

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1
Datum: 21 februari 2020
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller: K. Troost

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Het voormalige kantoorgebouw aan de Arent Krijtsstraat 1 is gesloopt om plaats te maken voor herontwikkeling met woningbouw. Voor de locatie Arent Krijtsstraat 1 is de ontwikkelaar al langer bezig met planvorming. Op 5 april 2017 is een vergunningaanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan ingediend voor het realiseren van een woongebouw met 66 woningen bij bijbehorende parkeerplaatsen (vergunningnr. 20170060; 05-04-2017). Deze aanvraag is in procedure genomen en heeft in ontwerp ter inzage gelegen, alsmede een ontwerp verklaring van geen bedenkingen. In de raadsvergadering van 28 september 2017 is de besluitvorming op verzoek van AM aangehouden en deze aanvraag is daarna ingetrokken. De input die is gegeven in het kader van de zienswijzenprocedure is betrokken bij het opstellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2018. Deze input is ook door de projectontwikkelaar betrokken bij het opstellen van het voorliggende plan van 51 woningen.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 3 maart 2020

Samenvatting

Concrete aanleiding

De projectontwikkelaar AM heeft een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen, alsmede een ontwerp bestemmingsplan, ingediend voor het realiseren van 51 woningen op deze nieuwbouwlocatie. De aangevraagde omgevingsvergunning en het bestemmingsplan kunnen alleen worden verleend en vastgesteld als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wat onder andere wil zeggen dat de Wet geluidhinder in acht moet worden genomen. Door hogere grenswaarden vast te stellen voldoen de aanvraag en het bestemmingsplan aan de Wet geluidhinder.

Inhoud van het plan

Het woningbouwplan voorziet in de bouw van 51 huurwoningen met daarbij 23 parkeerplaatsen, waarvan 20 op een parkeerhof tussen het gebouw, en 3 parkeerplaatsen op maaiveld langs het gebouw aan de Johan van Soesdijkstraat. Het bouwplan is een uitwerking van projectontwikkelaar AM, in afstemming met de gemeente, binnen de kaders van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor nieuwbouw van 51 woningen op de locatie Arent Krijtsstraat 1 zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2018. Tevens is hierin de input meegenomen die is opgehaald tijdens het participatietraject dat de projectontwikkelaar heeft doorlopen met de omwonenden en burgers van Diemen in de periode van mei 2017 tot en met januari 2018.

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan Centrum waar ter plaatse een woongebouw niet is toegelaten. Om medewerking te verlenen aan het bouwplan is een nieuw bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1 opgesteld. In het bestemmingsplan worden de ruimtelijk relevante aspecten en belangen beschreven.

Korte samenvatting en conclusie

In bijgevoegde Leeswijzer is een korte samenvatting van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. De conclusie is dat het bouwplan geen onevenredige hinder geeft voor de omgeving of onacceptabele beperking van de ruimtelijke kwaliteit op en rondom de locatie. Op grond van de toelichting en de

regels van het bestemmingsplan bestaan er geen bezwaren tegen het voorgenomen bestemmingsplan en de aangevraagde omgevingsvergunning. Er kan medewerking worden verleend aan het in procedure brengen van de aanvraag.

M.e.r. beoordeling

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. die beneden de drempelwaarden vallen dient getoetst te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Er is een aanmeldnotitie voor de m.e.r. beoordeling opgesteld. Conclusie van de aanmeldnotitie is dat het project geen significante negatieve milieueffecten heeft, waardoor een m.e.r.-beoordeling verder niet noodzakelijk is. Het college heeft conform het advies besloten dat er geen m.e.r. beoordeling wordt opgesteld. Het besluit, met de m.e.r. aanmeldnotitie kan vervolgens als bijlage worden bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

Geluid

De woningen zijn gesitueerd binnen de geluidszone(s) van omliggende wegen (Arent Krijtsstraat, Hartveldseweg en rijksweg A10). Het verkeer op deze wegen veroorzaakt een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Voor de realisatie van de woningen is daarom een hogere waardenbesluit nodig vanuit de Wet geluidhinder. Een ontwerpbesluit is opgesteld en wordt tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Duurzaamheid

Voor het woongebouw zal gebruik worden gemaakt van warmte/koude opslagsysteem (WKO systeem) en van zonnepanelen.

Financieel

De financiële gevolgen van het plan voor de gemeente (inclusief planschade) worden afgedekt met een anterieure overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente. De kosten die gemaakt worden door de gemeente voor het project (zoals inrichting van de openbare ruimte, de grondruil en de administratieve kosten) zijn meegenomen in de overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt apart voor besluitvorming aan het college voorgelegd. Doordat het kostenverhaal op een andere wijze is geregeld, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. De overeenkomst moet zijn afgesloten voor vaststelling van het bestemmingsplan. Bij vaststelling van het bestemmingsplan kan zodoende besloten worden dat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden, omdat de financiële uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd.

