

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.

Belangrijkste bestemmingen

Het ontwerp bestemmingsplan bevat de bestemmingen Wonen, Groen, Verkeer en Waterstaat – Waterkering. Binnen de bestemming Wonen zijn binnen het bouwvlak woningen toegelaten conform de maximaal toegestane bouwhoogte. Binnen de bestemming Groen zijn groenvoorzieningen toegelaten, alsmede voet- en fietspaden. Binnen de bestemming Verkeer zijn onder andere wegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden toegelaten. Als dubbelbestemming is de bestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen met voorwaarden voor werkzaamheden die een bedreiging voor de waterkering kunnen vormen. Ter plaatse van de hoofddrinkwaterleiding aan de Hartveldseweg is een aanduiding 'leiding water' aangegeven, waar bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijn toegestaan.

Stedenbouw

De raad heeft op 26 april 2018 stedenbouwkundige uitgangspunten gesteld als kader voor een nieuw bouwplan voor maximaal 51 woningen. Voor de bouwmassa is een contour situering van het gebouw aangegeven, met daarbij een maximale bouwhoogte van 7 of 8 bouwlagen. Op de overgang van het gebouw naar de aangrenzende bebouwing aan de Hartveldseweg en de Johan van Soesdijkstraat is een bouwhoogte van 4 bouwlagen het uitgangspunt. Met deze uitgangspunten is de bouwmassa met ruim 20% afgenomen ten opzichte van het vorige bouwplan zoals aangevraagd op 5 april 2017. De kaders van de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn meegenomen in het proces tot opstellen van het voorliggende plan. Door middel van participatiebijeenkomsten is aan omwonenden en andere belangstellenden de gelegenheid geboden om mee te denken over de vormgeving van de nieuwbouw. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende plan met een bouwhoogte van 8 bouwlagen op de hoek Hartveldseweg – Arent Krijtsstraat en aflopend in bouwlagen in de richting van de naastgelegen bebouwing aan de Hartveldseweg en Johan van Soesdijkstraat tot een bouwhoogte van 4 bouwlagen. Er worden 51 woningen gerealiseerd. Het voorliggende bouwplan is in overeenstemming met de gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten.

Schaduwwerking

De gevolgen van schaduwwerking van het gebouw voor de omgeving is onderzocht met een bezonningsstudie. Hierbij is getoetst aan de lichte TNO-norm over ten minste 2 uur zon in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober op de omliggende woningen, waarbij de bezonning van de voor- en achtergevel wordt meegenomen. De conclusie van het onderzoek is dat bij uitvoering van de nieuwbouw er ten minste 2 uur zon bij de omliggende woningen mogelijk is. Voor woningen aan de Arent Krijtsstraat geldt dat er minder dan 2 uur zon op de voorgevel optreedt, maar met de zon erbij die via de achtergevel op de woning schijnt wordt ruim voldaan aan de gestelde norm. Hiermee voldoet de aanvraag op dit punt aan een goede ruimtelijke ordening.

Parkeren

Voor het parkeren van bewoners is een parkeernorm toegepast van 0,45 parkeerplaats per woning, zoals is vastgesteld in het raadsbesluit van 26 april 2018 over de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouw op deze locatie. Voor 51 woningen worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden 20 parkeerplaatsen op een parkeerhof tussen het gebouw gerealiseerd. Ook worden er 3 parkeerplaatsen op maaiveld langs het gebouw aan de Johan van Soesdijkstraat gerealiseerd, met een aanduiding dat deze zijn gereserveerd voor bewoners van het gebouw. De bewoners kunnen geen aanspraak maken op een parkeerontheffing of parkeren buiten deze parkeerplaatsen, conform het beleid voor Parkeren Op Eigen Terrein (POET). Met deze 23 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm. Bezoekers kunnen parkeren in de omgeving volgens de geldende parkeerregulering voor het bezoekersparkeren.

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 bijgevoegd bij dit voorstel.

Met het vaststellen van een hogere waardenbesluit door het college is het mogelijk om een hogere waarde toe te staan dan de voorkeursgrenswaarde. Het beleid van Diemen is om een hogere waarde toe te staan voor weg- en of railverkeerslawaaï onder de voorwaarde dat het geluidnadeel voldoende wordt gecompenseerd met als uitgangspunt dat elke woning tenminste een geluidluw geveldeel en een geluidluwe buitenruimte moet hebben. Door het nemen van maatregelen wordt er voldaan aan deze uitgangspunten. Voor vijf woningen op de begane grond wordt een geluidnis (ComfortBox) toegepast, alsmede een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte. Voor woningen met balkon wordt op het balkon een transparant geluidsscherm toegepast zodat er een geluidluwe gevel en buitenruimte wordt bewerkstelligd. Op deze manier voldoen de woningen aan de gestelde binnenwaarde van 33 dB en is er sprake van een planologisch aanvaardbare situatie. Voorgesteld wordt in te stemmen met het ontwerpbesluit.

