

# Ruimtelijke onderbouwing

**Nieuwbouw van een vrije sector werk/woon woning en aanleg van 10 parkeerplaatsen (2 parkeerliften) op het terrein naast Prinses Irenestraat 5 te Diemen**



Versie: Definitief 4  
Datum: 10 augustus 2022

**Van Riezen & Partners**  
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Rembrandt Tower (3<sup>e</sup> etage)  
Amstelplein 1  
1096 HA Amsterdam  
020 625 70 25  
telefoon info@vanriezenenpartners.nl  
e-mail  
website www.vanriezenenpartners.nl

*Ruimtelijke onderbouwing Nieuwbouw van een vrije sector werk/woon woning en aanleg van 10 parkeerplaatsen (2 parkeerliften) op het terrein naast Prinses Irenestraat 5 te Diemen*

---

## **Inhoudsopgave**

|       |                                                           |    |
|-------|-----------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Hoofdstuk.....                                            | 1  |
| 1.1.  | Inleiding .....                                           | 1  |
| 1.2.  | Ligging en begrenzing .....                               | 1  |
| 2.    | Beschrijving project .....                                | 2  |
| 2.1.  | Omgeving.....                                             | 2  |
| 2.2.  | Huidige situatie .....                                    | 3  |
| 2.3.  | Het bouwplan .....                                        | 4  |
| 3.    | Beleidskader .....                                        | 6  |
| 3.1.  | Vigerend bestemmingsplan .....                            | 6  |
| 3.2.  | Rijksbeleid.....                                          | 7  |
| 3.3.  | Provinciaal beleid.....                                   | 8  |
| 3.4.  | Beleid gemeente Diemen .....                              | 10 |
| 4.    | Randvoorwaarden .....                                     | 16 |
| 4.1.  | Geluid.....                                               | 16 |
| 4.2.  | Bezonning .....                                           | 17 |
| 4.3.  | Bodem.....                                                | 17 |
| 4.4.  | Archeologie en cultuurhistorie .....                      | 19 |
| 4.5.  | Waterparagraaf.....                                       | 19 |
| 4.6.  | Luchtkwaliteit .....                                      | 20 |
| 4.7.  | Externe veiligheid .....                                  | 20 |
| 4.8.  | Bedrijven en milieuzonering .....                         | 21 |
| 4.9.  | Kabels en leidingen .....                                 | 22 |
| 4.10. | Flora en fauna .....                                      | 23 |
| 4.11. | Luchthavenindelingbesluit.....                            | 23 |
| 4.12. | Behoefte .....                                            | 23 |
| 4.13. | Milieueffectrapportage (MER).....                         | 24 |
| 5.    | Eigendomsverhoudingen en economische uitvoerbaarheid..... | 25 |
| 6.    | Conclusie.....                                            | 26 |

## **Bijlagen**

1. Akoestisch onderzoek (Cauberg Huygen, 26 juli 2021)
2. Bezonningsstudie (Van Riezen & Partners, 2 juni 2021)
3. Verkennend en nader bodemonderzoek inclusief asbest (APS Milieu BV, februari 2018)
4. Onderzoek PFAS in grond (APS Milieu BV, 8 maart 2021)

5. Deelsaneringsplan (APS Milieu, maart 2021)'
6. Archeologisch bureauonderzoek (Hollandia Archeologen, 31 augustus 2021)
7. Ecologische quickscan (Els & Linde, 17 oktober 2018)

# 1. Hoofdstuk

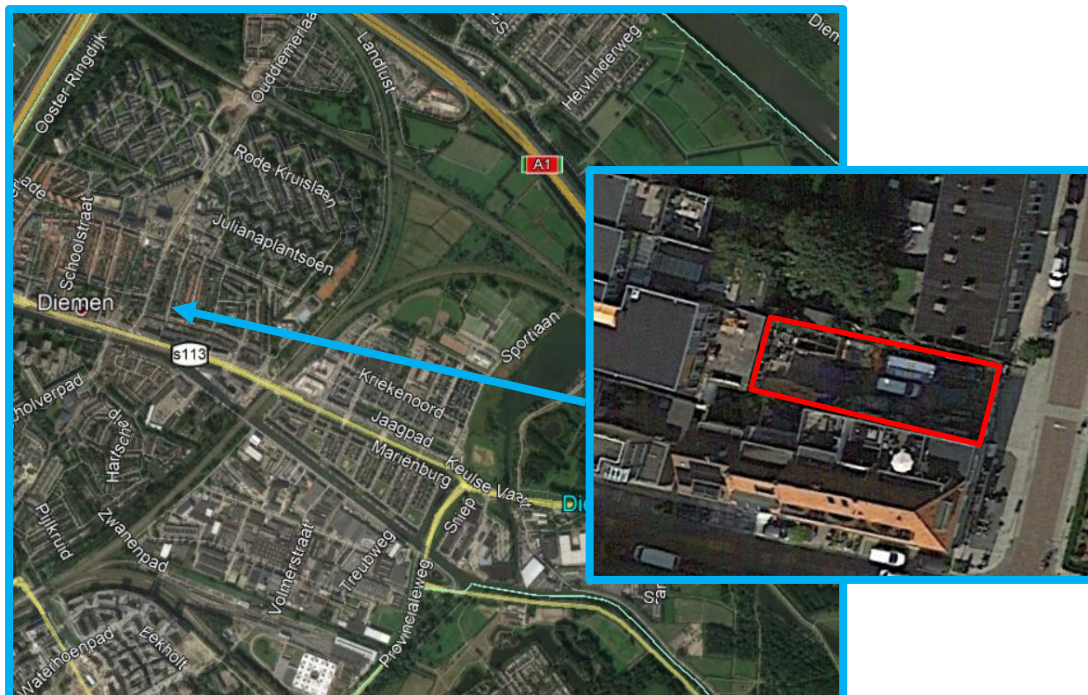
## 1.1. Inleiding

Voor het terrein naast de woning op het adres Prinses Irenestraat 5 in Diemen is een bouwplan voorbereid om een grondgebonden vrije sector werk/woon woning te realiseren op onbebouwd terrein. Dit betreft de afronding van de ontwikkeling van het perceel, waarvoor in eerste instantie het pand aan de voorzijde van de Ouddiemerlaan 20-22 is verbouwd tot woningen en nu deze nieuwe woning aan de Prinses Irenestraat. Ten behoeve van beide woningbouwplannen worden op het perceel, achter de nu nieuw te bouwen woning, 10 parkeerplaatsen gerealiseerd om in de eigen parkeerbehoefte van de bewoners te voorzien.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de woning te kunnen realiseren moet een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend worden. Artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid aan het bevoegd gezag om deze vergunning te verlenen. Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing van de te verlenen afwijkingen van het bestemmingsplan.