Juridisch

Coördinatieregeling

Op 26 april 2018 heeft de gemeenteraad besloten om op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) de procedure voor een bestemmingsplanwijziging, besluit hogere waarden Wet geluidhinder en omgevingsvergunning bouwen gecoördineerd te doorlopen. Hiermee worden de bekendmaking en ter inzage legging van deze (ontwerp)besluiten gezamenlijk doorlopen en is er alleen beroep mogelijk bij de Raad van State tegen de gecoördineerd genomen besluiten. Ingevolge de Crisis- en herstelwet is in dit geval sprake van een verkorte behandeltermijn voor beroepszaken van 6 maanden.

Informatiekundig

Voortraject met inspraak en participatie

Het realiseren van nieuwbouw op deze locatie kent een lange geschiedenis. In 2017 is een vergunning aangevraagd voor afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren een woongebouw op deze locatie. Er bestond onvoldoende maatschappelijk en politiek draagvlak voor dit plan en de vergunning is uiteindelijk ingetrokken. Tijdens de behandeling van de vergunning zijn 33 zienswijzen ingediend over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en 5 zienswijzen over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. De informatie van de zienswijzen is gebruikt bij het opstellen van nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn vastgesteld door de raad op 26 april 2018. Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten is in de periode van mei 2018 tot en met januari 2019 een participatietraject met omwonenden en belangstellenden doorlopen om inbreng te geven in het ontwerp van het gebouw. De ingekomen reacties zijn meegenomen in het opstellen van het voorliggende bouwplan.

Gezien het intensieve voortraject met inspraak en participatie wordt voor dit plan geen nieuwe inspraak georganiseerd. Er wordt geen voorontwerp bestemmingsplan opgesteld, maar direct een ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder en de ontwerpbesluiten omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en uitweg worden gelijktijdig ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Indien er zienswijzen worden ingediend dan worden deze, samen met een voorstel voor beantwoording en (indien nodig) aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan aangeboden aan de gemeenteraad. Tijdens de informatieve raad bestaat er de mogelijkheid om in te spreken. De raad kan vervolgens besluit het bestemmingsplan vast te stellen.

Omschrijving	Planning
Indiening aanvraag omgevingsvergunning (coördinatieregeling)	5 november 2019
Indienen nieuw bestemmingsplan (coördinatieregeling)	5 november 2019
Inhoudelijk beoordelen en voorbereiden ter inzage legging	november 2019/februari 2020
Ter inzage leggen ontwerpbesluiten (incl. hogere waarde)	maart/april 2020*
Inloopbijeenkomst ontwerp bestemmingsplan	24 maart 2020
Verwerken zienswijzen	mei/juni 2020
Vorbereiden vaststellen bestemmingsplan + hogere waarden	juli/augustus 2020
Informatieve raad (mogelijkheid om in te spreken)	september 2020
Bestemmingsplan vaststellen door gemeenteraad	september 2020
Verlenen omgevingsvergunning	oktober 2020
Ter inzage leggen bestemmingsplan, omgevingsvergunning, etc.	oktober/november 2020
Onherroepelijke vergunningen	december 2020**
Start bouw	januari 2021**
Oplevering	juli 2022**

*Indien omgevingsvergunning voor bouwen compleet is en toetsing positief is afgerond zodat de stukken gereed zijn voor ter inzage legging.

**Indien stap Raad van State door belanghebbende, dan 6 maanden uitloop mbt moment onherroepelijke vergunningen, start bouw en oplevering.

Communicatie

De ter inzage legging van de ontwerpbesluiten wordt op de gebruikelijke wijze gekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws en de Staatscourant. Het ontwerp bestemmingsplan wordt bekend gemaakt via publicatie op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Op 24 maart wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd over het ontwerp bestemmingsplan en hoe het bouwplan eruit ziet.

De omwonenden worden per brief geïnformeerd over de ter inzage legging van de ontwerpbesluiten, de inloopbijeenkomst, de mogelijkheid tot indienen van zienswijzen en het inspreken bij de informatieve raad bij behandeling van het ontwerp bestemmingsplan. Een ieder kan zienswijzen indienen tegen de gecoördineerd ter inzage gelegde ontwerpbesluiten. Tegen de definitieve, gecoördineerde, besluiten staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ter inzage in iBabs

Leeswijzer ontwerp bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1

Ontwerp bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1 (zonder bijlagen van de toelichting)

Het ontwerp bestemmingsplan (inclusief bijlagen) is tijdens de ter inzage legging in te zien via de publicatie op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl