aan-en uitbouwen worden gebouwd (zie art 22). Figuur 5 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Figuur 5. uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking).



CENTRUM
Artikel 22 – Wonen 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' woningen in de vorm van gestapelde woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend voor garageboxen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' op de begane grond uitsluitend voor garages en bergingen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor een parkeergarage;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - berging' uitsluitend voor een berging;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' uitsluitend voor een onderdoorgang;

met daaraan ondergeschikt:

- h. aan huis gebonden beroep of bedrijf;

met daarbij behorende:

- i. erven en tuinen;
- j. kleinschalige windturbines;
- k. toegangswegen- en paden;
- l. parkeervoorzieningen op eigen terrein.

22.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.
- c. de goot- en bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.
- d. de bouwhoogte van ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 25 – Waarde – Archeologie 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
- b. Voor zover de dubbelbestemmingen onderling geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:
 - 1. in de eerste plaats de bepalingen van Artikel 28 Waterstaat - Waterkering;
 - 2. in de tweede plaats de bepalingen van Artikel 25 Waarde - Archeologie 1;
 - 3. in de derde plaats de bepalingen van Artikel 27 Waarde - Cultuurhistorie.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een inventariserend veldonderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 - 1. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden tot ten hoogste 50 m² en het bouwwerk niet dieper dan 0,5 meter onder peil wordt geplaatst;
 - 2. uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

25.2.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit een inventariserend veldonderzoek blijkt dat archeologische waarden vanwege voorgenomen bouwactiviteiten zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 27 – Waarde – Cultuurhistorie

27.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de beeldbepalende wand;
- b. Voor zover de dubbelbestemmingen onderling geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:
 - 1. in de eerste plaats de bepalingen van Artikel 25 Waarde - Archeologie 1;
 - 2. in de eerste plaats de bepalingen van Artikel 26 Waarde - Archeologie 2;
 - 3. in de tweede plaats de bepalingen van Artikel 27 Waarde - Cultuurhistorie.

27.2 Bouwregels

Op de in lid 27.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bouwen op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan mits:
 - 1. de verandering en/of vergroting niet zichtbaar is vanaf het openbaar gebied;
 - 2. de bestaande nokrichting gehandhaafd blijft.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 27.2 een omgevingsvergunning verlenen voor bouwwerken overeenkomstig de bouwregels van de andere voorkomende bestemmingen, indien de cultuurhistorische waarden hierdoor niet onevenredig aangetast wordt of kan worden. Alvorens het bevoegd gezag omgevingsvergunning verleend dient cultuurhistorisch advies gevraagd te worden.

27.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van onderzoek, dat blijkt dat:
 - 1. ter plaatse geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden voorziet.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' uit te breiden indien er op basis van onderzoek is gebleken dat het noodzakelijk is deze aanwezige cultuurhistorische waarden te beschermen.

Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van drie appartementen binnen het plangebied is op drie onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheid is gelegen in het ontbreken van een bouwvlak, waardoor er binnen het plangebied geen hoofdgebouwen zijn toegestaan (artikel 22.2.1 a). Op deze gronden mogen ten behoeve van de woonbestemming alleen aan-en uitbouwen mogen worden gebouwd (zie art 22). Tevens is er door het ontbreken van het bouwvlak geen maximale goot- en bouwhoogte aangeduid binnen het plangebied. Daarnaast is binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie' een verbod tot bouwen opgenomen.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'. Ook is er sprake van strijdigheid met de activiteit bouwen omdat er geen hoofdgebouwen zijn toegestaan op de planlocatie.

Van de kruimelgevallenregeling kan geen gebruik worden gemaakt, omdat de kruimelgevallenregeling geheel niet voorziet in de bouw van nieuwe woningen. Daarnaast is binnenplannen afwijken ook niet mogelijk, omdat er in artikel 22 'Wonen – 1' geen afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Ook is in artikel 33 'Algemene afwijkingsregels' en artikel 34 'Algemene wijzigingsregels' zijn geen afwijkingsregels of wijzigingsregels opgenomen die betrekking hebben op de realisatie van drie hoofdgebouwen buiten of zonder een bouwvlak.

Paragraaf 4.3 beschrijft de relatie tussen het plangebied en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie'.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld 13 maart 2012) is een structuurvisie van het Rijk, waarin zij ambities schetst voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De SVIR bundelt alle infrastructurele en ruimtelijke onderwerpen in één structuurvisie voor Nederland.

Met de SVIR is een nieuwe weg ingeslagen, waarbij het Rijk in de eerste plaats verantwoordelijkheden over heeft gedragen aan provincies, gemeenten en waterschappen. Op die manier is de decentralisatie ingezet en brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat. Het Rijk zit daarmee zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel.

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Door te kiezen voor de selectieve inzet van het Rijksbeleid op 13 nationale belangen, krijgt de overheid de ruimte om haar hoofddoelstelling na te streven: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Die nationale belangen betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Verder blijft het Rijk uiteraard verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Het gaat om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.1.2 Conclusie

Geen van de dertien nationale belangen worden geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn op het realiseren van woningen binnen de bestemming 'Wonen - 1'.

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.3.2 Conclusie

Het Bro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het ‘waarom’ en ten dele over het ‘wat’. Onder de hoofdambitie, ‘balans tussen economische groei en leefbaarheid’, zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In de eerste fase van de omgevingsvisie, zijn verkenningen uitgevoerd. Deze verkenningen maken nu onderdeel uit van de omgevingsvisie. In de Verkenningen NH2050 zijn acht hoofdthema's van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd. Een van deze acht hoofdthema's is verstedelijking. Hierin wordt aangegeven dat de woningbehoefte voor Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid in de toekomst nog steeds toeneemt. De prognoses laten ook in lage scenario's nog groei zien in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Ook in Noord-Holland Noord is er een groei vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde, waarbij een deel van Noord-Holland Noord langzamerhand meer in beeld komt bij woningzoekenden in het zuidelijk deel van de provincie. Migratie, vooral van expats, heeft in toenemende mate invloed op de woningbehoefte. Tegelijkertijd is er steeds meer structureel leegstaand vastgoed en kunnen er leefbaarheidsproblemen in verouderde nieuwbouwwijken ontstaan. De woningbehoefte op de korte termijn is groot, op de lange termijn neemt deze volgens de huidige inzichten af.

De ambitie ten aanzien van woningbouw is dat vraag en aanbod van woon- en werklocatie, zowel kwantitatief als kwalitatief, beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op

de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambitie van de provincie om woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden in te plannen. De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en er wordt voorzien in zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte, zoals ook zal blijken uit de beleidstoets in de navolgende paragrafen.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De provincie Noord-Holland heeft een interactieve kaart ontworpen, behorend tot de Omgevingsverordening. Het plangebied kent twee raakvlakken in deze interactieve kaart, namelijk Grondgebied Provincie Noord-Holland, Bodemsanering, Peilbesluit en Regionale verdringingsreeks Amstel, Gooi en Vecht. In afdeling 4.3 en 7.6 van de Omgevingsverordening wordt nader in gegaan op bodemsanering. In onderhavige toelichting wordt in paragraaf 4.6 nader in gegaan op het aspect bodem. Het aspect water wordt behandeld in paragraaf 4.14.

Het plangebied kent geen raakvlakken met andere afdelingen en artikel uit de omgevingsverordening.

3.2.2.2 Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020 wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010 – 2020

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:

1. Afstemming vraag en aanbod;
2. Voorzieningen in de woonomgeving;
3. Duurzaamheid en transformatie.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie (welke inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie). Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gerealiseerd. Deze afspraken zijn vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten, in de vorm van Regionale Actieprogramma's (RAP's). De RAP's Wonen geven hiermee uitvoering aan de Provinciale Woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland'. Voor de projectlocatie is het RAP Kop van Noord-Holland van toepassing.

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Uit de woonvisie blijkt dat de realisatie van nieuwe woningen goed moet aansluiten bij de behoefte daarvan. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking zal de behoefte aan nieuwe koopwoningen binnen het middensegment in Diemen worden aangetoond. Uit de Provinciale Woonvisie kan worden afgeleid dat in het zuidelijk deel van de provincie de groei van de bevolking in de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen en

zal blijven groeien. De bevolking is vooral in de stedelijke centra ook veel jonger dan in de rest van de provincie. De behoefte aan nieuwe woningen in Diemen zal verder aanbod komen binnen paragraaf 3.3 en paragraaf 3.4.

3.2.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambities uit de Provinciale Woonvisie.

3.2.4 Prognose 2017 - 2040: concentratie in steden

Noord-Holland kent momenteel een hoge bevolkingsgroei door een combinatie van buitenlandse migratie, natuurlijke aanwas en de komst van inwoners uit de rest van Nederland. In vergelijking met de vorige prognose uit 2015 is vooral de buitenlandse migratie toegenomen, deels door asielmigratie maar ook vanwege werk en studie komen veel mensen uit het buitenland naar Noord-Holland.

Om inzicht te krijgen in demografische ontwikkelingen maakt de Provincie Noord-Holland periodiek een bevolkingsprognose. De prognose geeft een beeld van de verwachte bevolkingsontwikkeling en beschrijft op gemeente- en regioniveau de huishoudensvorming, groei van de woningbehoefte en de veranderingen die plaatsvinden binnen de leeftijdssamenstelling. Daarnaast vormt de prognose de basis voor het aantonen van nut en noodzaak bij nieuwe woningbouwplannen.

Woningbehoefte provincie Noord-Holland

Tot 2040 neemt de bevolking in Noord-Holland naar verwachting toe met 378.000 inwoners tot bijna 3,2 miljoen. Dit leidt in de periode 2017-2040 tot een groei van 213.000 huishoudens en een gewenste groei van de woningvoorraad van ongeveer 212.000 woningen. De bevolking groeit met 13% ten opzichte van 2017, de groei van de woningbehoefte en het aantal huishoudens ligt rond de 16%. Het grootste deel van de groei zit in Noord-Holland Zuid.

In de periode 2017-2040 neemt de woningbehoefte in Noord-Holland dus toe met 212.000 woningen, 23.300 in Noord-Holland Noord en 188.700 in Noord-Holland Zuid. Diemen behoort tot de regio Noord-Holland Zuid. In Noord-Holland Noord zit de groei bijna volledig in de periode tot 2030, hierna is de groei beperkt. In de Kop van Noord-Holland daalt in de periode 2030-2040 de woningbehoefte met 1.500 woningen. Voor de regionale woningbouwprogrammering is dit een belangrijk aandachtspunt.

In Noord-Holland Zuid groeit ook na 2030 de woningbehoefte nog flink. Toch zit ook hier in de eerste twintig jaar de grootste groei. De uitbreidingsbehoefte bestaat niet volledig uit nieuwbouw. Ook door transformatie worden woningen toegevoegd, de zogenaamde overige toevoegingen. Dit zijn woningen toegevoegd door bijvoorbeeld splitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie. De feitelijke nieuwbouwbehoefte wordt daarmee bepaald door uitbreidingsbehoefte min transformatie plus sloop.

Figuur 6. ontwikkeling woningbehoefte in Noord-Holland (bron: prognose 2017 – 2040)

	Ontwikkeling t.o.v. 2017					
	2017	2020	2025	2030	2040	2040
Kop van Noord-Holland	73.600	1.200	2.400	2.700	1.200	74.800
West Friesland	91.300	3.200	6.900	9.100	9.500	100.800
Regio Alkmaar	131.400	5.000	9.900	12.100	12.600	144.000
Noord-Holland Noord	296.200	9.400	19.200	24.000	23.300	319.500
Waterland	78.900	3.000	5.600	7.500	10.100	89.000
Zaanstad	68.700	2.700	6.400	9.600	14.500	83.200
IJmond	67.300	1.400	2.800	3.900	5.100	72.400
Zuid-Kennemerland	109.100	3.100	7.100	10.700	15.700	124.800
Amstelland-Meerlanden	150.500	5.800	15.200	23.700	36.000	186.500
Amsterdam	435.700	16.400	38.500	58.200	93.900	529.600
Gooi en Vechtstreek	115.300	3.600	7.400	10.200	13.400	128.800
Noord-Holland Zuid	1.025.500	36.100	83.000	123.800	188.700	1.214.200
Noord-Holland	1.321.700	45.500	102.200	147.800	212.000	1.533.700
Almere/Lelystad	117.100	6.200	15.800	25.500	42.700	159.700
Metropoolregio Amsterdam	1.142.600	42.300	98.800	149.400	231.400	1.373.900

De tabel in figuur 6 geeft voor de periode 2017-2040 hiervoor de kwantitatieve basis zoals die voortkomt uit deze prognose. Regio's kunnen deze tabel gebruiken bij het opstellen van hun regionale actieprogramma's. Voor de provincie vormen ze, tot het uitkomen van de nieuwe prognose, het uitgangspunt voor het beoordelen van nut en noodzaak van nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Figuur 7. ontwikkeling woningbehoefte t.o.v. 2017 (bron: prognose 2017 – 2040)

Ontwikkeling woningbehoefte	Ontwikkeling t.o.v. 2017					
	2017	2020	2025	2030	2040	2040
Beemster	3.900	400	700	1.100	1.600	5.500
Edam-Volendam	15.100	700	1.200	1.600	1.900	17.000
Landsmeer	5.000	400	600	700	900	5.900
Oostzaan	4.300	100	100	200	200	4.500
Purmerend	36.300	1.000	2.100	2.900	4.100	40.400
Waterland	7.400	200	500	600	700	8.100
Wormerland	7.000	300	400	500	800	7.800
Zaanstad	68.700	2.700	6.400	9.600	14.500	83.200
Aalsmeer	12.800	300	600	1.100	1.400	14.200
Amstelveen	43.700	1.100	2.800	4.000	6.000	49.700
Diemen	13.600	700	2.100	3.200	5.800	19.400
Haarlemmermeer	61.500	2.800	6.800	10.700	16.300	77.800
Ouder-Amstel	5.900	600	1.900	3.300	4.600	10.500
Uithoorn	12.900	400	1.000	1.400	2.000	14.900
Amsterdam	435.700	16.400	38.500	58.200	93.900	529.600
Regio Amsterdam	733.800	27.900	65.600	99.000	154.500	888.300

3.2.4.1 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van de prognose blijkt dat voor de periode van 2017 tot 2040 binnen de regio Noord-Holland Zuid en specifiek gezien binnen de gemeente Diemen, behoefte bestaat aan nieuwe woningen.

3.2.4.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de prognose 2017 – 2040 van de provincie Noord-Holland.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020

De provincie Noord-Holland vraagt vanuit haar rol als woningmarktregisseur alle regio's in de provincie een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) op te stellen. Het gebied van de Stadsregio Amsterdam is als RAP-regio aangewezen. De drie deelregio's Amsterdam, Zaanstreek-Waterland en Amstel-Meerlanden vormen gezamenlijk een RAP-regio. Doel van het RAP is regionale afstemming over woningbouwprogrammering, zodat vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar aansluiten. Het maken van een RAP is verankerd in de Provinciale verordening. Het RAP moet handvatten bieden voor bestemmingsplannen om aan de verplichte motivering uit het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen, oftewel de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Voor Amstelland-Meerlanden, waartoe Diemen behoort, en Zaanstreek-Waterland zijn voor wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte de volgende conclusies getrokken:

- tekorten in vrijwel alle marktsegmenten;
- met name tekort aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment;
- een iets groter aanbod stedelijke appartementen en dure huurwoningen dan vraag.

Voor wat betreft de kwantitatieve behoefte, wordt geconcludeerd dat een tekort bestaat aan 'harde' plannen. Er bestaat noodzaak tot het vaststellen van definitieve plannen.

Figuur 8. woningbehoefte vs. plancapaciteit in de drie marktregio's (bron: RAP Stadsregio Amsterdam).

	Behoefte	Plancapaciteit 2016			Tekort harde Plancapaciteit
	2015-2025	hard	zacht	totaal	
Marktregio Amsterdam (Stadsregio totaal)	87.410	48.180	69.610	117.790	-39.230
Marktregio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	67.870	36.540	47.980	84.520	-31.330
Marktregio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	74.650	44.050	58.510	102.560	-30.600

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Het voorgenen initiatief draagt bij aan harde plancapaciteit waaraan een tekort is binnen de regio Amstelland-Meerlanden. Daarnaast is er een tekort aan woningen binnen alle marktsegmenten, maar met name binnen het middensegment. Het realiseren van drie koopwoningen binnen het middensegment is daarom wenselijk.

3.3.1.2 Conclusie

De voorgenen ontwikkeling is in lijn met de kwalitatieve en kwantitatieve behoeftes uit het RAP.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie Diemen

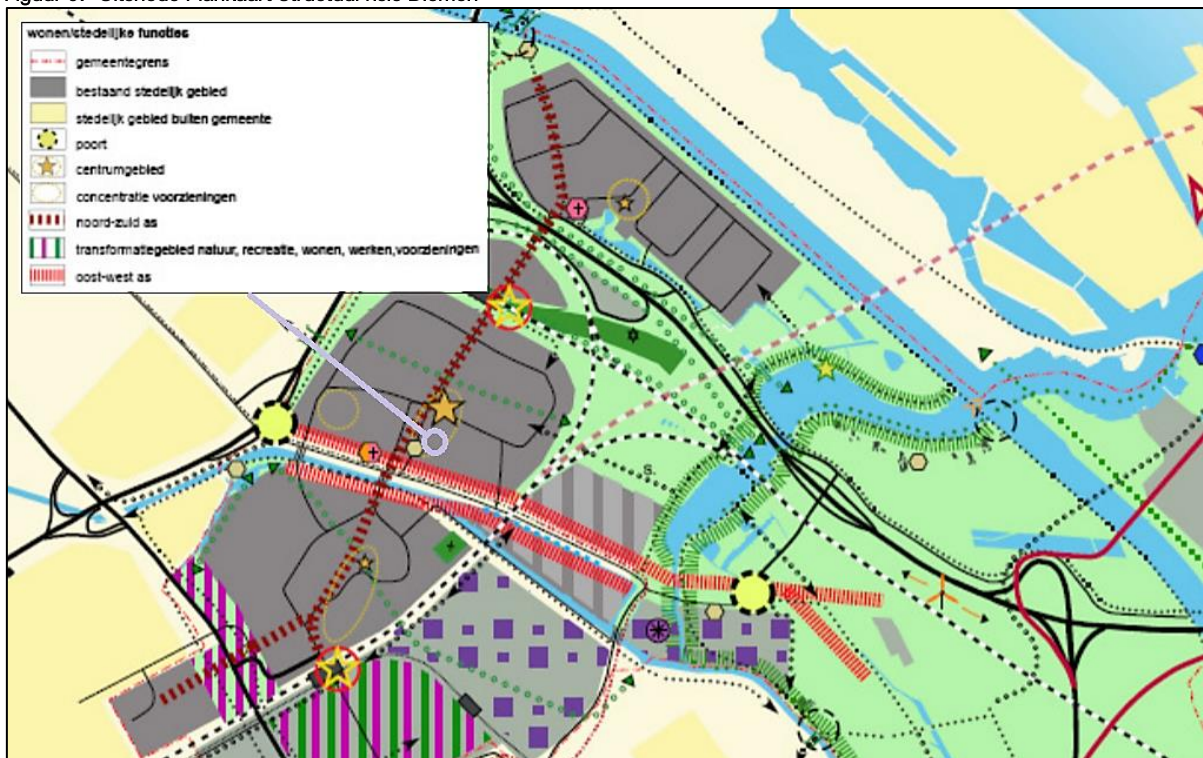
In de structuurvisie (27 januari 2011 vastgesteld) van de gemeente Diemen wordt een visie gegeven op hoe de gemeente zich de komende tien tot dertig jaar wil ontwikkelen. De Structuurvisie gaat uit van een zevental opgaven:

1. Het versterken van het bestaand stedelijk gebied;
2. Het gebruik van het (regionaal) groen intensiveren;
3. Faciliteren en benutten van de (regionale) bereikbaarheid;
4. Bevorderen van het openbaar vervoer;
5. Diemen in 2040 duurzaam en energieneutraal;
6. Het bedrijfsleven en bedrijvigheid aan huis koesteren;
7. Het behoud van cultuurhistorische plekken.

Sterke wijken

Binnen het bestaand stedelijk gebied zal de nadruk liggen op het versterken van de functionele en ruimtelijke structuur van de wijken, met aandacht voor de eigenheid en diversiteit van de verschillende wijken, met goede wijkvoorzieningen. Er wordt geïnvesteerd in leefbare en vitale wijken, met aandacht voor de huisvesting van gezinnen, starters en senioren. Hierbij wordt ingezet op betaalbaar wonen met een hoge kwaliteit. Er dient op twee fronten een kwaliteitsslag te worden gemaakt binnen de bestaande woningvoorraad. De voorraad moet energiezuiniger zijn en meer wooncomfort bieden, zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid van het wonen. Voor nieuwbouw is in het centrum van Diemen, waar de projectlocatie is gelegen, weinig ruimte. Daarom wordt op deze plek vooral ingezet op herontwikkeling.

Figuur 9. Uitsnede Plankaart Structuurvisie Diemen



3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In de Structuurvisie (2011) wordt de Ouddiemerlaan beschreven als een belangrijke verbinding tussen noord en zuid, oftewel de ruggengraad van Diemen. Daarnaast is het ook een belangrijke historische structuurlijn en verkeersroute. Ook geeft de structuurvisie het belang van het behoud van enkele cultuurhistorisch objecten weer, waaronder de Smidse.

De plankaart uit figuur 8 maakt inzichtelijk dat het plangebied zich binnen bestaand stedelijk gebied in het centrum van Diemen bevindt en tevens direct aan de noord-zuid as grenst. In Diemen Centrum is de ruimtelijke en sociale opbouw divers. Het woonmilieu is als kleinstedelijk te typeren (laagbouw, gestapeld en hoogbouw). Terwijl in het verleden een trend van vergrijzing werd waargenomen, neemt inmiddels het percentage jongeren in het centrum weer toe. Het inspelen op de veranderende woningmarkt en de kwaliteit van de woningen vraagt de nodige aandacht bij ontwikkelingen.

3.4.1.2 Conclusie

Het realiseren van drie gestapelde woningen binnen het centrum van Diemen sluit aan bij het daar heersende kleinstedelijke woonmilieu.

3.4.2 Woonvisie Diemen 2018-2023

Diemen draagt op dit moment stevig bij aan de grote woningbouwopgave in de regio. Veel mensen willen in of nabij Amsterdam wonen. Diemen is dan een aantrekkelijk alternatief: dichtbij Amsterdam, goed bereikbaar en met een prettige mix tussen groot- en kleinschalige voorzieningen. De gedachte van Daarom Diemen komt duidelijk tot uitdrukking als het gaat om wonen. Er zijn veel redenen om in Diemen te gaan wonen en te blijven wonen. Nieuwbouwwoningen worden dan ook in mum van tijd verkocht of verhuurd. Bestaande woningen hebben ook maar weinig dagen nodig om verkocht te worden.

Groei

De gemeente Diemen groeit. Een groei die sterk samenhangt met de flinke productie van woningen in de gemeente. Een groei die zich ook sneller ontwikkelt dan enkele jaren geleden werd gedacht. Op 1 januari 2018 was het inwoneraantal de 28.000 personen reeds gepasseerd. De verwachting is dat dit aantal tot en met 2023 oploopt tot bijna 35.000 inwoners. De groei stelt de gemeente voor een aantal uitdagingen, maar schept ook kansen. Deze zijn op hoofdlijnen uitgewerkt in de Nota integrale visie op de groei van Diemen 2017-2025. In deze Woonvisie zal een nadere uitwerking van de groei in relatie tot wonen worden gegeven.

Pijlers

Voor de inhoud van een woonvisie moeten daarom keuzes gemaakt worden in de onderwerpen die Diemen wilt belichten. De gemeente Diemen heeft dit gedaan door een viertal pijlers te benoemen die – mede gezien de ontwikkelingen en uitdagingen waar de gemeente voor gesteld staan – de visie op wonen in Diemen dragen.

De volgende pijlers worden nader toegelicht in de Woonvisie:

- Pijler 1 - Sterke wijken;
- Pijler 2 - Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte;
- Pijler 3 - Wonen met zorg en welzijn;
- Pijler 4 - Duurzaamheid.

Pijler 1 en pijler 2 zijn met name relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Deze worden hieronder nader toegelicht. Pijler 4 komt nader aan bod in paragraaf 5.11.

Pijler 1: sterke wijken

Een sterke wijk zorgt voor een goede kwaliteit van wonen. Goed wonen vraagt ten eerste om woningen in een goede staat en gesitueerd in een goed onderhouden woonomgeving. Ten tweede is de verscheidenheid aan mensen en woonmilieus van belang. Zowel rijk en arm als jong en oud leven in Diemen samen met elkaar. Ten derde is het van belang dat elke wijk goede voorzieningen heeft. Bedreigingen voor de kwaliteit van

wonen zijn er echter ook. De bebouwing binnen de gemeente is intensief, waardoor mensen soms dicht op elkaar wonen. Overlast door zaken als overbewoning, geluid, vervuiling en parkeerdruk ontstaat daardoor snel. Inspanningen van bewoners zelf zijn dan ook onontbeerlijk, naast alles wat de gemeente daarvoor in het werk stelt.

Pijler 2: betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte

De woningmarkt is in korte tijd niet alleen uit het dal geklommen. Er is zelfs sprake van een overspannen woningmarkt, waardoor de prijzen voor woonruimte hierdoor fors zijn toegenomen. De betaalbaarheid van woonruimte staat daardoor met name voor lagere- en middeninkomens onder druk. Daarnaast neemt ook de beschikbaarheid van woonruimtes af. Zeker in de sociale huurvoorraad is de doorstroming laag, omdat een vervolgstap naar een koopwoning of vrije sectorhuurwoning niet haalbaar is. De woningvoorraad komt zodoende op slot te zitten en veel woningzoekenden ondervinden de problemen daarvan.

Naast de vier pijlers waarin de voornaamste onderwerpen van de woonvisie worden uitgewerkt, is er een zestal onderwerpen waaraan in de Woonvisie tevens aandacht aan wordt besteed:

1. studentenhuisvesting;
2. woningbouwprogrammering;
3. regionale samenwerking;
4. prestatieafspraken met corporaties;
5. de huisvestingsverordening: woonruimteverdeling en beheer woonruimtevoorraad;
6. aanpak woonfraude.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Voorliggend plan maakt de realisatie van drie koopappartementen binnen het middensegment mogelijk. Uit het RAP bleek eerder al dat er met name behoefte is aan woningen binnen het middensegment, waardoor de voorgenomen ontwikkeling aansluit op pijler 2. Door het realiseren van kwalitatief goede woningen, draagt de voorgenomen ontwikkeling tevens bij aan het realiseren sterke wijken (pijler 1).

3.4.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de Woonvisie Diemen 2018-2023.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE MOTIVERING

Het gebouw komt op het perceel met de kadastrale gegevens sectie F, nummer 2429, direct naast De Smidse op de Ouddiemerlaan 19 te Diemen. Hiervoor zijn door de stedenbouwkundige van de gemeente Diemen stedenbouwkundige Randvoorwaarden (d.d. 20-06-2018) opgesteld. De volgende alinea's zijn voor een groot deel gebaseerd op de omschrijvingen uit dit document.

De Ouddiemerlaan is het historisch lint van Diemen. De straat wordt gekenmerkt door de vele verschillende volumes en bouwstijlen. Ouddiemerlaan 19 is het oudste pand in Diemen (1749) en heeft daarom zeer bijzondere historische waarde voor Diemen. Het naastgelegen perceel (voorheen een soort schuur in vorm en volume gelijkwaardig aan De Smidse, zie historische foto's verderop) willen de initiatiefnemers gebruiken om te herontwikkelen.

Diversiteit in hoogte en uitvoering zijn een kenmerk van de bebouwing aan de Ouddiemerlaan. Zo zijn er diverse dakvorm aanwezig, verschillende materialen en zeer uiteenlopende architectuurstijlen en bouwperiodes. Ook de rooilijn van de gebouwen is niet overal consequent. Zo is er, juist ter plaatse van De Smidse, een verspringing in de rooilijn, waardoor het monument nog verder in het oog springt.

De gevelwand ter hoogte van De Smidse vertoont, zoals de rest van de straat, grote diversiteit, maar is kenmerkend door een vrij kleine korrel, per perceel. Het te bebouwen perceel vormt de enige onderbreking van deze gevelwand. Aan de andere kant van de straat wordt de gevelwand gevormd door één (hedendaags) gebouw.

Zowel de stedenbouwkundige varianten, als het ingediend ontwerp gaan uit van het helen van de straatwand met een vergelijkbare kleine korrel. Verder zijn er enkele voorwaarden opgenomen en opgevolgd ten opzichte van de voetprint, de hoogte, de kapvorm en de relatie met het achterterrein.

Speciale aandacht wordt geschonken aan de verbinding met De Smidse. Hier wordt de gevelwand doorgezet, zei het in een ondergeschikte vorm aan zowel de nieuwbouw als De Smidse. Het tussen-lid wordt bovendien gebruikt als interactieve informatiepunt over de geschiedenis van De Smidse en Diemen.

4.2 MOTIVERING BEHOEFTE / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

4.2.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat de realisatie van drie woningen en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, niet worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking, dient de behoefte aan de ontwikkeling niet aangetoond te worden. Daarnaast blijft het nut en de noodzaak met het oog op een goede ruimtelijke ordening van belang.

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de realisatie van drie koopwoningen in het middensegment. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan elf woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (bron: uitspraak 201608869/1/R3, kenmerk: ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Voor de projectlocatie geldt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft het realiseren van drie extra woningen. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden gemotiveerd. Daarnaast is in de vorige paragrafen reeds naar voren gekomen dat er binnen de provincie Noord-Holland, de Stadsregio Amsterdam en de gemeente Diemen behoefte is aan nieuwe woningen, met name in het middensegment.

De koopwoningen worden gerealiseerd voor de vrije sector, waarbij zelfbewoning het uitgangspunt is. Het verkopen van de woningen aan een belegger voor de verhuur is niet het doel, tenzij de verkoop na zes maanden niet is gelukt. De prijzen van de woningen kunnen nu nog niet worden bepaald vanwege de bedreigingen op de woningmarkt. De initiatiefnemer verwacht dat er volgend jaar een vertraging zichtbaar

wordt binnen de woningmarkt als gevolg van de coronacrisis. Door de enorme hoeveelheid geld die in de economie wordt gepompt, voorziet de initiatiefnemer komend jaar een stijgende rente.

4.2.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

4.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.3.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting 1 januari 2022 in werking treedt.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

Archeologie

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Centrum' kent de projectlocatie een dubbelbestemming in het kader van archeologie, namelijk "Waarde – Archeologie 1". Als gevolg van de dubbelbestemming dient bij bodemverstoring van een gebied met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,5 m onder het maaiveld een archeologisch onderzoek te worden overlegd. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van drie appartementen, welke een grondoppervlak van 104 m² beslaan. Tevens wordt er onder de woning een kelder gerealiseerd. De oppervlakte waar werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld zal daarom meer dan 50 m² beslaan.

De gemeente Diemen heeft een Archeologiekaart opgesteld, waarop de gebieden met archeologische waarden zijn weergegeven. Uit figuur 10 blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen een gebied dat rekening dient te houden met archeologie. Volgens de gemeentelijke archeologiekaart bevindt zich in het plangebied een oorspronkelijke ontginningssas, de Ouddiemerlaan/Ouderkerklaan. Hierlangs kunnen in de ondergrond nog resten worden aangetroffen van ontginningsnederzettingen uit de middeleeuwen. Bij grondroerende werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. De aanduiding 'Diem 12' geeft aan dat ter plaatse rekening dient te worden gehouden met resten van de historische nederzetting Diemerbrug.

Figuur 10. uitsnede archeologiekaart gemeente Diemen, plangebied groen omcirkeld.



Onderzoek

Omdat het plangebied zich bevindt binnen een gebied met mogelijke archeologische waarden, is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase uitgevoerd door Bureau voor Archeologie. De rapportage van 18 september 2020 is terug te vinden in bijlage 3 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Het onderzoek is uitgevoerd onder certificaat BRL SIKB 4000,1 in overeenstemming met de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 4.1) en de richtlijnen van de provincie Noord-Holland.

Binnen het plangebied kunnen archeologische resten uit de Nieuwe tijd aanwezig zijn, waaronder funderingen van een 17e-eeuws pand dat in het plangebied heeft gestaan. Onder de moderne verstoringen en het opgebrachte zand ligt een pakket amorf veen. De top van het veen ligt tussen 100 en 115 cm -mv (-180 en -217 cm NAP). Hierin kunnen resten aanwezig zijn uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. De top van het ongeroerde veen ligt tussen 220 en 320 cm -mv (-300 en -426 cm NAP) en kan sporen bevatten van de oudste (laatmiddeleeuwse) bewoningsfase van het plangebied. Bij aanleg van de kelder zal de bodem tot circa 300 cm -mv worden uitgegraven. Hierbij kunnen archeologische resten worden vergraven. Concluderend kunnen er in het plangebied archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aanwezig zijn die gerelateerd zijn aan de historische bewoning van Diemen. De verstoring van archeologische waarden wordt als gevolg van de boogde ontwikkeling wordt verwacht.

Om rekening te houden met deze mogelijk aanwezige archeologische resten dient 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 lastig te realiseren. In dat geval is overwogen het onderzoek in de variant archeologische begeleiding uit te voeren. Een archeologisch proefsleuvenonderzoek, eventueel in de vorm van een begeleiding, moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Er is primair gekozen voor een proefsleuven onderzoek

voorafgaande aan de uitvoering van bouwwerkzaamheden (selectiebesluit conform Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie)”

Programma van Eisen (PvE)

Het Programma van Eisen (PvE) is in overleg de initiatiefnemer door Bureau voor Archeologie opgesteld volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en de provinciale en gemeentelijke richtlijnen die voor het plangebied gelden. Het onderzoek wordt uitgevoerd onder certificaat BRL SIKB 4000. Het PvE is voorgelegd aan de bevoegde overheid ter goedkeuring. Opmerkingen vanuit het bevoegd gezag zijn reeds verwerkt door Bureau voor Archeologie. Het PvE is opnieuw aan het bevoegd gezag voorgelegd.

Met het goedgekeurde PvE kunnen offertes worden opgevraagd bij een archeologische aannemer voor het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek. Bij het selecteren van een aannemer en de uitvoeringsbegeleiding van het onderzoek kan tevens Bureau voor Archeologie worden ingehuurd.

Cultuurhistorie

Diemen streeft naar het beschermen en versterken van haar cultuurhistorische waarden. Het geldend bestemmingsplan ‘Centrum’ heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ aan een betrekkelijk deel van de Ouddiemerlaan toegekend omdat zich binnen het plangebied een oorspronkelijke ontginningsas bevindt. Hierlangs kunnen in de ondergrond nog resten worden aangetroffen van ontginningsnederzettingen uit de middeleeuwen. Daarnaast is de Smidse expliciet aangewezen binnen het geldend bestemmingsplan als gemeentelijke monument. De Smidse is een historisch waardevol pand, gebruikt als smederij vanaf 1749.

Beleidsnota Cultuurhistorie Diemen

De Beleidsnota Cultuurhistorie Diemen is in 2003 vastgesteld. Een belangrijk beleidsuitgangspunt dat in deze nota is vastgelegd is 'behoud door ontwikkeling'. Gewezen wordt op het belang van het benutten van bestaande cultuurhistorische waarden in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit kan in belangrijke mate bijdragen aan het behoud en de versterking van de identiteit van Diemen. Aanbevolen wordt daarom waar mogelijk cultureel erfgoed te gebruiken als inspiratiebron en meerwaarde voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie dient als volwaardig aspect betrokken te worden bij integrale beleidsadvisering over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het is wenselijk dit gedachtegoed op een verantwoorde wijze in te passen in lokale ruimtelijke processen door ze te inventariseren, visualiseren en te documenteren, en waar nodig instrumenten te ontwikkelen die deze waarde bescherming bieden of anderszins mee te werken aan de instandhouding.

Aanhakend op het beleidsuitgangspunt “Behoud door ontwikkeling” is namens aanvrager van de thans te beoordelen wabo-vergunning op 14 november 2017 de intentie uitgesproken om de gemeenteraad voor te stellen om een herontwikkeling met nieuwbouw op het aangrenzende perceel mogelijk te maken, waarbij de zorgvuldige restauratie en het blijvende behoud van De Oude Smidse leidend zijn.

Van de zijde van de aanvrager is verklaard de smederij te restaureren en daarin in ieder geval het smidsevuur, de blaasbalg, de boomstronk met aambeeld, de deuren in de voor- en zijgevel, de machinerol en de originele trapopgang te worden behouden in een gerestaureerde situatie. Dit is reeds uitgevoerd en zal bij verkoop door verkoper aan opvolgende kopers middels een kettingbeding worden gewaarborgd.

Tot behoud van het cultuurhistorische betekenis van de locatie is overeengekomen om een ruimte in de nieuwe locatie te reserveren voor een uitstalling/tentoonstellingsruimte. In de voorliggende plannen en het ontwerp is hier in middels rekening mee gehouden. De Smidse is het oudste pand aan de Ouddiemerlaan; dit object is van belang omdat het aangeeft hoe vroeger de bebouwingsschaal van Diemen was en door de nog compleet aanwezig inrichting. Door een nieuwe functie voor het pand te creëren kunnen de aanwezige waardevolle elementen bewaard en versterkt worden. Door dus een nieuwe component toe te voegen ontstaat de meerwaarde. Gedacht kan worden aan het realiseren van een museum direct naast de Smidse.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', zoals vastgelegd in artikel 27 van het geldend bestemmingsplan. Binnen deze dubbelbestemming is bouwen op grond van de onderliggende bestemming toegestaan mits de verandering en/of vergroting niet zichtbaar is vanaf het openbaar gebied en de bestaande nokrichting gehandhaafd blijft. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bovenstaande een omgevingsvergunning verlenen voor bouwwerken overeenkomstig de bouwregels van de andere voorkomende bestemmingen, indien de cultuurhistorische waarden hierdoor niet onevenredig aangetast wordt of kan worden.

Ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie appartementen ten zuiden van de Smidse. De Smidse bevindt zich niet binnen het plangebied. Ten behoeven van de beoogde ontwikkeling kan de Smidse dan ook onaangetast blijven. Daarnaast zal middels de te realiseren vitrine meer aandacht onder de bewoners en toeristen komen over de cultuurhistorische waarden van Diemen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de voorwaarden betreffende de zichtbaarheid vanaf het openbaar gebied en de bestaande nokrichting niet haalbaar. Mogelijk verstoort de beoogde ontwikkeling de cultuurhistorische waarden van de Smidse. Echter voorziet de realisatie van het dorpsvitrine in het herstel van deze verstoring en dus de cultuurhistorische waarden. De te realiseren vitrine verschaft informatie over de cultuurhistorische waarden van de Smidse. Momenteel bestaat het straatbeeld van het plangebied uit een zwarte, lage, houten schuur. Deze schuur biedt geen cultuurhistorische waarden aan de Smidse, ondanks de geldende dubbelbestemming. Door de realisatie van de vitrine binnen het plangebied wordt de cultuurhistorische waarde van de naastgelegen Smidse in het bijzonder ondersteund.

4.3.3 Conclusie

Het aspect archeologie dient verder onderzocht te worden middels het opstellen van een Programma van Eisen en het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek. Het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden conform het met de archeoloog conform KNA besproken selectieadvies. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie. De dorpsvitrine is een noodzakelijke voorwaarde voor realisering bouwplan. De dorpsvitrine dient ter compensatie van de verstoring van de cultuurhistorische wand.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.4.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. richtafstanden bedrijven en milieuzonering

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Wonen - 1'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen -1', Gemengd 2, Gemengd 4, Gemengd 5, Verkeer en Tuin. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van gemengd gebied.

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich aan het aangrenzende perceel twee horecagelegenheden, namelijk een restaurant en een bar. Beide horecagelegenheden hebben een milieucategorie 1, met een richtafstand van 0 meter binnen een gemengd gebied. Aan de overkant van de Ouddielerlaan bevinden zich een tandarts, mondhygiënist, kapper en audicien, welke ook op gepast afstand zijn gesitueerd.

Daarnaast is er een airco aanwezig op het dak van het aangrenzende pand Ouddielerlaan 15 en 17. In paragraaf 4.9 'Geluid' wordt toegelicht waarom de te realiseren woningen geen hinder zullen ondervinden van deze airco-installatie.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 BEZONNING

4.5.1 Algemeen

Er bestaat geen landelijke wet- of regelgeving met betrekking tot minimale bezonningsduur of beschaduwing. Wel bestaat de TNO norm met daarin eisen en randvoorwaarden aan de minimale bezonningsduur. Er is een lichte en strenge TNO norm.

De TNO 'lichte' norm stelt dat moet worden voldaan aan tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de periode 19 februari tot 21 oktober. De TNO 'strenge' norm stelt dat moet worden voldaan aan drie mogelijke bezonningsuren per dag voor de periode 21 januari tot en met 22 november. De TNO norm wordt getoetst op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

In de bijgevoegde bezonningstudie is de situatie op vier kenmerkende data uitvoerig (van zonsopkomst tot zonsondergang) in beeld gebracht. Het betreft de data 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december.

Het belang van de bezonningstudie gaat in op de volgende twee vragen:

1. Hebben de omliggende gebouwen en hun gebruikers last van te veel schaduwwerking door de nieuwbouw?
 2. Hebben de gebruikers van de nieuwbouw voldoende zon op hun buitenruimten?
- 21 maart is kenmerkend voor de lente. Ondanks de lage zon werpt het gebouw vanaf 11:00 uur geen schaduw op omliggende percelen. De tuin en de balkons (op het noordwesten) hebben af en toe direct zonlicht.
 - 21 juni is kenmerkend voor de zomer. Schaduw op andere percelen is nagenoeg niet aanwezig gedurende de hele dag. De tuin en de buitenruimten krijgen ruimschots zon, vooral in de namiddag.
 - 21 september is kenmerkend voor de herfst. De situatie is vergelijkbaar met maart, maar is iets gunstiger voor de buitenruimten. Men kan genieten van de nazomerse middagszon.
 - 21 december is kenmerkend voor de winter. De dagen zijn kort, de zon is laag, maar het is vaak ook bewolkt. De beelden zijn daarom niet altijd representatief voor de werkelijke situatie. Er is pas vanaf 14:00 geen schaduwwerking op aangrenzende percelen en de buitenruimten krijgen geen directe zon.

De bezonning van de nieuwbouw is eveneens naast de bezonning van de huidige situatie gelegd. Daaruit blijkt het volgende:

- In maart komt er door de nieuwbouw meer schaduw, maar die beperkt zich tot het parkeerterrein en de tuin van de Smidse (zelfde eigenaar).
- In juni komt er door de nieuwbouw, uitsluitend in de vroege ochtenduren, extra schaduw op het (bebouwde) achter terrein van het café
- In september is de situatie vergelijkbaar met september.
- In december is het verschil nihil door de korte dagen en lage zonstand. Het verschil manifesteert zich nagenoeg uitsluitend op het eigen terrein.

