

Aanleiding

Het voornemen bestaat tot het transformeren van de bestaande leegstaande kantoorbebouwing op het perceel Arent Krijtsstraat 1 naar een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing. Daartoe is het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder voor het realiseren van een woongebouw met 66 woningen en een parkeervoorziening van 19 mei tot en met 29 juni 2017 ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzage legging zijn er 33 zienswijzen ingediend. In verband met privacy zijn naam en adresgegevens van indieners niet vermeld in deze Nota.

Overzicht ontvangen zienswijzen

	Registratienr.	Indiener
A	2017.01096	Visser en Van Dam
	EB17.04713	Visser en Van Dam
B	EB17.04719	Comité Hoogbouw Nee
C	2017.00924	Bewoonster Prinses Irenestraat
	2017.00932	Bewoonster Prinses Irenestraat
	2017.00950	Bewoonster Prinses Irenestraat
	EB17.04015	Bewoonster Prinses Irenestraat
D	2017.00925	Vereniging van Eigenaren Johan van Soesdijkstraat 43-45
	2017.00934	Vereniging van Eigenaren Johan van Soesdijkstraat 43-45
E	2017.00948	Bewoonster Prinses Marijkestraat
F	2017.00949	Bewoner Diemerkade
G	2017.01004	Bewoonster Gerard Burghoutweg
H	2017.01011	Bewoonster Johan van Soesdijkstraat
I	2017.01026	Bewoner/bewoonster Raadhuisstraat
J	2017.01071	Bewoner/bewoonster Johan van Soesdijkstraat
K	2017.01074	Bewoner Jan Bertsstraat
	2017.01075	Bewoonster Jan Bertsstraat
	2017.01076	Bewoonster Jan Bertsstraat
L	2017.01077	Bewoner Burgemeester van Tienenweg
	2017.01078	Bewoonster Burgemeester van Tienenweg
M	2017.01098	Bewoner Johan van Soesdijkstraat
N	2017.01099	Bewoner Reinier Castelijnsstraat
O	2017.01102	Bewoonster Johan Coussetstraat
P	2017.01103	Bewoner/bewoonster Johan van Soesdijkstraat
Q	2017.01104	Bewoner Diemerkade
R	2017.01105	Bewoner Johan van Soesdijkstraat
S	2017.01106	Bewoner Oude Waelweg
T	2017.01107	Bewoonster Hartveldseweg
U	2017.01115	Bewoner/bewoonster Arent Krijtsstraat
V	2017.01124	Bewoner/bewoonster Johan van Soesdijkstraat
W	2017.00816	Bewoner Arent Krijtsstraat
	2017.01158	Bewoner Arent Krijtsstraat
X	2017.01159	Bewoner Dorpsweg

Zienswijzen ingediend namens gemachtigden

De zienswijzen van Visser en Van Dam en het Comité Hoogbouw Nee zijn mede ondertekend door meerdere gemachtigden, hoofdzakelijk (direct) omwonenden van de locatie Arent Krijtsstraat 1. Een aantal van deze gemachtigden hebben ook op persoonlijke titel een zienswijze kenbaar gemaakt.

In het volgende overzicht zijn globaal de adressen vermeld van de gemachtigden. Voor de meeste geldt dat er door 1 bewoner een machtiging is ingediend. Op enkele adressen is door twee bewoners een machtiging ingevuld. In het overzicht is het aantal adressen per straat weergegeven indien dit er meer dan 1 is.

Overzicht van adressen van gemachtigden

Zienswijze A

Arent Krijtsstraat (9x)
Hartveldseweg
Jan Bertsstraat (2x)
Johan Coussetstraat (3x)
Johan van Soesdijkstraat (24x)
Raadhuisstraat
Reinier Castelijnsstraat (2x)

Zienswijze B

Arent Krijtsstraat (8x)
Diemerkade (2x)
Geerdinkhof
Hartveldseweg
Johan Coussetstraat (7x)
Johan van Soesdijkstraat (8x)
Onderlangs
Prinses Irenestraat
Reinier Castelijnsstraat (2x)

Zienswijzen van dezelfde indiener meerdere malen ontvangen

De zienswijze 2017.00816 is voortijdig ingediend. Aan de indiener is gemeld dat de zienswijze voortijdig is ingediend met de opmerking dat deze zienswijze alsnog meegenomen kan worden als deze alsnog binnen de gestelde termijn wordt ingediend. Met de indiening van zienswijze 2017.01158 heeft de indiener een zienswijze van gelijke strekking ingediend binnen de zienswijzenperiode. Deze zienswijzen worden als 1 zienswijze behandeld.