## 1.2. Ligging en begrenzing

De Prinses Irenestraat ligt centraal in het centrum van Diemen. Het perceel ligt naast de woning met het adres Prinses Irenestraat 5. Op de volgende afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie

## 2. Beschrijving project

### 2.1. Omgeving

Het projectgebied is gelegen aan de zuidflank van Diemen-Centrum (grootweg het gebied dat omsloten wordt door Wilhelminaplantsoen - Prinses Beatrixlaan en de Weespertrekvaart/Harteveldseweg – Muiderstraatweg) dat het klassieke gezicht van Diemen vormt. Het bevat veel historische bebouwing.



Afbeelding: noord- en zuidflank Diemen-Centrum

De Prinses Irenestraat wordt gekenmerkt door lange bouwblokken met boven- en benedenwoningen of rijwoningen met twee bouwlagen met een kap van een wisselende kwaliteit. De bouwhoogte bedraagt hier over het algemeen 9 tot 10 meter.

Het stratenplan is in hoofdlijn noord-zuid gericht haaks op de Weespertrekvaart. De kracht van de zuidflank in Diemen-Centrum is dat het nog een zekere 'dorpse' romantiek in zich herbergt. Met voortuintjes, wisselende kaprichtingen, erkertjes en af en toe bijzondere bebouwing zoals een kerk of 'oude smederij' die het gebied een zekere identiteit geven. De profielen zijn overwegend groen en zijn helder van opzet, doordat de bebouwing georiënteerd is op de openbare ruimte en de straat volgt.

Er is een duidelijk onderscheid tussen de noordflank en de zuidflank. De noordflank bestaat hoofdzakelijk uit wederopbouwarchitectuur gebaseerd op een voor die tijd 'moderne' opvatting van stedenbouw. De bebouwing staat in grotere volumes los in de ruimte, vaak haaks of schuin op de belangrijkste straten. Hierdoor ontstaat zowel vanuit de woning als op maaiveldniveau een beleving van ruimte. In het 'klassieke' zuidelijke deel wordt het beeld hoofdzakelijk bepaald door straatwanden, waardoor een 'intiemer' beeld ontstaat.

## **2.2. Huidige situatie**

De projectlocatie is in de huidige situatie onbebouwd en afgesloten door een hek. Het wordt nu gebruikt als erf, waar geparkeerd wordt en containers staan.



*Afbeelding: huidige situatie projectlocatie.*

Het perceel grenst aan de noordzijde aan de bestaande woningen met een bouwhoogte van 9 meter en aan de zuidkant aan een gebouw met horeca in de plint en woningen op de verdiepingen.

### 2.3. Het bouwplan

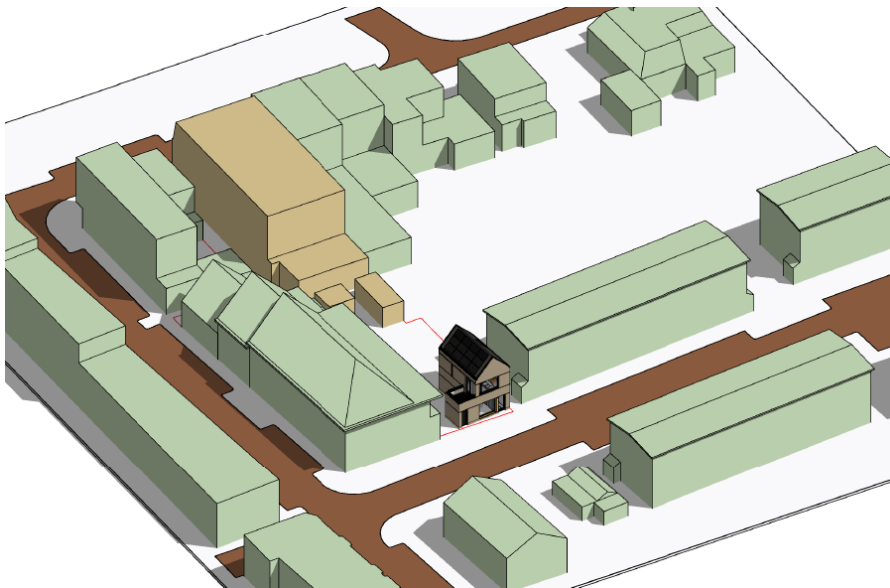
Het bouwplan voorziet in een vrijstaande vrije sector werk/woon woning met twee bouwlagen en een kap. Bij de werk/woon woning gaat het om een woning op de verdieping in combinatie met dienstverlening en praktijkruimte op de begane grond. De goot- en bouwhoogte bedragen rond 6 respectievelijk 9 meter. Een klein deel van de woning is éénlaags met een dakterras.



Afbeeldingen: zicht op de nieuwbouw vanuit de Prinses Irenestraat (links) en doorsnede met bouwhoogte (rechts)

De voetprint van de woning heeft een oppervlak van 47,2 m<sup>2</sup>. Het bruto vloeroppervlak (BVO) van de woning bedraagt 134,4 m<sup>2</sup> (GO = 76,6 m<sup>2</sup>).

De woning past qua omvang en bouwhoogte goed in de omgeving. Door de hoge kwaliteit van de nieuwbouw verbetert ook de uitstraling van het perceel, wat ook weer een positief effect heeft op de directe omgeving en het straatbeeld.



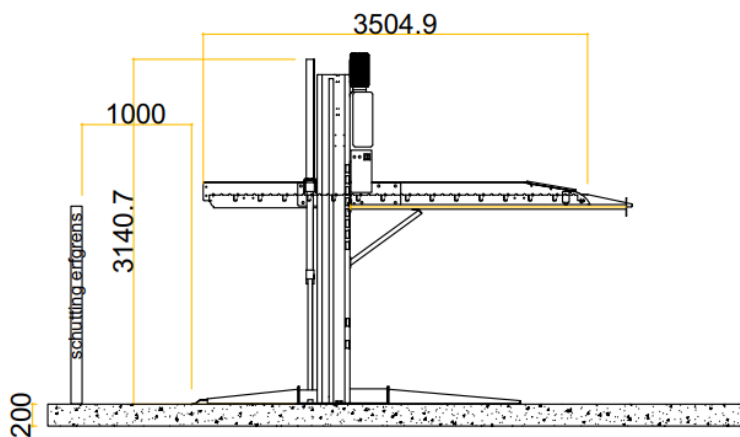
Afbeelding: inpassing nieuwbouw in de omgeving

Op het achterterf worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Eén parkeerplaats direct bij de nieuwe woningen en 10 parkeerplaatsen voor de nieuwbouw aan de Ouddiemerlaan 20-22, waarvoor eerder al een omgevingsvergunning is verleend.



Afbeelding: situatietekening nieuwe situatie met woning en parkeerplaatsen

Van de 10 parkeerplaatsen worden 2 losse parkeerplaatsen achterin op het perceel gerealiseerd en 8 parkeerplaatsen in de vorm van tweelaagse parkeerliften.