Al met al zijn de effecten op de percelen in de omgeving qua schaduwwerking gering, en de buitenruimten krijgen voldoende zon in de relevante periodes. De gevels die minder zon ontvangen betreffen eigen terrein of gebouwen geen woningen zijnde.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 BODEM

4.6.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Kwinfra. De rapportage 26 januari 2018 is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

Onderzoek

Op de onderzoekslocatie zijn zandlagen aangetroffen met bodemvreemde bijmengingen welke sterk zijn verontreinigd met koper, lood en zink. Daarnaast is er een matige verontreiniging met nikkel aangetoond en lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, kwik, PAK en minerale olie. Dezelfde verontreinigingen zijn aangetroffen in de veenlagen van 0,9 tot circa 1,35 m-mv. De veenlagen van 1,50 tot circa 2,20 m-mv zijn sterk verontreinigd met lood, matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met kobalt, kwik, nikkel, zink en PAK. De veenlagen van 2,5 tot circa 3,25 m-mv zijn matig verontreinigd met lood en ten hoogste licht verontreinigd met kwik. Het grondwater is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

In het samengestelde mengmonsters van de puinlaag en het mengmonster van de puinhoudende zandlagen is analytisch geen asbest aangetoond. Uit de analyseresultaten van de analyse puinbeperkt van de puinlaag blijkt dat de laag niet toepasbaar is op basis van PAK en minerale olie. De aanwezige puinlaag kan niet buiten het worden toegepast, maar dient afgevoerd te worden naar een erkende verwerker óf deze puinlaag dient binnen het werk toegepast te worden. De zeer grove materialen die zijn aangetroffen, zoals stukken muur, hout, klinkers e.d., zijn vooralsnog niet asbestverdacht en niet verder onderzocht. Deze materialen kunnen als algemeen bouw- en sloopafval worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

De aangetoonde verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie kunnen vermoedelijk gerelateerd worden aan de aangetroffen zintuiglijke bijmengingen. Mogelijk zijn deze afkomstig uit de activiteiten van de naastgelegen historische smederij Smidse.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan geconcludeerd dat de bodem tot circa 2,5 m-mv sterk verontreinigd is en dat naar verwachting in totaal meer dan 25 m³ grond sterk is verontreinigd en dat derhalve sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging dienen gemeld te worden middels de uitvoering van een BUS-melding bij de het bevoegd gezag Wet bodembescherming. De te verlenen omgevingsvergunning kan pas van kracht worden (in werking treden) nádat er een instemming is met de BUS-melding die ingediend moet worden door het bevoegd gezag.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie, onder voorwaarde van een in te dienen BUS-melding.

4.7 DUURZAAMHEID

4.7.1 Algemeen

Rijksbeleid

Het duurzame beleid van de Nederlandse overheid is vastgesteld in onder andere de Energieagenda (2016). Het doel van deze agenda is om de transitie naar een CO₂-arme energievoorziening in 2050 te bewerkstelligen. In het Klimaatakkoord van Parijs is vastgelegd de opwarming van de aarde te beperken tot

ruim onder de twee graden Celsius, met het streven een maximale temperatuurstijging van anderhalve graad Celsius te realiseren. Dat vraagt om een drastische reductie van het gebruik van fossiele energie, tot dichtbij nul in het jaar 2050. Elektriciteit wordt dan duurzaam opgewekt, gebouwen worden voornamelijk verwarmd door aardwarmte en elektriciteit, bedrijven hebben hun productieprocessen aangepast, er wordt niet langer op aardgas gekookt en er rijden vrijwel alleen maar elektrische auto's.

Tot 2020 neemt de CO₂-uitstoot fors af. Doorzetten van het huidige beleid is na 2020 echter onvoldoende om een geleidelijke transitie mogelijk te maken. Zonder aanvullend beleid zal de CO₂-uitstoot zelfs weer kunnen toenemen. Voor de bestaande woningvoorraad betekent een geleidelijke transitie dat jaarlijks 170.000 woningen aangepast dienen te worden. Voor de nieuwbouw van woningen bepaalt de Europese EPBD-richtlijn de ambitie om tot bijna energie-neutrale gebouwen te komen. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan overeenkomstige wettelijke vereisten. Nieuwe woningen moeten worden voorzien van warmtepompen, zonnecollectoren en extra isolatie en eisen worden gesteld aan de maximum vervuiling van auto's.

Daarnaast is in 2016 het Rijksbrede programma circulaire economie vastgesteld. Dit programma richt zich op de ontwikkeling naar een vóór 2050 te realiseren circulaire economie. De ambitie van het kabinet is om samen met maatschappelijke partners in 2030 een (tussen) doelstelling te realiseren van 50% minder gebruik van primaire grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen). Met deze doelstelling op grondstoffengebruik sluit Nederland aan bij het ambitieniveau in vergelijkbare landen.

Het Deltaprogramma 2020, 'doorwerken aan de delta: nuchter, alert en voorbereid' is een nationaal programma. Een van de doelstellingen van het Deltaprogramma is dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. In verband met de grote ruimtelijke opgaven voor woningbouw en energietransitie, vraagt de deltacommissaris extra aandacht voor de verbinding tussen water en ruimte en verzoekt hij alle overheden hieraan in hun omgevingsbeleid invulling te geven. Nederland is klein en iedere opgave gaat gepaard met een forse ruimteclaim. Daarom is het van groot belang dat de doelen van het Deltaprogramma – voor waterveiligheid, zoetwaterbeschikbaarheid en ruimtelijke adaptatie – doorwerken in de omgevingsvisies van Rijk, provincies en gemeenten en dat ze meegenomen worden bij de voorbereiding van concrete projecten in het fysieke domein.

Vanuit de natuurvisie Nederland Natuurpositief (2019) werken Rijk en provincies aan een uitvoeringsagenda voor natuurbeleid. Nederland Natuurpositief richt zich zowel op versterking van de natuur in natuurgebieden als in de steden, op het platteland en in de grote wateren. De opgave van het voltooiën van een biodivers Natuurnetwerk Nederland (NNN) blijft overeind en wordt uitgebreid naar Natuurpositief. Dit betekent dat het herstel van de natuur en haar biodiversiteit niet alleen plaatsvindt binnen het Natuurnetwerk, maar overal: in de steden, op het platteland buiten de natuurgebieden en in de grote wateren.

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. Van de acht meest urgente ontwikkelingen in de leefomgeving van Noord-Holland hebben twee ontwikkelingen direct verband met duurzaamheid, namelijk Energietransitie en Klimaatverandering. Bij deze twee ontwikkelingen moet dan ook ingezet worden op een duurzame economie en klimaatadaptie. Noord-Holland wil in 2050 een klimaatneutrale en volledig circulaire provincie zijn, in lijn met de nationale doelstelling op dit gebied. Deze ambitie is gekoppeld aan de doelstelling van het Klimaatakkoord om te komen tot 49% CO₂-reductie in 2030. De transitie naar opwekking en gebruik van duurzame energie heeft consequenties voor de energiehuishouding en de energieinfrastructuur. Noord-Holland energieneutraal op eigen grondgebied is niet haalbaar, zo blijkt uit onderzoek.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Diemen wil haar verantwoordelijkheid nemen en actief bijdragen aan de transitie naar een duurzamere samenleving en heeft om deze reden de Duurzaamheidsagenda Diemen 2020-2025 ontwikkeld. De beleidsuitgangspunten heeft de gemeente Diemen ondergebracht in de Duurzaamheidsroute, waaruit vijf onderdelen zijn voortgekomen:

1. De pijler duurzame samenleving;

2. De pijler gezonde leefomgeving;
3. Samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie;
4. Samenwerking met de samenleving;
5. Programmatische aanpak.

Binnen het eerste thema is De pijler duurzame samenleving, bestaand uit de onderdelen thema's energie & klimaat, afval & circulaire economie en natuur & biodiversiteit, van belang. Binnen het tweede thema zijn de onderdelen De pijler gezonde leefomgeving bestaat uit de thema's klimaatadaptie, luchtkwaliteit & geluid en schone mobiliteit van belang. Integrale aanpak vindt plaats bij de onderdelen samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie, samenwerking met de samenleving en een programmatische aanpak, Zoals in de duurzamaheidsroute onder circulaire economie is aangegeven stuurt de gemeente waar mogelijk bij nieuwbouw en herontwikkeling aan op: tenminste energieneutraal, circulair, klimaatadaptief, natuurinclusief en levensloopbestendig bouwen.

Onderwerpen die naar voren komen met betrekking tot woningbouw zijn:

- aardgasloze woningen welke minimaal energieneutraal zijn en waarbij wordt gestreefd naar energiepositief (Coalitieakkoord);
- prestatieafspraken met woningcoöperaties;
- het verduurzamen van bestaande koopwoningen;
- aandacht voor behoud van nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen bij isolatie van spouw en dak van bestaande woningen en natuur-inclusieve nieuwbouw;
- verplichting van MPG-berekening bij nieuwbouwwoningen groter dan 100 vierkante meter;
- de bescherming van woningen volgens de Wet geluidhinder;
- eisen ten aanzien van bergen en afvoeren van regenwater (er mogen geen gebouwen of (parkeer)kelders onderlopen bij een regenbui van 120mm in een uur; alleen als dit niet haalbaar is wordt 90 mm in een uur gehanteerd);
- aandacht voor hittestress;
- aandacht voor circulair bouwen en slopen: tegengaan gebruik sterk belastende, schadelijke en uitlogende bouwmaterialen, hergebruik van materialen en toepassing van FSC of gelijkwaardig gecertificeerd hout, zoveel mogelijk beperking van gebruik F-gassen/HFK's.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van drie koopappartementen. Duurzaamheid kan men omschrijven in technische, maar ook in ruimtelijke en kwalitatieve zin.

De technische duurzaamheid binnen het project wordt geborgd door het toepassen van hoge isolatiewaarden en hoogwaardige installatie. Een en ander wordt berekend en omschreven in de Milieuprestatieberekening. Het streven is een MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) van 0,8. Het gebouw is gasloos, voorzien van ruim dertien vierkante meter zonnepanelen, bodemwarmtepomp, lage-temperatuur verwarming en ventilatie met een warmteterugwinning. De bodemwarmtepomp kan tevens koelen. Het streven is om een stap verder te gaan dan het Bouwbesluit voorschrijft. Echter zal energieneutraal zijn waarschijnlijk net niet haalbaar zijn, vanwege de maat van het plot en het dakvlak.

Verder wordt de technische duurzaamheid gemanifesteerd in het gebruik van robuuste, duurzame materialen, als baksteen en (FSC) hout; en het behoud van zoveel mogelijk volle grond in de achtertuin. Daarnaast vindt er geen toepassing plaats van schadelijke uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, ongecoat zink of teerhoudend bitumen. Daarnaast vindt er geen toepassing van met chroom en/of koperzouten verduurzaamd hout plaats evenals geen toepassing van koperen waterleidingen.

Het plan voorziet in de toepassing van een groen dak op de laagbouw ten behoeve van de opvang en vertraging van het regenwater. Daarnaast wordt er in de tuin geen gesloten verharding toegepast. De hoeveelheid verharding binnen het perceel neemt dan ook niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

De ruimtelijke kwaliteit wordt in eerste instantie bereikt door het afmaken van de gevelwand, waardoor het straatbeeld completer wordt. Maar ook de inhoudelijke verbinding (door middel van het informatiepunt) met het verleden en de verwijzingen in het gevelontwerp naar het collectieve geheugen van de plek zijn onderdeel van een integrale duurzame ontwikkeling.

Tijdens de bouwfase wordt het vervoer zoveel mogelijk beperkt ingepland en ligt de nadruk op de prefabricage van elementen. Tijdens de bouw wordt het afval volgens de gemeentelijke normen gescheiden en indien mogelijk circulaire aangeboden. Er wordt tijdens de bouw niet gewerkt met aggregaten (ook vanwege geluidshinder), maar met netstroom.

Gedurende alle fases - ontwerp, bouw en gebruik - wordt gekeken naar de levensloop van materialen en producten. Ook worden andere duurzaamheidsmaatregelen aangehaald, zoals energieopwekking en isolatiewaarde, een en ander conform de opgave in de gemaakte en ingediende MPG. Gezien de kleine afmetingen van de woningen kunnen ze niet voldoen aan (facultatieve) eisen voor aanpasbare bouwen, zoals omschreven in bijvoorbeeld de Woonkeur. Echter wordt de inrichting waar mogelijk afgestemd met de eindgebruikers, zodat ook de levensloopbestendigheid zo optimaal mogelijk is. Zonwering aan de achterzijde van het pand betreft een kopersoptie. Aan de voorzijde dient voorzichtig om te gaan met zonwering in verband met welstand en de gevoeligheid omtrent de Oude Smidse.