Lucht

De luchtkwaliteit ter plaatse van het bouwplan voldoet in de huidige situatie en na de realisatie van het woongebouw aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A10 heeft een risico verhogende werking op de locatie van het aangevraagde woongebouw. Ten opzichte van de bestaande situatie is er een beperkte toename van het groepsrisico. Er zijn geen functies voor beperkt zelfredzame personen in de aanvraag opgenomen. Bij het optreden van een ongeval op de A10 zijn er voor mensen voldoende vluchtwegen, waarbij de ingang aan de Arent Krijtsstraat gebruikt kan worden om van de bron (A10) af het gebouw te verlaten. Er worden aanvullende maatregelen genomen door het kunnen uitschakelen van de mechanische ventilatie. Hierover worden bewoners geïnstrueerd in een informatiebrochure. Op grond van de verantwoordingsplicht in de ruimtelijke onderbouwing en het advies van de Veiligheidsregio zijn er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor dit bouwplan.

Bodem en archeologie

Uit een verkennend bodemonderzoek is gebleken dat het noordelijk deel van het plangebied verontreinigd is met zware metalen en/of PAK. Gezien de historie van de locatie is de verontreiniging zeer waarschijnlijk ontstaan voor 1987 en gaat het daardoor om een historische bodemverontreiniging. Indien er niet wordt gegraven in de verontreinigde grond, is een sanering door middel van een ontgraving niet nodig. Er is een saneringsplan opgesteld. Het bevoegd gezag

(Provincie) heeft bij beschikking van 13 augustus 2019 ingestemd met het saneringsplan. Gelet op het verkennend bodemonderzoek en het saneringsplan wordt de bodem gesaneerd om de locatie geschikt te maken voor wonen.

De locatie is niet aangewezen als een locatie met archeologische waarden.

Water

De realisatie van het woongebouw geeft een toename van het verhard oppervlak. In de voormalige situatie was sprake van 1.144 m² verharding en 583 m² onverhard terrein. In de situatie van de aanvraag is er sprake van 1.352 m² verharding en 375 m² onverhard terrein. Er is toename van 208 m² verharding door het bouwplan. De toename van de verharding is lager dan 1.000 m² toename aan verharding zodat er geen compensatieverplichting wordt opgelegd door de waterbeheerder AGV/Waternet.

Het plan grenst aan een tertiaire waterkering. Het voorgenomen plan geeft geen belemmering voor dit waterkeringsbelang.

Natuur

De locatie is onderzocht op de aanwezigheid van en de effecten op beschermde soorten. In de huidige situatie zijn geen beschermde soorten aangetroffen. De daarvoor vereiste biotopen of leefgebieden ontbreken. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

In het ontwerp van het gebouw worden in de noordoostgevel, aan de Johan van Soesdijkstraat, gierzwaluwkasten ingemetseld in de gevel.

Voor de gebiedsbescherming is een AERIUS-berekening opgesteld voor het effect van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000 gebieden. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn. Er zijn geen belemmeringen voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Er is geen vergunning ingevolge de Wet natuurbescherming nodig.

Kabels en leidingen

Het nieuwbouwplan wordt omsloten door diverse kabels en leidingen. Hiervan vormen de riolering aan de Johan van Soesdijkstraat en een hoofd distributie drinkwaterleiding met 2 leidingen aan de zijde van de Hartveldseweg een beperking. Ten aanzien van de riolering moet een minimale afstand van 1 meter worden aangehouden tussen het gebouw en de leiding. Voor de hoofddrinkwaterleiding heeft Waternet aangegeven onder voorwaarden akkoord te gaan met een tussenruimte van 2 meter tussen de leiding en het gebouw. Deze voorwaarden hebben betrekking op het voorkomen van schade aan en het waarborgen van de bereikbaarheid van de leidingen.

Vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen is de footprint van het gebouw begrensd en zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Het bouwplan is passend binnen deze afspraken.

Conclusie

Het bouwplan geeft geen onevenredige hinder 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.