Afbeeldingen: parkeerlift

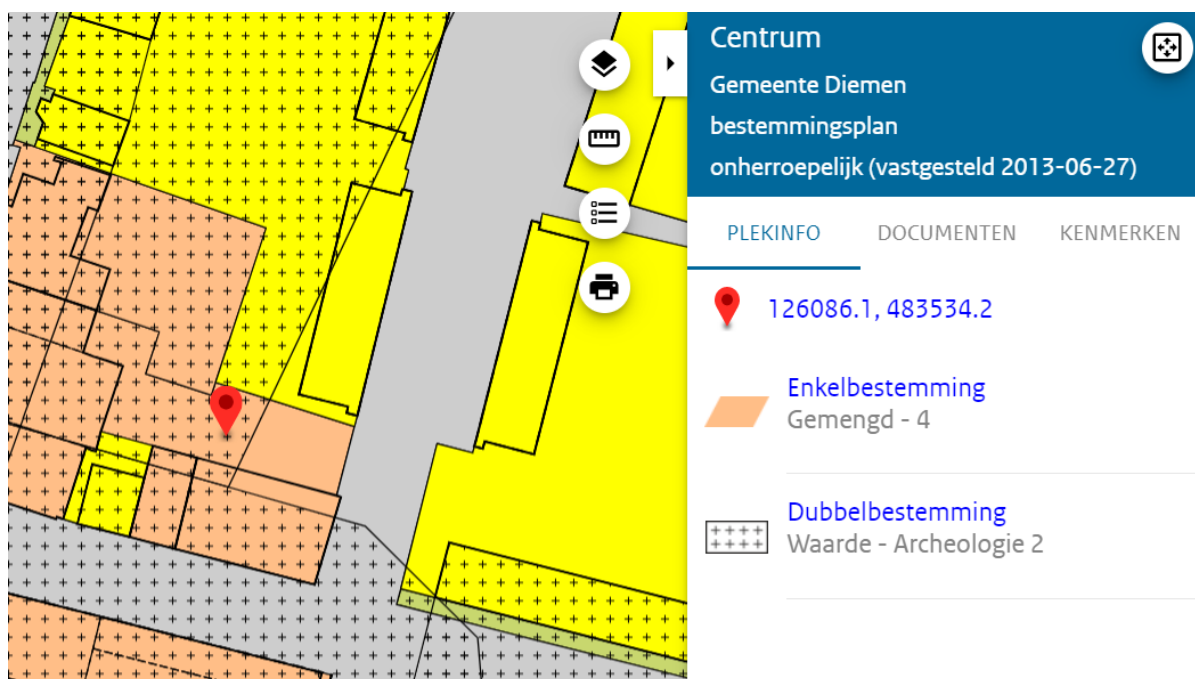
Tenslotte wordt de lengte van de huidige inrit met ongeveer 50% ingekort.

## 3. Beleidskader

### 3.1. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Centrum'. Het bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld en trad op 23 augustus 2013 in werking.

Het projectgebied is bestemd als 'Gemengd - 4' (artikel 7), zie onderstaande afbeelding. Daarnaast geldt de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' (artikel 26).



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan, projectlocatie rood omrand

#### Bestemming 'Gemengd - 4' (artikel 7)

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen voor zover het niet gaat om geluidsgevoelige functies, bedrijven met categorie A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten en detailhandel. De niet-woonfuncties zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Wonen is in het gehele pand toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels: Ter plaatse van het project mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd (dit ontbreekt hier). Verder zijn er bouwregels opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en voor het bouwen van kleinschalige windturbines. Voor palen en masten geldt een bouwhoogte van 8 meter en voor erf- en

terreinafscheidingen van 2 meter. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

'Waarde – Archeologie 2' (artikel 26)

Vanwege de archeologische dubbelbestemming geldt ter plaatse van de parkeerliften een onderzoeksplicht voor een inventariserend veldonderzoek bij ingrepen die leiden tot grondroerende werkzaamheden groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter. Als uit een aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is, kan van een vervolgonderzoek worden afgezien.

'Algemene bouwregels' (artikel 30)

Bij het bouwen van gebouwen worden de kencijfers voor parkeren van CROW in acht genomen. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van deze kencijfers indien de situatie ter plaatse of de aard van het bouwwerk hiertoe aanleiding geeft.

Afwijkingen van het bestemmingsplan

Het project wijkt alleen op twee punten af van het bestemmingsplan:

- er wordt een woning gebouwd buiten het aangewezen bouwvlak;
- de bouwhoogte van de parkeerliften is 14 cm hoger dan de toegelaten hoogte van 3 meter

### **3.2. Rijksbeleid**

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een Rijksvisie op de leefomgeving, de NOVI. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert.

Het gaat hierbij om:

- de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- meer duurzame energie gebruiken;
- aanpassen aan klimaatverandering;
- de ontwikkeling van een circulaire economie;
- omschakeling naar kringlooplandbouw.

Bij de opgaven wordt altijd rekening gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn 21 nationale belangen opgenomen. Het gaat hierbij om voornamelijk het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland, het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, een betrouwbare, betaalbare en veilige CO<sub>2</sub>-arme energievoorziening, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid en het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.

Samen met de NOVI is ook de Uitvoeringsagenda opgeleverd. De Uitvoeringsagenda beschrijft hoe er concreet uitwerking gegeven gaat worden aan de NOVI als één overheid, samen met de samenleving. Naast de instrumenten van de Omgevingswet worden een aantal nieuwe instrumenten en (nationale) programma's ingezet. Instrumenten zoals de Omgevingsagenda's, NOVI-gebieden en regionale verstedelijkingsstrategieën zorgen voor een doorvertaling van de NOVI naar een regionale aanpak. Voorbeelden van programma's zijn het Programma Energiehoofdstructuur, Programma Gezonde Leefomgeving en Nationaal Programma Landelijk Gebied.

Het onderhavige project is niet in strijd met de NOVI.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Op 30 december 2011 zijn het Barro en het bijbehorende Barro in werking getreden.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van o.a. Rijkswaagen, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. De in het Barro geregelde onderwerpen hebben geen betrekking op het onderhavige project.

### **3.3. Provinciaal beleid**

#### Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

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

Ten aanzien van de metropool Amsterdam wordt geconstateerd dat deze zich snel ontwikkelt. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De

bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Ook dient er een vinger aan de pols te worden gehouden voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag door er voor te zorgen dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten. De bestaande voorraad woningen wordt daarbij betrokken.

Het onderhavige project past binnen de hoofddoelstellingen van het provinciale beleid.

#### Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft op 22 oktober 2020 een nieuwe verordening vastgesteld, zijnde de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', geleid op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Ten aanzien van detailhandel geeft de Omgevingsverordening alleen regels voor detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Dat is hier niet aan de orde.

Voorts is bepaald dat een ruimtelijk besluit of plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak ABRS 20 april 2016, Amersfoort). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak ABRS 1 juni 2016, Zundert).

Het onderhavige project is met één woning zeer kleinschalig en wordt binnen een gemengde bestemming, waar ook woningen zijn toegestaan gerealiseerd en is daarom niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Omgevingsverordening vereist daarom geen regionale afstemming.

Niettemin is in het vervolg en in paragraaf 4.12 de behoefte voor dit project behandeld en aangetoond. Het project voldoet aan de Omgevingsverordening.

Het project past binnen de beleidskaders van de provincie Noord-Holland.