4.7.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid met betrekking tot duurzaamheid.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

4.8.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het

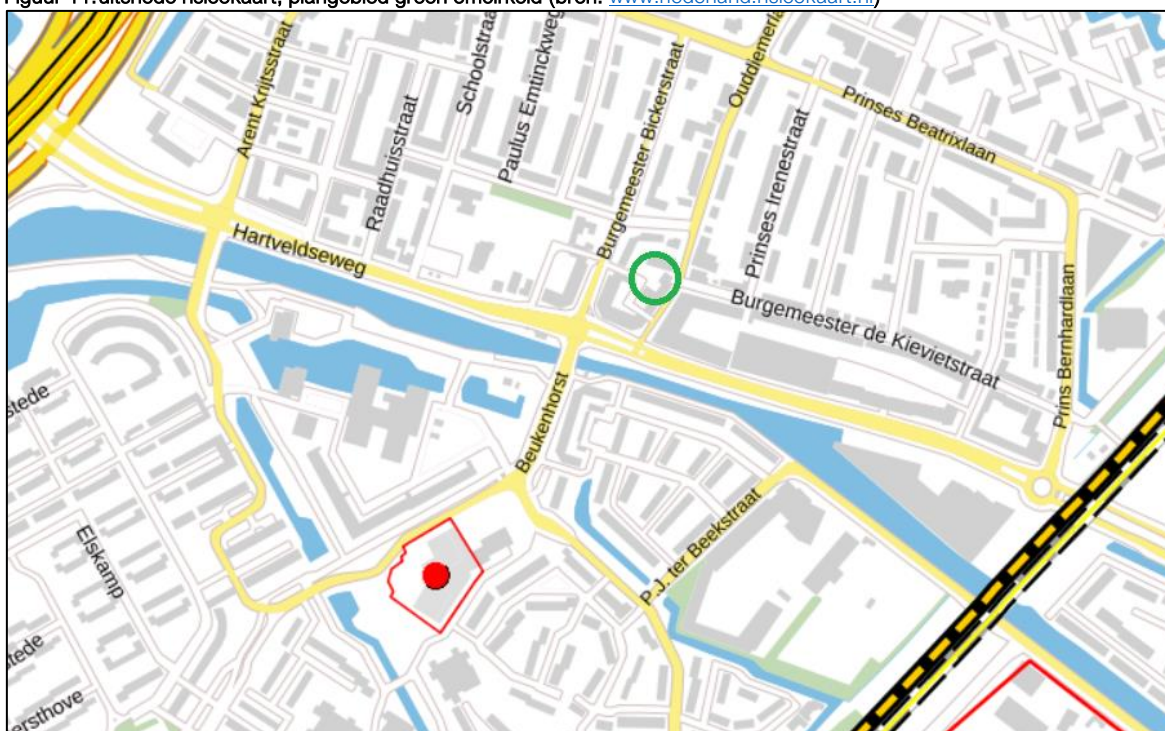
beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 11. uitsnede risicokaart, plangebied groen omcirkeld (bron: www.nederland.risicokaart.nl)



4.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.9 GELUID

4.9.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;

- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich aan een 30km/u-weg waar vrachtverkeer niet is toegestaan. Echter heeft de gemeente Diemen aangegeven van de Ouddiemerlaan een drukke weg is, waardoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Ten behoeven van de voorgenomen ontwikkeling is daarom op d.d. 27 augustus 2020 door TecMap een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is terug te vinden in bijlage 5.

Onderzoek

Uit de akoestische berekeningen en toetsing blijkt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer over de zoneplichtige weg Hartveldseweg niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . Dit betekent dat vanwege de zoneplichtige wegen geen hogere grenswaarde hoeft te worden vastgesteld.

Uit de akoestische rapportage 20200143-1 van 27 augustus 2020 blijkt dat sprake is van een geluidbelasting van maximaal 59 dB L_{den} op de voorgevel van het bouwplan (59 dB in de dagperiode, 57 dB in de avondperiode en 47 dB in de nachtperiode) vanwege wegverkeer. We achten dit niveau aanvaardbaar daar aan deze zijde van woningen geen buitenverblijfruimten zijn geprojecteerd en de straatgevelzijde van deze woningen dermate bouwkundig wordt uitgevoerd dat in de verblijfruimten van de woning nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in dit type woonomgeving achten we een ontwerp voor het binnenniveau van 33 dB redelijk. Dit kan gerealiseerd worden door in de gevel aan de straatzijde dubbele beglazing aan te brengen met goede enkele kierdichting. Wanneer eventuele noodzakelijk ventilatie van de woonruimte niet via deze gevel plaatsvindt dan kan een geluidwering van 26 dB worden gerealiseerd. Onder deze voorwaarden is sprake van een geluidniveau van $59 - 26 = 33$ dB. Hiermee is aangetoond dat in de woonvertrekken van de nieuw te bouwen woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op de tweede verdieping van het bestaande pand ten zuiden van de bouwlocatie staat een airco installatie opgesteld. Een simpele aanvullende berekening toont aan dat het geluidniveau op de zuidgevel naast de airco maximaal 55 dB L_{den} bedraagt (55 dB in de dagperiode, 52 dB in de avondperiode en 43 dB in de nachtperiode). De zuidgevel van de derde verdieping van de appartementen is een gevel zonder ramen of deuren en voorzien van een isolatiepakket (242 mm). Bij een afstand tussen de installatie en de gevel van de nieuwbouw van circa 1 meter, zal het op de gevel invallende geluidniveau in de orde van 60 dB(A) bedragen afhankelijk van het type condensor. Bij een geluidniveau van 60 dB op de gevel vanwege de airco installatie betekent dat er in de nachtperiode geen sprake is van een relevante cumulatie: het geluidniveau op de zuidgevel wordt dan volledig bepaald door de airco installatie.

Bij een geluidniveau van 60 dB(A) invallend op de gevel en een karakteristieke geluidwering van minimaal 35 dB zal het geluidniveau vanwege de airco in de woonvertrekken in de orde van 25 dB bedragen. Evenwel is een koelinstallatie niet continu in bedrijf. De behoefte aan koeling is het grootst bij hoge buitentemperaturen (zomerperiode). Bij een warme zomerdag kan de installatie overdag continu in bedrijf zijn maar in de avond- en nachtperiode zal de koelbehoefte lager zijn. Bij een ruime inschatting van het worst case scenario mag worden uitgegaan van 100% koelbehoefte tijdens de dagperiode, 75% tijdens de avondperiode en 50%

tijdens de nachtperiode. Onderstaande tabel geeft aan welke geluidbelasting dan op de gevel van de nieuwbouw ontstaat^[1].

Geluidbelasting in dB op de gevel van de nieuwbouw tijdens:			
	Dagperiode	Avondperiode	Nachtperiode
	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Bijdrage koelinstallatie	60.0	58.8	57.0
Bijdrage wegverkeer	54.7	52.0	42.8
Totaal	61.1	59.6	57.2
Karakteristieke geluidwering zuidgevel		35	
Geluidniveau in de woonvertrekken	26	25	22

Bovenstaand geluidniveau betekent een etmaalwaarde van 32 dB(A) ofwel 30 dB L_{den}. Er wordt in de woonvertrekken voldaan aan de grenswaarde van 35 dB(A) ofwel 33 dB L_{den}. Onder deze voorwaarden is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woonvertrekken van de nieuw te bouwen appartementen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT SCHIPHOL (LIB)

4.10.1 Algemeen

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, geconsolideerd januari 2018) waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik nam. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen.

In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het luchthavengebied betreft de gronden behorende tot de luchthaven. Het beperkingengebied omvat een zone daaromheen, waarbinnen verschillende regimes gelden voor de gebieden die hierbinnen liggen. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen er gelden. Binnen het beperkingengebied dient te worden getoetst aan de maatgevende toetshoogtes.

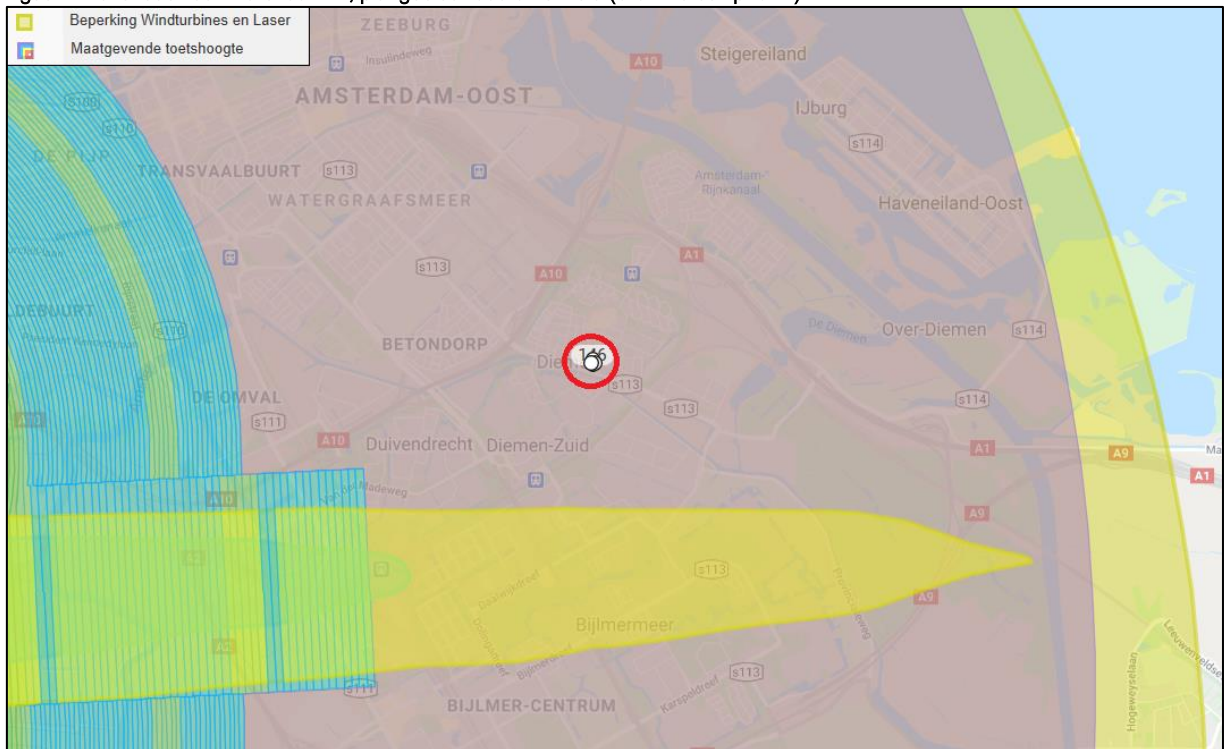
^[1] Bij de sommatie is geen rekening gehouden met het feit dat de hinderbeleving vanwege industriële bronnen anders is dan vanwege wegverkeer. Bij het toepassen van bijvoorbeeld de sommatiemethode volgens Miedema is de totale geluidbelasting lager dan nu wordt berekend.

Naast de maatgevende toetshoogtes binnen het beperkingengebied zijn deelgebieden (zones) te onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen voor bebouwing, beperkingen voor vogelaantrekkende werking en beperkingen voor windturbines en lasers. De beperkingengebieden LIB 1 t/m 5 beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk (externe veiligheid), gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rond Schiphol. De beperkingen voor de gronden binnen de zones LIB 1 t/m 5 zijn daarom gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Middels een door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkelde webapplicatie kan worden beoordeeld of een plan binnen een relevant gebied in het kader van het LIB gelegen is en of een gepland object de aldaar geldende maatgevende toetshoogten overschrijdt.

Figuur 12. uitsnede kaartmateriaal LIB, plangebied rood omcirkeld (bron: lib-schiphol.nl)



De projectlocatie is niet gelegen binnen het beperkingengebied van LIB1 tot en met LIB5. Aangezien de hoogte van het te realiseren appartementencomplex circa twaalf meter bedraagt, worden de maatgevende toetshoogten niet doorkruist. Binnen het paarse gebied uit figuur 11 bedraagt de maatgevende toetshoogte 146 meter, waardoor een ontwikkeling van twaalf meter hoogte geen negatieve effecten veroorzaakt. Tevens is de beoogde ontwikkeling geen windturbine of laser.

4.10.3 Conclusie

Het luchthavenindelvingsbesluit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 LUCHTKWALITEIT

4.11.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van drie appartementen. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt.

Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.13) de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 13. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 6 augustus 2020)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	11,1
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 3 augustus 2020).

Tabel 2. jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl)

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 230841		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	19,8	18,4	10,9
2030	11,9	15,8	8,7
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.11.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 NATUUR

4.12.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Van der Goes & Groot een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage van 3 augustus 2020 is bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Door Van der Goes & Groot is onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten soortgroepen met beschermde, niet vrijgestelde soorten. Op basis van de literatuurstudie kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied enkel de vogelsoorten met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen en dat het plangebied tevens als foerageergebied voor vleermuizen wordt gebruikt. De uitkomsten van het veldbezoek zijn daarom als volgt:

- vogels: voor soorten met niet-jaarrond beschermde nesten dient de zorgplicht in acht te worden genomen waarbij activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats moeten vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli. Voor het mogelijk incidentele gebruik van het plangebied door overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten wordt geen negatief effect verwacht.
- vleermuizen: binnen het plangebied kunnen geen vleermuizen verblijven omdat geen geschikte holtes of spleten aanwezig zijn binnen de huidige bebouwing en bomen. Tevens worden potentiële in-/uitvlieggaten niet belemmerd door de nieuwbouw. Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied.

Ten behoeve van de mogelijk aanwezig beschermde soorten dient enkel de zorgplicht omtrent het broedseizoen voor soorten met niet-jaarrond beschermde nesten in acht genomen te worden. Daarnaast schetst van der Goes & Groot de volgende aanbeveling ter bevordering van de Stadsnatuur:

- het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of open houden van spouwmuuren van nieuwbouw voor vleermuizen;
- plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetzelstenen;
- beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals meidoorn, Wilde liguster, Klimop en Sleedoorn die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, muizen en vleermuizen;
- indien bij de inrichting van het plangebied ook gemetselde muren gerealiseerd worden kunnen hierbij speciale materialen toegepast worden die veel sneller dan gebruikelijk een groeiplaats bieden voor muurplanten.

Enkele nestobjecten zullen worden aangebracht binnen de bebouwing, welke dienen als verblijfplaatsen voor Huismussen, Spreeuwen, en Gierzwaluwen. Zo worden er 6 tot 7 mussenpannen per dakvlak ingepast. Ook worden alle onderste dakpannen zonder vogelschroot ingepast. Direct onder de gootlijn worden drie

gierzwaluwkasten van Waveka ingepast. Als laatste wordt er een gras- en kruidendak gerealiseerd binnen het plangebied.

Figuur 14. tekening biodiversiteits- en nestingmaatregelen (bron: Architectenbureau Micha de Haas & City Development, 7 april 2021).



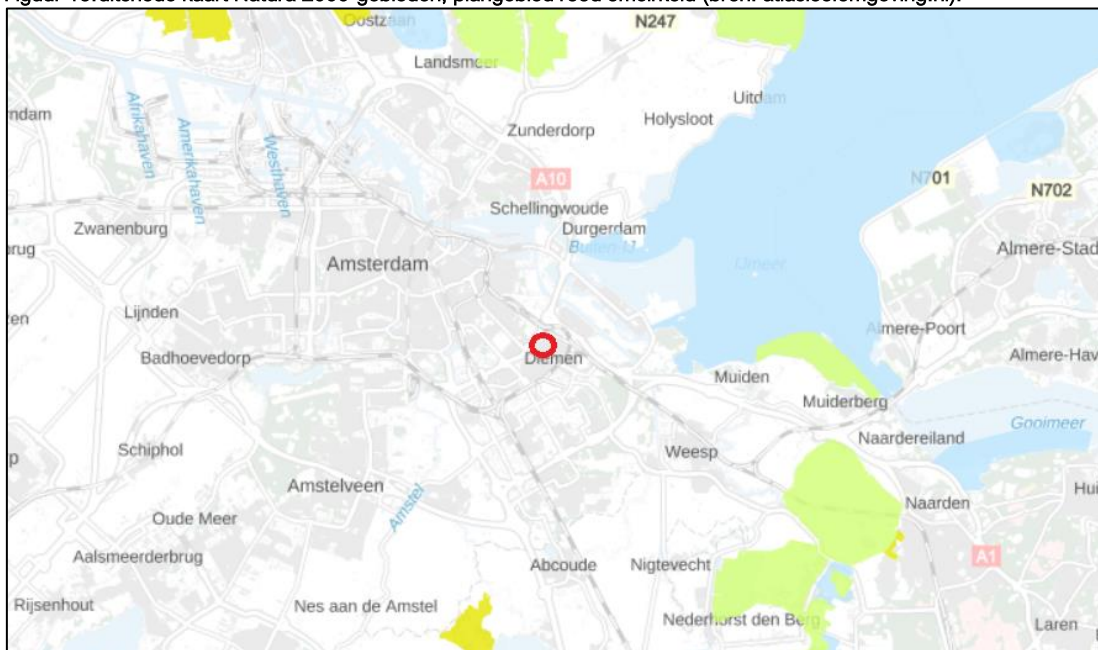
Indien de Gewone esdoorn gekapt dient te worden omdat de wortels anders te erg beschadigen, is het doel om deze boom aan de gemeente aan te bieden, zodat zij deze boom kunnen herplaatsen. Indien de wortels van de bodem ook hierbij beschadigd raken, zal er een andere boom te vervanging binnen het plangebied worden geplaatst.

Gebiedsbescherming

Naast de soortenbescherming dient ook de gebiedsbescherming te worden beschouwd. Het plangebied bevindt zich binnen tien kilometer afstand van de volgende Natura 2000-gebieden:

- Markeermeer & IJmeer (3,8 kilometer);
- Naardermeer (9,5 kilometer);
- Oostelijke Vechtplassen (9,4 kilometer);
- Botshol (8,5 kilometer);
- Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twisk (9,7 kilometer).

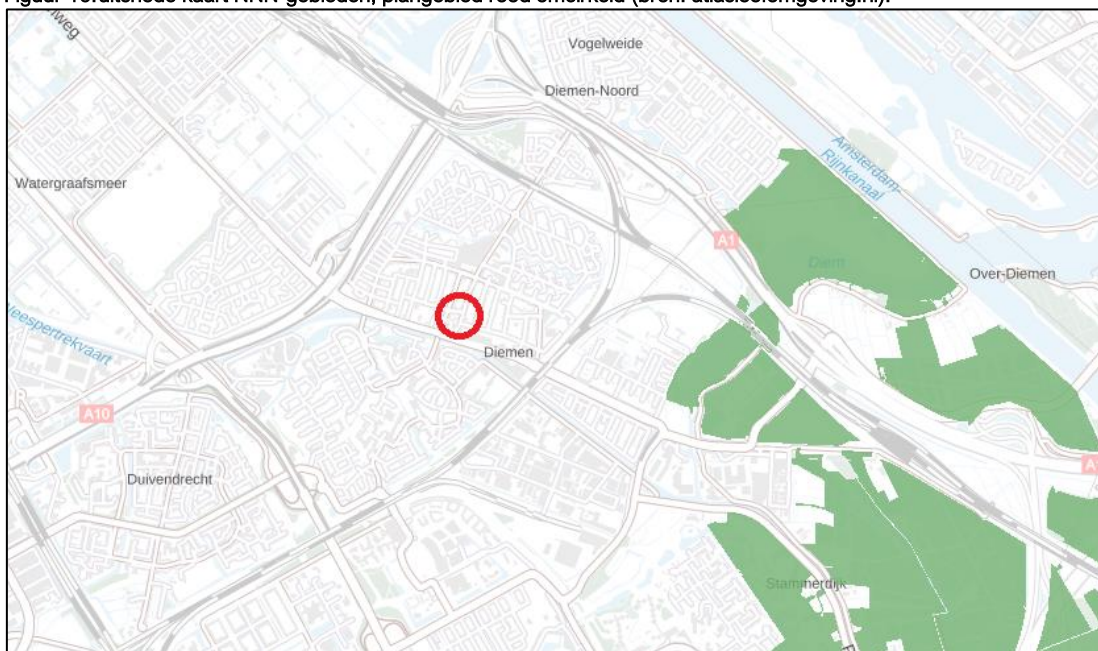
Figuur 15. uitsnede kaart Natura 2000-gebieden, plangebied rood omcirkeld (bron: atlasleefomgeving.nl).



Daarnaast bevindt het plangebied zich niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, daarom worden er geen onder de Wnb genoemde beplantingen gekapt.

Door Cauberg Huygen is op d.d. 22 september 2020 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, welke is terug te vinden in bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de stikstofdepositieberekening is naar voren gekomen dat voor realisatie- en gebruiksfase geen depositiewaarden oplevert boven 0,00 mol/ha/jr.

Figuur 16. uitsnede kaart NNN-gebieden, plangebied rood omcirkeld (bron: atlasleefomgeving.nl).



Houtopstand

Om te voorzien in de beoogde ontwikkeling, dient de Gewone esdoorn wellicht verwijderd te worden uit plangebied. Dit is afhankelijk van de beschadiging van de wortels als gevolg van de plaatsing van de kelderbak. Op 1 oktober 2010 is de Bomenverordening van de gemeente Diemen inwerking getreden. De Bomenverordening Diemen 2010 geeft aan dat het verboden is zonder vergunning van het bevoegd gezag een houtopstand te vellen. Uitzonderingen op dit verbod betreffen: In afwijking van het eerste lid is onder andere geen vergunning vereist voor het vellen van een houtopstand in een achtertuin van een woning waarvan deze tuin niet groter is dan honderd vierkante meter. De achtertuin bedraagt minder dan honderd vierkante meter, waardoor het volgens de Bomenverordening niet benodigd is op een kapvergunning aan te vragen ten behoeven van de kap van de boom.