### **3.4. Beleid gemeente Diemen**

#### Omgevingsvisie 2040

Op 27 januari 2022 is de Omgevingsvisie Diemen 2040 vastgesteld. In de omgevingsvisie kiest Diemen tot 2040 voor een heldere scheiding tussen het stedelijke gezonde dorp en het groene buitengebied. In het stedelijke gezonde dorp wordt ruimte gezocht voor verschillende maatschappelijke opgaven, zoals de grote behoefte aan betaalbare woningen en tevens voorzieningen zoals sportvoorzieningen, scholen, recreatieve voorzieningen en zorgvoorzieningen. Ingezet wordt op een gezonde, leefbare en duurzame leefomgeving met voldoende ruimte voor groen en water in de wijken die gebruikt kunnen worden door mens, plant en dier. De visie voor 2040 is dat er een aantrekkelijkere woonomgeving met hoge biodiversiteit aanwezig is. De natuurwaarden in de woonwijken zijn verhoogd. Het wijkgroen is verbonden met het buitengebied en versterkt zo de ecologische functie van het groen. De woonomgeving is zo nog aantrekkelijker geworden en draagt bovendien bij aan het verhogen van de biodiversiteit in Diemen. Bewoners voelen zich geïnspireerd en gestimuleerd om hun eigen tuinen te vergroenen en op die manier zelf verder bij te dragen aan hun aantrekkelijke groene woonomgeving, waarbij hittestress ook verminderd wordt. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente worden groen en water integraal meegenomen vanaf de eerste planvorming.

Verder is de inzet gericht op ontmoeting en verbinding door het maken en verbeteren van ontmoetingsplekken in elke buurt en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes. Diemen vindt het belangrijk dat het buitengebied groen en rustig blijft en geen onderdeel gaat worden van het bebouwde gebied. In het buitengebied van Diemen kun je namelijk juist aan de stedelijke drukte

ontsnappen, recreëren, rust vinden en ontspannen in het groen en de natuur. In het buitengebied wordt gezocht naar de balans tussen natuur, kleinschalige recreatie, bereikbaarheid, klimaatadaptatie en energieopwekking.

De realisatie van woningen binnen het stedelijke gebied van Diemen voorkomt verdere aantasting van het buitengebied. Daarnaast zijn woningen dringend nodig.

Het bouwplan bevindt zich midden in het centrum van Diemen (stedelijk gebied) en vormt een passende invulling van het huidige 'gat' in de straatbeeld/bebouwing aan de Prinses Irenestraat.

De realisatie van een woning binnen het centrum van Diemen past binnen de Omgevingsvisie 2040.

### Woonvisie Diemen 2018-2023

De Woonvisie Diemen 2018-2023 is op 27 september 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie verwoordt het woonbeleid voor de jaren 2018-2023 van de gemeente. 4 Pijlers dragen deze woonvisie, aangevuld met een zestal onderwerpen. Hierna worden de 4 pijlers beschreven en daarna enkele van de 6 onderwerpen voor zover relevant.

#### 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 in onze gemeente is intensief. Mensen wonen soms dicht op elkaar. 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.

Op plekken waar ruimte is voor nieuwbouw wil de gemeente de ruimte benutten om differentiatie aan te brengen in de wijk en de aangrenzende buurt. Hiermee wordt gestreefd naar het spreiden van huishoudens, als het gaat om inkomens maar ook om leeftijd en gezinssamenstelling, over de gemeente en de verschillende wijken. De gemeente handelt vanuit de gedachte dat een verscheidenheid aan mensen en woonmilieus aan de basis van onze sterke wijken staan.

#### 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. De prijzen voor woonruimte zijn hierdoor fors toegenomen. De betaalbaarheid van woonruimte staat daardoor met name voor lagere- en middeninkomens onder druk. Daarnaast is ook te zien dat de beschikbaarheid van woonruimte afneemt. 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. De druk op de woningmarkt kan de gemeente niet wegnemen, maar zij wil in deze pijler wel aangeven wat men alles gaat doen om de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor een brede groep woningzoekenden te verbeteren.

Men wil zich inspannen voor het dichten van de kloof tussen de sociale huur en de vrije sector. Daarvoor gaan de gemeente 600 huurwoningen in het middensegment programmeren op de locaties die zich nu in de fase van planvorming bevinden. Ook bij toekomstige plannen zal het middenhuursegment onderdeel moeten zijn van het woningbouwprogramma. Tot de landelijke kaders aangepast zijn, zet de gemeente in op privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelaars.

#### Pijler 3: Wonen met zorg en welzijn

Door de decentralisatie van de zorg verandert er veel op het gebied van wonen met zorg en welzijn. Van mensen wordt verwacht dat zij langer zelfstandig wonen en zelf zorgen voor zowel de benodigde aanpassingen aan hun woning, als voor de benodigde zorg, vaak in de vorm van ondersteuning door mantelzorgers. Dit vraagt om inspanningen van bewoners, zorgaanbieders, corporaties en gemeente.

Het streven is om de komende jaren veel sociale huurwoningen te bouwen. Deze nieuwbouw biedt kansen voor de huisvestingsvraagstukken die bestaan bij een aantal van de in Diemen actieve instellingen voor beschermd wonen. Diemen stimuleert deze zorginstellingen om hun vraag naar woonruimte bij ontwikkelaars van nieuwbouw kenbaar te maken, zodat mogelijke kansen benut kunnen worden. De gemeente wil daarbij wel grip houden op de aantallen woningen die voor het doel van zorg gecreëerd worden. Men wil immers dat de schaal van deze activiteiten passend blijft voor Diemen. Men ziet nu al dat er in Diemen relatief veel plaatsen voor beschermd wonen beschikbaar zijn. De gemeente gaat er dan ook vanuit dat bij nieuwbouw van zorgwoningen het met name gaat over vervanging van andere woningen die daardoor toegevoegd kunnen worden aan de reguliere woningvoorraad.

#### Pijler 4: Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Voor het bereiken van deze opgave is reeds een aantal concrete maatregelen op het gebied van wonen genomen. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat, wanneer het gaat om energiebesparingen bij woningen, doelstellingen niet worden gehaald. Om deze reden besteden we in deze woonvisie aandacht aan de doelstellingen voor energiebesparing en andere vormen van duurzaamheid ten aanzien van wonen, alsmede de wijze waarop deze doelstellingen een impuls kunnen krijgen.

#### Onderwerp 2: Woningbouwprogrammering

Er is sprake van een uiteenlopende schaal van potentiële nieuwbouwontwikkelingen in Diemen. Er moeten daarom verschillend om kunnen worden gegaan met grote en kleine ontwikkelingen, bijvoorbeeld als het gaat om het gewenste aandeel sociale huurwoningen. Bij grote ontwikkelingen is een gedifferentieerd programma gewenst en is er niet snel aanleiding om van het vastgestelde percentage voor sociale huur af te wijken. Bij kleinere ontwikkelingen wil men meer situationeel kijken naar de mogelijkheden om het vereiste percentage sociale huur te bereiken. Daarvan afwijken is mogelijk indien er gegronde redenen zijn om minder of geen sociale huur op te nemen. Anderzijds zijn er ook situaties denkbaar waarbij tot 100% sociale huur bij een bepaalde ontwikkeling wenselijk is.

Het project leidt tot de toevoeging van 1 huurwoning in de vrije sector. Dat is in overeenstemming met de Woonvisie.

#### Welstandsnota Diemen 2012

De onderhavige projectlocatie is niet welstandsvrij, zodat de welstandstoets aan de orde is. Het plan is aan de welstandscommissie voorgelegd voor advies. De welstandcommissie is akkoord met het plan.

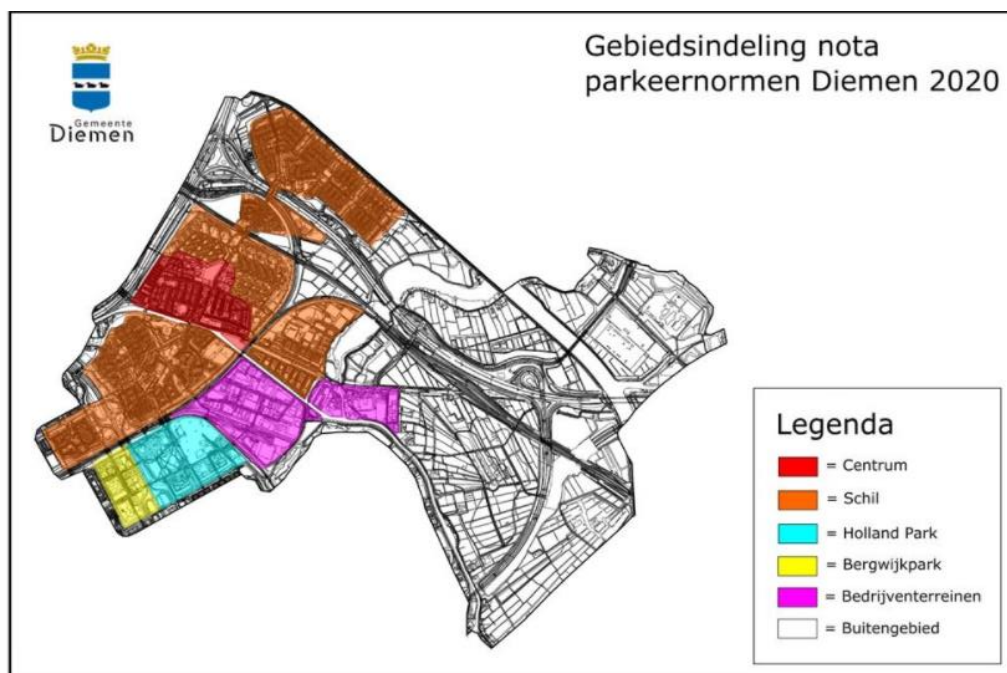
#### Nota parkeernormen Diemen 2020

Deze nota vervult een rol in het ruimtelijk toetsingskader voor nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen. Aan de hand van deze nota wordt het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen berekend dat aangelegd en in stand gehouden moet worden. Aan te leggen auto- en fietsparkeerplaatsen moeten voldoen aan kwalitatieve eisen die de bruikbaarheid van de parkeerplaatsen waarborgen.

#### *Uitgangspunten nota parkeernormen gemeente Diemen*

- 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.

In volgende afbeelding is de gebiedsindeling van Diemen weergegeven. Onderhavige locatie bevindt zich in het centrumgebied van de gemeente.



Voor woningen gelden de volgende parkeernormen:

| Wonen                                                               | Eenheid    | Gebieden |       |              |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|----------|-------|--------------|------------|
|                                                                     |            | Centrum  | Schil | Holland Park | Bergw      |
| koop/huur, vrijstaand                                               | Per woning | 1,3      | 1,4   | 0,85         | 2,1 (bedri |
| koop/huur, twee-onder-een-kap                                       | Per woning | 1,2      | 1,3   | 0,85         | n.v.t.     |
| koop/huur, tussen/hoek                                              | Per woning | 1,1      | 1,2   | 0,85         | n.v.t.     |
| kleine eenpersoonswoning, tiny house                                | Per woning | 0,5      | 0,4   | 0,85         | n.v.t.     |
| koop/huur, appartement, groot (vanaf 7 m <sup>2</sup> gbo)          | Per woning | 1,1      | 1,2   | 0,85         | n.v.t.     |
| koop/huur, appartement, midden (tussen 50 en 75 m <sup>2</sup> gbo) | Per woning | 1,0      | 1,1   | 0,85         | n.v.t.     |
| koop/huur, appartement, klein (< 50 m <sup>2</sup> gbo)             | Per woning | 0,9      | 0,9   | 0,85         | n.v.t.     |
| huur, grondgebonden, sociale huur                                   | Per woning | 0,9      | 0,9   | 0,85         | n.v.t.     |
| huur, grondgebonden, middeldure huur                                | Per woning | 1,1      | 1,2   | 0,85         | n.v.t.     |
| huur, appartement, sociale huur                                     | Per woning | 0,8      | 0,8   | 0,85         | n.v.t.     |
| huur, appartement, middeldure huur                                  | Per woning | 0,7      | 0,7   | 0,85         | n.v.t.     |
| kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)                          | Per kamer  | 0,5      | 0,4   | 0,6          | n.v.t.     |
| kamerverhuur, studenten (niet-zelfstandig)                          | Per kamer  | 0,2      | 0,2   | 0,1          | n.v.t.     |
| aanleunwoning en serviceflat                                        | Per kamer  | 0,2      | 0,7   | 0,85         | n.v.t.     |

Voor de woon/werkwoning wordt één parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt hiermee voldaan aan de nota. Ook de parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van de VVE aan de Ouddiemerlaan voldoen aan de norm. Het gaat om 13 woningen, waarvan 5 sociale huurwoningen (norm 0,8 pp/woning) en 8 middeldure huurwoningen (norm 0,7 pp/woning). Deze woningen maken geen onderdeel uit van deze aanvraag. Bij toepassing van genoemde normen resulteert dat in een parkeerbehoefte van 9,6 (=10) parkeerplaatsen.

Voor de nieuwbouwwoning geldt een fietsparkeernorm van 0,75 parkeerplaats per kamer en een parkeernorm van 0,5 per woning voor bezoekers. Dat resulteert hier in 2,75 (=3) fietsparkeerplekken. Deze kunnen in de aanwezige berging gevonden worden.

## 4. Randvoorwaarden

### 4.1. Geluid

Voor geluidsgevoelige functies zoals wonen zijn in de Wet geluidhinder voorkeursgrenswaarden vastgesteld voor de geluidsbelasting op gevels. In de wet is bepaald dat rond of langs autowegen (50 km per uur en sneller), tram- en treinspoorwegen en industrieterreinen zones in acht genomen moeten worden. Binnen deze zones is akoestisch onderzoek verplicht wanneer daar op grond van een planologisch besluit nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen) geprojecteerd wordt. Uit het akoestisch onderzoek moet blijken of wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden en zo nee, of een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de milieuruimte van (bestaande) bedrijven.

#### Akoestisch onderzoek

In juli 2021 is door onderzoeksbureau Cauberg Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit het onderzoek is gebleken dat zich de woning volgens de Wet geluidhinder binnen de geluidzones langs de Hartveldseweg/Muiderstraatweg en de Burgemeester Bickerstraat bevindt. Om die reden is een onderzoek Wet geluidhinder uitgevoerd. Het project is niet gelegen binnen de zone langs een rijksweg, een hoofdspoorweg of rond een industrieterrein. De overige wegen nabij de woning zijn 30 km/uur-wegen. 30 km/uur-wegen hebben geen zone, om die reden is er geen wettelijke beoordeling nodig. De gemeente Diemen wenst echter deze wegen wel als wegen met een zone te beschouwen. De geluidbelastingen van deze wegen zijn daarom eveneens berekend en getoetst.

Geconcludeerd wordt, dat:

- ter plaatse van de nieuwe woning met betrekking tot de Hartveldseweg/ Muiderstraatweg en de Burgemeester Bickerstraat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er zijn geen hogere waarden nodig.
- de gecumuleerde geluidbelasting LVL,cum ten hoogste 57 dB bedraagt.
- de nieuwe woning direct beschikt over meerdere geluidluwe gevels: de tuin- als ook de zijgevels.
- de geluidbelasting Lden ten gevolge van wegverkeer op de 30 km/uur-wegen ten hoogste 53 dB bedraagt (na aftrek conform art. 110 Wet Geluidhinder). Deze waarde wordt nagenoeg geheel bepaald door de geluidbijdrage van de Prinses Irenestraat.
- maatregelen om de geluidbelastingen vanwege de Prinses Irenestraat te verlagen om financiële en stedenbouwkundige redenen niet wenselijk zijn. Geadviseerd wordt om, op basis van een gecumuleerde geluidbelasting van 57 dB zonder aftrek op de straatgevel van de woning dusdanige geluidwerende maatregelen aan deze gevels te treffen dat een geluidbelasting binnen de verblijfsruimten van ten hoogste 33 dB Lden wordt gerealiseerd.

#### **4.2. Bezinning**

Ter beoordeling van het effect van de nieuwbouw op de bezinning van belendende percelen is op 2 juni 2021 door Van Riezen & Partners een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage). Daaruit blijkt dat het direct aangrenzende pand (Pr. Irenestraat 5) in het voor- en najaar in de ochtend meer schaduw zal krijgen op de zijgevel. Ook in de tuin ontstaat wat meer schaduw. Echter wordt deze grotendeels al door de erfafscheiding veroorzaakt. In de maand juni neemt de schaduwwerking op dit pand ook toe (tussen 12 en 18 uur). Betreffende gevels is een zijgevel met ondergeschikte zijramen (zie volgende afbeelding). Extra schaduw is hier minder relevant. In de maand december is er geen effect op de schaduwwerking. Het effect op overige panden en op tuinen is verwaarloosbaar.



*Afbeelding: gevel Pr. Irenestraat 5*

Van belang in de afweging omtrent de aanvaardbaarheid van de bezonningseffecten is het gegeven dat de gebouwen zich bevinden in stedelijk gebied waar bouwhoogten van drie bouwlagen (of meer) niet ongebruikelijk zijn. De toename van schaduwwerking op de zijgevel van het pand aan de Pr. Irenestraat 5 is dan ook aanvaardbaar. Voor een overzicht van alle relevante bezonningsmomenten wordt hier verwezen naar de bijlage.

#### **4.3. Bodem**

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

In 2018 is door onderzoeksbureau APS Milieu B.V. een verkennend en nader onderzoek inclusief asbest uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit is gebleken, dat er verontreinigingen aanwezig zijn. De verontreinigingen met zware metalen, PAK en waarschijnlijk ook minerale olie, zijn te relateren aan de ophooglaag en de aangetroffen bijmengingen. De verwachting is dat ter plaatse van de gehele locatie sprake is van sterk verontreinigd grond met PAK en zware metalen tot een diepte van 2 m-

mv. Er is daarmee sprake van circa  $700 \text{ m}^2 \times 2 \text{ m}^1$  is  $1400 \text{ m}^3$  sterk verontreinigd grond. Er is derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging ( $>25 \text{ m}^3$  sterk verontreinigd bodemvolume) met zware metalen en/of PAK.

Op basis van de onderzoeksresultaten is sprake van circa  $45 \text{ m}^3$  sterk verontreinigde grond met PCB. Er is derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PCB. Voor de gevallen van ernstige verontreiniging zijn geen actuele humane -, ecologische – en verspreidingsrisico's berekend bij het toekomstige gebruik 'wonen zonder tuin'. De locatie behoeft niet met spoed gesaneerd te worden.

Momenteel zal eveneens geen sprake zijn van humane risico's als gevolg van de aangetoonde verontreinigingen omdat de locatie volledig bedekt is (bebouwing, verharding).

In het grondwater zijn slechts lichte verontreinigingen aangetroffen; er is geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging in het grondwater.

De aangetroffen gevallen van ernstige bodemverontreiniging vormen een belemmering voor de voorgenomen herinrichting van het perceel. Aanbevolen wordt op basis van de definitieve plannen een saneringsplan op te stellen en ter goedkeuring aan te bieden aan het bevoegd gezag.

In maart 2021 is onderzoek naar PFAS in de grond uitgevoerd (zie bijlage). Uit de toetsing blijkt dat de onderzochte grond ter plaatse van de geplande nieuwbouw (MP01) wat betreft PFAS als 'niet verontreinigd' wordt aangemerkt (toetsing Wbb, provincie Noord-Holland). Wat betreft hergebruik wordt MP01 op basis van de Beleidsregel van de gemeente Diemen ingedeeld in de klasse 'vrij toepasbaar'. Op basis van het landelijk Handelingskader is MP01 altijd toepasbaar (landbouw/natuur, wonen en industrie). De grond ter plaatse van de overige terreindelen (MP02) is wat betreft PFAS 'verontreinigd, maar bodemsanering is niet noodzakelijk (toetsing Wbb, provincie Noord-Holland).

Wat betreft hergebruik wordt MP02 op basis van de Beleidsregel van de gemeente Diemen ingedeeld in de klasse 'industrie'. Op basis van het landelijk Handelingskader is MP02 niet toepasbaar.

Uit het onderzoek in 2018 is gebleken dat de bovenste meter grond op de locatie op basis van de parameters uit het standaardpakket grond en asbest (toetsing Besluit bodemkwaliteit) in de klasse 'niet toepasbaar' wordt ingedeeld. Het onderzoek naar PFAS in grond heeft derhalve geen invloed op de uiteindelijke klasse-indeling van deze grond.

In maart 2021 is door APS Milieu BV een Deelsaneringsplan opgesteld, dat binnenkort wordt ingediend bij het bevoegd gezag (zie bijlage). Na uitvoering van de sanering zal de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering meer vormen voor de uitvoerbaarheid van het project.