4.12.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.13 VERKEER EN PARKEREN

4.13.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

Auto

Op 15 januari 2021 heeft de gemeente Diemen een nieuwe parkeernota gepubliceerd, namelijk de Nota Parkeernormen Diemen 2020. De autoafhankelijkheid ligt in Diemen relatief laag. In de gehele gemeente Diemen ligt het gemiddeld autobezit per huishouden onder het nationaal gemiddelde, namelijk onder de 0,7 personenauto's per huishouden. De uitgangspunten van de Nota Parkeernormen gemeente Diemen zijn als volgt:

- In iedere nieuwbouw- of transformatieontwikkeling of functiewijziging is sprake van een behoefte aan auto- en fietsparkeerplaatsen. Aan de hand van deze nota parkeernormen wordt de omvang van deze parkeerbehoefte bepaald.
- Een nieuwbouw- of transformatieontwikkeling of functiewijziging leidt niet tot een ongewenste verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte wordt opgelost op eigen terrein.
- De gemeente Diemen streeft naar een flexibele nota parkeernormen. Deze flexibiliteit komt tot uiting in de wijze waarop de parkeernormen worden toegepast en niet in de hoogte van de parkeernormen. De parkeernormen bevatten geen bandbreedtes, het zijn vaste waarden.
- Bedachte parkeeroplossingen zijn toekomstbestendig.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een parkeernorm op maat vastgesteld van nul parkeerplaatsen per woning in de stedenbouwkundige randvoorwaarden, vanwege de hoge parkeerdruk in de Ouddiemerlaan. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden op eigen terrein. Echter is in het principeverzoek besloten om per woning één parkeervergunning af te geven en twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren. In totaal is er dus recht op in totaal drie parkeervergunningen om in de openbare ruimte te parkeren. De parkeernorm is hiermee dan ook één parkeerplaats per wooneenheid. In afwijking op het beleid worden de parkeerplaatsen niet op eigen terrein gerealiseerd. Er is geen recht op overige producten zoals de bezoekersregeling, bezoekers parkeren in de betaalde zones of in de blauwe zone. 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.

Fiets

Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. Bij de entree worden twee bergingen gerealiseerd voor de twee boven-appartementen. Deze bergingen voldoen aan de afmetingen volgens het Bouwbesluit en zijn geschikt en bedoeld voor fietsen. De woning op de begane grond krijgt een (vergunningsvrije) schuur in de tuin waar de fietsen (via de achteringang) geplaatst kunnen worden.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend:

- klasse: zeer stedelijk (2.537 omgevingsadressen per vierkante kilometer);
- hoofdgroep: wonen;
- subgroep: koop, appartement, midden, centrum;
- aantal: drie appartementen.

Op basis van de CROW-publicatie 381 zijn 0,8 tot 1,6 parkeerplaatsen benodigd per woning, waarbij de corresponderende verkeersgeneratie minimaal 2,9 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt en maximaal 3,7 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Op basis van de CROW-publicatie zal de maximale verkeersgeneratie 11,1 verkeersbewegingen per etmaal bedragen.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de eenrichtingsweg Ouddielerlaan. De Ouddielerlaan is via meerdere zijstraten te ontsluiten. Het noordelijk eindpunt van de Ouddielerlaan bevindt zich in de nabije omgeving van de Rijksweg A1 en passeert tevens station Diemen. De toename van 11,1 verkeersbewegingen per etmaal kan goed worden opgevangen op het bestaande wegennet.

4.13.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.14 WATER

4.14.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

De projectlocatie behoort tot het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). AGV heeft de taak om het watersysteem te beheren en in stand houden. AGV streeft naar veilige en gezonde systemen, rekening

houdend met maatschappelijke belangen en functies. Om dit te bewerkstelligen heeft AGV/Waternet onder andere de volgende (sub)doelen;

1. Het garanderen van aan- en afvoer van water;
2. Het garanderen van veiligheid tegen overstromingen en wateroverlast;
3. Het zorgen voor een ecologisch gezond watersysteem (invulling geven aan de KRW);
4. Het faciliteren van verschillende gebruiksfuncties en de daaruit voortvloeiende (kwaliteits)doelen.

Ten behoeven van de voorgenomen ontwikkeling is een waterparagraaf opgesteld en naar Waternet gezonden. Door middel van de reactie van Waternet is de volgende waterparagraaf tot stand gekomen.

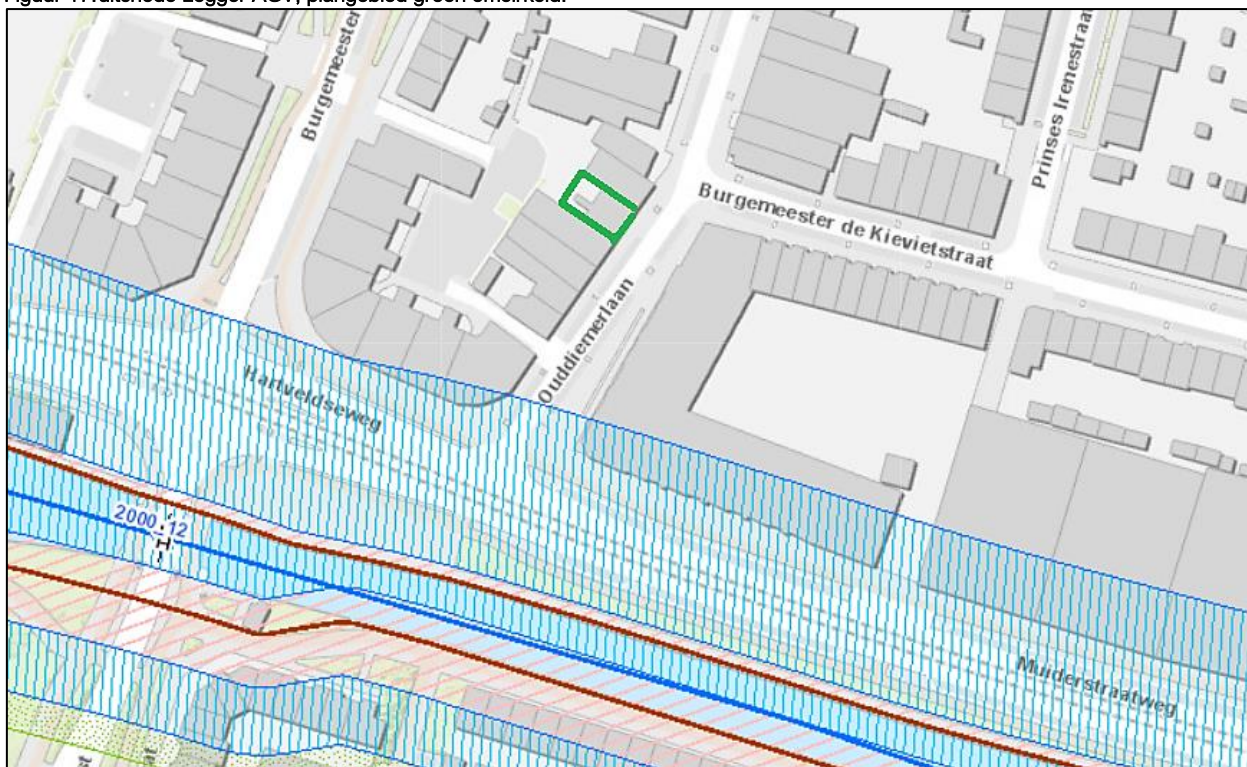
Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied zijn een boom en een carport aanwezig, verder is het gehele plangebied verhard. In de nieuwe situatie zal er in ieder geval geen toename in de verharding zijn. De verharding zal een fractie afnemen.

Figuur 17. uitsnede Legger AGV, plangebied groen omcirkeld.



Beschermde gebieden

De bovenstaande figuur is een uitsnede van de legger van het AGV, waarin zichtbaar is dat het plangebied zich niet binnen een beschermingszone van een waterkering of watergang bevindt.

Riolering

In het plangebied is een rioolstelsel van het gemengde type gelegen. Het noordelijk deel van het gehele plangebied 'Centrum' is afgekoppeld. De beoogde ontwikkeling van drie appartementen zal dan ook aansluiten op het bestaande rioolstelsel.

De betreffende huisaansluitingen dienen te worden aangevraagd bij de gemeente. De gemeente legt de aansluitingen op openbaar terrein aan, de aanvrager op eigen terrein. De aanleg van de huisaansluitingen zijn op kosten van de aanvrager.

4.14.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.15 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.15.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.15.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van drie woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Aanmeldnotitie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling van 28 september is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in door middel van een ruimtelijke procedure. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waaronder de bouw van een of meer woningen, zoals in onderhavig plan het geval is.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van het kostenverhaal van de gemeentelijke werkzaamheden, het verhaal van de inrichtingskosten voor de aanleg van de extra parkeerplaatsen, het doorleggen van alle mogelijke planschade aan initiatiefnemer, alsmede de instandhoudingsplicht en het meerjarig beheer en onderhoud van het cultuurhistorische dorpsvitruine door de initiatiefnemer of opvolgende eigenaren.

Planschade kan ontstaan wanneer een nieuw planologisch besluit (in voorliggend geval een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan) wordt genomen dat afwijkt van het geldende planologische kader. De verwachting is dat dit project niet zal leiden tot planschade. Volledigheidshalve is er door Mees Ruimte en Milieu toch een planschaderisicoanalyse opgesteld. Het ruimtelijke effect van het beschreven project in een bestaande gemengde centrum-stedelijke omgeving is dusdanig beperkt dat er hoogstwaarschijnlijk geen grondslag voor planschade is.

Met het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer is de (economische) uitvoerbaarheid van het plan geborgd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

De Smidse is één van de oudste gebouwen van Diemen. Naast de Smidse stond lange tijd de schuur waarin de materialen werden opgeslagen, die schuur is weg en er staat nu een vervallen schutting en er is een groot afdak. Tijdens een deel van de renovatie heeft de vorige eigenaar hier in een woonwagen onder gewoond.

Nog voor het project gereed was moest de vorige eigenaar afscheid nemen en heeft U-Trechter Vastgoed BV het project overgenomen. U-Trechter Vastgoed BV stapte dus op “een rijdende trein”. De buurt was heel tevreden over de vorige eigenaar (Barend), zijn plannen waren helder. Deze waren ook met de gemeente afgestemd.

Nu U-Trechter Vastgoed BV in zijn voetsporen is getreden, zijn de contacten overgenomen. Met de burens is er plezierig contact. De burens rechts hebben geen probleem met de ontwikkeling en links (kroeg) naar alle bekendheid ook niet. Daarnaast is er contact met de historische kring van Diemen. Met hen is afgesproken dat de vele historische informatie die bewaard is gebleven te zijner tijd wordt overdragen. Voorlopig zijn die stukken veilig opgeslagen totdat duidelijk is welke stukken er in de “vitrine” ten toon gesteld worden.

De volgende stap zal zijn om de buurt uit te nodigen en ze bij te praten over de planvorming. We wachten daarmee tot helder is hoe het één en ander eruit gaat zien, omdat mensen veelal in beelden denken. De architect zal daar ook bij aanwezig zijn.

5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt tevens de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel drie appartementen te realiseren aan de Ouddielerlaan 19 te Diemen. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Het plan voorziet in de realisatie van drie appartementen naast het cultuurhistorische pand 'de Smidse' uit 1749. Het voornemen is een gebouw te realiseren omvattende drie appartementen met twee bergingen en een schuur, een cultuurhistorische belevingsruimte en een buitenberging.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.