Met betrekking tot de bodemsanering wordt als voorwaarde in de vergunning opgenomen, pas mag worden begonnen met graven nadat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (namens de Provincie) heeft ingestemd met het saneringsplan (cq. BUS-melding).

#### **4.4. Archeologie en cultuurhistorie**

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor ruimtelijke plannen en projecten om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten om in de voorbereidingsfase van ruimtelijke plannen inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Een deel van de locatie is voorzien van de dubbelbestemming Archeologie 2. Op basis hiervan is onderzoek nodig indien op een oppervlak van minimaal 50 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 meter wordt gegraven. De woning valt buiten de dubbelbestemming. De parkeerliften vallen deels binnen de dubbelbestemming, zodat door onderzoeksbureau Hollandia een archeologisch onderzoek is uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit is gebleken dat gezien de middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd een inventariserend veldonderzoek middels verkennende boringen nodig is om de archeologische waarde en de mate van verstoring van het plangebied met voldoende mate vast te kunnen stellen.

Bovenstaande vormt een advies en op grond van de onderzoeksresultaten en bijbehorend advies zal het bevoegd gezag (gemeente Diemen) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in het gebied waarmee rekening moet worden gehouden.

#### **4.5. Waterparagraaf**

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. De Watertoets is een instrument om te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwantiteit (ruimte voor water), waterkwaliteit en veiligheid (overstroming).

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor AGV de waterschapstaken (waterbeheer, waterveiligheid) uit. De gemeente Diemen is zelf verantwoordelijk voor de gemeentelijk watertaken ( zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater).

##### Watercompensatie

De locatie is in de huidige situatie reeds volledig verhard. Er is geen sprake van demping van water of een toename van verharding. Watercompensatie is daarom niet aan de orde.

### Grondwater

Het bouwplan voorziet niet in nieuwe ondergrondse bebouwing en heeft geen gevolgen voor het grondwater.

### Waterkering

De projectlocatie is niet gelegen nabij een waterkering en leidt niet tot nieuwe ondergrondse bebouwing. Het project heeft zodoende geen gevolgen voor de waterkerende functie van een waterkering.

## **4.6. Luchtkwaliteit**

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, vastgesteld op 1 augustus 2009, is deze grens in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een plan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Het project omvat 1 woning en is daarom aan te merken als "niet in betekende mate". Nader onderzoek is niet nodig.

## **4.7. Externe veiligheid**

### Inrichtingen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

De projectlocatie bevindt zich ruim buiten de zones van inrichtingen, deze liggen op afstanden van meer dan 500 meter. Hieronder is een uitsnede van de Risicokaart getoond, waarop met rode punten risicovolle inrichtingen zijn getoond. De projectlocatie is met een groene aanduiding weergegeven.



### Transport

Het project valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen: de A10 en spoorwegen bevinden zich op een afstand van meer dan 500 meter.

### Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding bevindt zich op meer dan 500 meter afstand en is dus niet van betekenis voor de uitvoering van het project.

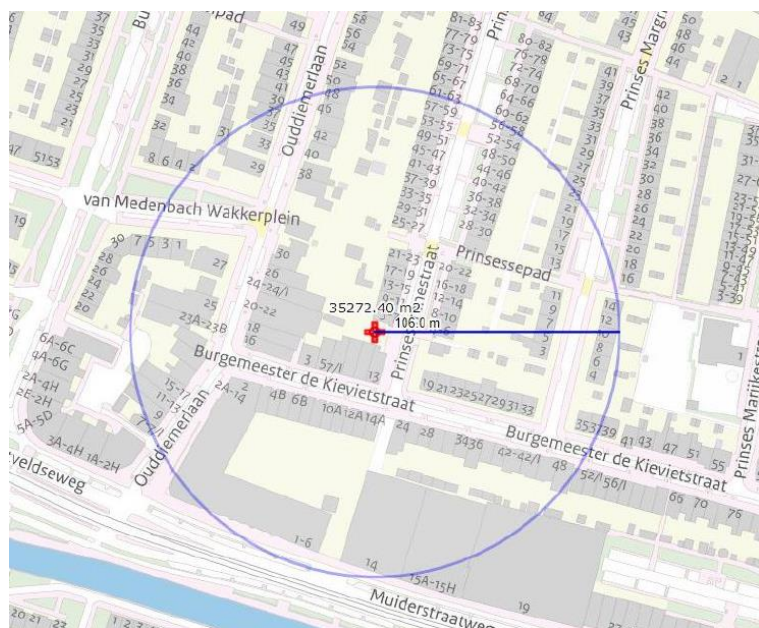
### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering zal vormen voor de uitvoerbaarheid van dit project. Op advies van de Omgevingsdienst zal deze paragraaf voorgelegd worden aan de Veiligheidsregio voor advies.

## **4.8. Bedrijven en milieuzonering**

De huidige bestemming binnen het plangebied is “Gemengd - 4” met daar omheen de bestemmingen “Gemengd” en “Wonen”. Dit zal in de toekomstige situatie niet veranderen. Het plangebied wordt omringd door woningen en een aantal functies die passen binnen de bestemming “Gemengd”, waardoor het aangemerkt kan worden als ‘gemengd gebied’. Bij de beoordeling wordt daarom rekening gehouden met de richtafstanden geldend voor ‘gemengd gebied’.

In het milieuregistratiesysteem van de Omgevingsdienst zijn 2 bedrijven geregistreerd binnen 100 van de planlocatie (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: Planlocatie met cirkels van 100 meter richtafstand

In onderstaande tabel is een overzicht met de geregistreerde bedrijven in het milieuregistratiesysteem binnen 100 meter van het plangebied weergegeven:

| Bedrijf                       | SBI                                                                     | Grootste richtafstand tot gemengd gebied (m) | Gemeten afstand (m) |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|
| Basic Fit Diemen              | 931.Fb – Sportscholen, gymnastiekhallen                                 | 10 (geluid)                                  | 80                  |
| Ymere, locatie Amsterdam-Oost | 63, 69-71, 73, 74, 77, 78 – Overige zakelijke dienstverlening: kantoren | 0                                            | 100                 |

In de tabel is te zien dat bij alle bij de Omgevingsdienst geregistreerde bedrijven wordt voldaan aan de richtafstanden. Verder bevinden zich geen relevante bedrijven in de omgeving, die vooral gekenmerkt wordt door woningen. De horeca in plint van de aangrenzende panden met woningen op de verdiepingen vormt ook geen belemmering voor dit project.

#### 4.9. Kabels en leidingen

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op particulier terrein. Daar lopen geen openbare kabels en leidingen, zodat het project geen consequenties heeft voor kabels en leidingen. Uiteraard worden nieuwe huisaansluitingen aangelegd.

#### **4.10. Flora en fauna**

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

In 2018 is door onderzoeksbureau Els & Linde een ecologische quickscan uitgevoerd voor de direct aan de projectlocatie aangrenzende locatie (Ouddiemerlaan 20/22). Uit de resultaten is gebleken dat er geen kans is op een verblijfplaats van beschermde soorten. Een aanvullend onderzoek werd niet nodig geacht.

Het nu voorliggende bouwplan wordt gerealiseerd op een bouwterrein. De nieuwbouw staat vrij ten opzichten van belendende panden. Het bouwplan leidt dan ook niet tot vernietiging van evt. verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Tijdens de bouw kan het nodig zijn met verlichting rekening te houden met vleermuizen, maar voor de planologische afweging is dat niet van belang. Onderzoek is voor de planologische beoordeling niet nodig.

Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

#### **4.11. Luchthavenindelingbesluit**

Om het vliegverkeer ongehinderd af te kunnen wikkelen geldt in de omgeving van luchthaven Schiphol een beperkingengebied. Wettelijk kader hiervoor is het Luchthavenindelingbesluit (LIB) dat per november 2015 is gewijzigd.

Binnen dit gebied zijn zones aangewezen waar geen nieuwe gevoelige functies (zoals woningen) of vogelaantrekkende functies mogen worden gerealiseerd. Ook is een zone rondom de luchthaven aangegeven waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van de maximale bouwhoogte. De projectlocatie ligt buiten de zones waar beperkingen aan kwetsbare functies worden gesteld. De maximum bouwhoogte conform het LIB bedraagt 71 meter boven NAP (toetshoogte radar, maatgevende kaart). Het bouwvoornemen gaat uit van gebouwen met een maximale hoogte van 9 meter, zodat het bouwplan ruim voldoet aan het LIB.

#### **4.12. Behoefte**

Diemen is gelegen in Noord-Holland Zuid, regio Amstelland-Meerlanden. In de periode 2017-2040 neemt de woningbehoefte in Noord-Holland toe met 212.000 woningen en 189.700 in Noord-Holland Zuid. De woningbehoefte blijft ook in de regio Amstelland-Meerlanden toenemen. Voor Diemen is een behoefte van 5.800 woningen tot 2040 geprognosticeerd (Bron: Prognose 2017-2040: bevolking, huishoudens en woningbehoefte, Provincie Noord-Holland).

Door een dalende nieuwbouwproductie is het binnenlands migratiesaldo van de regio de laatste jaren afgenomen. Dit is deels een crisiseffect maar hangt ook samen met de opkomst van een meer stedelijke woonvoorkeur en de afnemende groei van het aantal gezinnen met kinderen. De afgelopen tijd zien we dat vooral de gemeenten groeien die direct grenzen aan Amsterdam (Diemen en Amstelveen). Door de vele bouw mogelijkheden, de goede bereikbaarheid, de hoge druk op de woningmarkt in Haarlem en Amsterdam en de aantrekkende economie valt te verwachten dat de woningbouwproductie blijft aantrekken en de bevolkingsgroei in de regio gaat stijgen. Dit leidt in 2040 tot een groei van 67.800 inwoners en 35.400 huishoudens. Door de specifieke groei uit het verleden is de vergrijzing in deze regio vrij groot. Dit gaat samen met een relatief hoge groei van het aantal jonge huishoudens.

| Amstelland-Meerlanden |         | t.o.v. 2017 |        |        |         |             |
|-----------------------|---------|-------------|--------|--------|---------|-------------|
|                       | 2017    | 2020        | 2030   | 2040   | 2040    | % 2017-2040 |
| <b>Bevolking</b>      | 336.600 | 8.900       | 39.100 | 67.800 | 404.400 | 20%         |
| Jonger dan 15 jaar    | 58.600  | -800        | 3.800  | 10.800 | 69.400  | 18%         |
| 15-65 jaar            | 219.300 | 5.100       | 12.200 | 17.900 | 237.200 | 8%          |
| Ouder dan 65 jaar     | 58.700  | 4.700       | 23.100 | 39.100 | 97.800  | 67%         |
| <b>Huishoudens</b>    | 150.500 | 5.700       | 23.200 | 35.400 | 186.000 | 24%         |
| Alleenstaande <65     | 36.300  | 1.700       | 5.200  | 4.900  | 41.200  | 13%         |
| Alleenstaande 65+     | 18.700  | 1.900       | 9.200  | 16.200 | 35.000  | 87%         |
| Eenouder gezinnen     | 11.800  | 500         | 2.000  | 3.100  | 14.900  | 26%         |
| Paar zonder kinderen  | 38.900  | 1.100       | 4.200  | 4.800  | 43.700  | 12%         |
| Gezin met kinderen    | 44.200  | 400         | 2.000  | 5.800  | 49.900  | 13%         |
| <b>Woningbehoefte</b> | 150.500 | 5.800       | 23.700 | 36.000 | 186.500 | 24%         |

Deze geschatte ontwikkeling van de woningbehoefte sluit grotendeels aan bij de ambitie in de provinciale omgevingsvisie en het ontwikkelingsbeeld van de Metropoolregio Amsterdam. Verschil t.o.v. de uitgangspunten in deze beleidsdocumenten is dat de groei in de provincie Noord-Holland groter is dan verwacht en zich meer concentreert in de oude steden in Noord-Holland Zuid.

De verordening staat niet in de weg aan de voorliggende omgevingsvergunning.

#### 4.13. Milieueffectrapportage (MER)

Het project voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, die niet aan te merken is als een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij geen negatieve effecten op de omgeving worden verwacht. Geconcludeerd kan worden dat het bij dit project niet gaat om bijzondere omstandigheden, zodat geen m.e.r. en ook geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

## **5. Eigendomsverhoudingen en economische uitvoerbaarheid**

De kosten voor de realisatie van het project en de inkorting van de inrit, inclusief de procedurele kosten van de vergunningaanvraag en eventuele planschadevergoedingen, worden gedragen door initiatiefnemer. Daarvoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Aan de aanvraag zijn geen kosten verbonden voor de gemeente.

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. Het ruimtelijke effect van het beschreven project in een bestaande gemengde omgeving is dusdanig beperkt dat er geen grondslag voor planschade is.

Er wordt één vrije sector werk/woon woning gerealiseerd. In Diemen en de regio rond Amsterdam is een groot tekort aan woningen. Er is geen aanleiding te twijfelen aan de afzetbaarheid van de woningen.

De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

## 6. Conclusie

Ter plaatse van het perceel Prinses Irenestraat 3 wordt één vrijstaande woning (vrije sector werk/woon woning) en 11 parkeerplaatsen op het binnenterrein achter de woning gerealiseerd. Omdat het gebouw buiten het bouwvlak niet kan worden vergund op basis van het geldende bestemmingsplan, dient een procedure voor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan doorlopen te worden. Ook is de bouwhoogte van de parkeerlift 14 cm hoger dan de toegelaten hoogte van 3 meter.

Het project is getoetst aan het relevante beleid. Ook zijn alle relevante milieu- en omgevingsaspecten onderzocht.

Uit voorafgaande hoofdstukken is gebleken dat de afwijkingen van het bestemmingsplan geen relevant negatief effect heeft op de omgeving en het milieu. Het project is niet alleen uitvoerbaar maar ook wenselijk. Er kan dan ook een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend worden.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.