De zienswijzen 2017.00924, 2017.00932, 2017.00950 en EB17.04015 zijn door dezelfde indiener ingediend en van gelijke strekking. Deze zienswijzen worden als 1 zienswijze behandeld.

De zienswijzen 2017.00925 en 2017.00934 zijn door dezelfde indiener ingediend en van gelijke strekking. Deze zienswijzen worden als 1 zienswijze behandeld.

De zienswijzen 2017.01096 en EB17.04713 zijn door dezelfde indiener ingediend en aanvullend aan elkaar. Deze zienswijzen worden als 1 zienswijze behandeld.

Zienswijzen van verschillende indieners met dezelfde strekking

De zienswijzen 2017.01074, 2017.01075 en 2017.01076 zijn door verschillende indieners vanaf hetzelfde adres ingediend en van gelijke strekking. Deze zienswijzen worden als 1 zienswijze behandeld.

Zienswijzen mede ingediend namens bewoners van ander adres

De zienswijze 2017.01105 is mede ingediend namens bewoners van Johan van Soesdijkstraat 47.

Ontvankelijkheid

In de publicatie in het DiemerNieuws en in de Staatscourant van 18 mei 2017 is de ter inzage legging van de ontwerpbesluiten en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze bekend gemaakt. Er zijn 33 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig en schriftelijk ingediend binnen de gestelde periode voor indienen van zienswijzen van 19 mei tot en met 29 juni 2017. De zienswijzen 2017.01124 en 2017.01159 zijn tijdig ingediend maar met vertraging ontvangen. Alle zienswijzen worden beoordeeld als ontvankelijke zienswijzen.

Inhoud zienswijzen

In het overzicht worden de zienswijzen ingedeeld per onderdeel en voorzien van een nummer. Een indiener kan meerdere zienswijzenonderdelen aangeven. Er zijn meerdere indieners die zienswijzen van dezelfde strekking hebben ingediend. Vooral zienswijzenonderdelen die zijn opgenomen in de zienswijzen EB17.04719 (Comité Hoogbouw Nee) worden door diverse andere indieners in dezelfde strekking aangegeven. In het overzicht van de ingediende zienswijzenonderdelen wordt vermeld als er zienswijzenonderdelen van overeenkomstige strekking worden aangehaald die al eerder in het overzicht van zienswijzen zijn benoemd.

A. Zienswijzen 2017.01096 en EB17.04713 (Visser en Van Dam)

1. Inspraak van bewoners en raad

De omwonenden en de gemeenteraad hebben geen inspraak gehad en zijn niet betrokken geweest bij het opstellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het project. De raad had, voorafgaande aan de ter inzage legging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, de stedenbouwkundige randvoorwaarden voorgelegd moeten krijgen door de ter inzage legging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

2. Coördinatiegeling

In de raadsvoordracht bij het besluit tot toepassing van de coördinatiegeling door de raad op 30 juni 2016 is gesteld dat de raad (en omwonenden) worden betrokken bij het (planvormings)proces. Het proces van het aanbieden van de stukken aan de raad als het proces al is doorlopen doet geen recht aan deze toezegging.

3. Verklaring van geen bedenkingen

De omwonenden hebben recht om op een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te reageren. Er is nagelaten een ontwerpverklaring ter inzage te leggen zodat er aan omwonenden rechtsmiddelen zijn ontzegd. Op grond van jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:20162734) volgt voor een verklaring van geen bedenkingen dezelfde procedure als van toepassing voor de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Verzocht wordt om de procedure opnieuw te doorlopen met het verzoek dat de raad eerst om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt gevraagd voordat een ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage wordt gelegd.

4. Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is niet bij de ontwikkeling betrokken. Doorgaans adviseert de Omgevingsdienst een gemeente voor advies op het gebied van ecologie, milieu, geluid, luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid. Gezien de omvang van de ontwikkeling en de mogelijke invloed daarvan op de omgeving had het op de weg van het college gelegen om juist in deze procedure de deskundigheid van de Omgevingsdienst te gebruiken. Het niet inschakelen van de Omgevingsdienst betekent dat niet ter zake deskundige ambtenaren van Diemen een oordeel hebben gegeven over akoestische onderzoeken en het opstellen van een ontwerpbesluit hogere waarden op de Wet geluidhinder. Door het niet inschakelen van de Omgevingsdienst is het ontwerpbesluit niet zorgvuldig voorbereid en moet deze procedure opnieuw worden doorlopen.

5. Ontvankelijkheid aanvraag

De aanvraag is ingediend door AM. Dit is niet de eigenaar van de gronden, blijkens de opvraag van de kadastrale gegevens van het perceel. Er is geen koopovereenkomst. Er is geen exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en aanvrager voor het betrekken van openbare grond in het bouwvoornemen. AM is daarom geen belanghebbende, zodat de

aanvraag niet ontvankelijk is. Voordat een besluit op de aanvraag genomen wordt, wil de indiener van de zienswijze de informatie ontvangen dat AM wel belanghebbende is.

6. Onttrekking van weg aan de openbaarheid

Er is geen exploitatieovereenkomst en/of inrichtingsplan van de openbare ruimte. Volgens de aanvraag wordt een voetpad onttrokken aan het openbaar gebruik. Hiervoor is een besluit van de raad of het college nodig. Dit besluit ontbreekt.

7. Afweging van belangen omwonenden

De belangen van omwonenden zijn niet betrokken bij het opstellen van het plan, voornamelijk bij het opstellen van de stedenbouwkundige kaders. Bij de stedenbouwkundige kaders wegen vooral de belangen van financieel rendement voor de ontwikkelaar en investeerders mee om zo spoedig mogelijk de nieuwbouw te realiseren. Het ontbreekt aan maatschappelijk draagvlak.

De gevolgen van het gebouw voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden is onvoldoende gemotiveerd. De gevolgen hebben vooral betrekking op:

- a. Aantasting van privacy door binnenkijken in woningen en tuinen;
- b. Schaduwhinder en verminderde daglichttoetreding door de nieuwbouw;
- c. Geluidhinder door reflectie van geluid om omliggende woningen;
- d. Geluidhinder van verkeer bij het in- en uitrijden van de parkeergarage;
- e. Uitstoot van fijnstof en roetdeeltjes van verkeer bij het in- en uitrijden van de parkeergarage, mede vanwege het oprijden van de helling;
- f. Schade aan eigendommen van omwonenden door de bouw van een parkeergarage op zeer korte afstand van de kelder van omliggende woningen;
- g. Lichthinder van koplampen van uitrijdend verkeer van de parkeergarage bij het oprijden van de helling op de woningen aan de Johan van Soesdijkstraat 49-53.

De overwegingen over de bovengenoemde punten worden gemist in het ontwerpbesluit.

8. Afweging ruimtelijke kwaliteit

In de Structuurvisie Diemen is de locatie niet als een ontwikkelingslocatie benoemd. In de Structuurvisie wordt het dorps karakter van Diemen benoemd als ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen bouwhoogte en afwijking van de ruimtelijke structuur past niet binnen dit uitgangspunt. Het ontbreekt in het ontwerpbesluit hoe tot deze keuze is gekomen.

9. Motivering van onderzoeken

In het algemeen wordt gesteld dat het ontwerpbesluit niet zorgvuldig is voorbereid en niet deugdelijk is gemotiveerd. De uitgevoerde onderzoeken en onderliggende stukken zijn onvolledig op onderstaande punten:

- a. In het bezonningsonderzoek wordt het effect van het woongebouw op de percelen Johan van Soesdijkstraat 49-53 niet vermeld of betrokken.
- b. De bouwhoogte van het gebouw is niet duidelijk uit de stukken. Er wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 35 meter met daarboven 2 meter aan hoogte voor ondergeschikte bouwdelen, in totaal 37 meter. Bij de aanvraag ontbreekt een duidelijke bouwtekening met afmetingen en lijken de hoogtematen weggelaten. Hierdoor is geen goede toetsing van de vervolgaanvraag voor bouwen mogelijk.
- c. Er is geen onderzoek uitgevoerd van de reflectie van wegverkeersgeluid door het gebouw op de omliggende woningen.
- d. Er ontbreekt een onderzoek naar de effecten van de parkeerkelder op de grondwaterstromingen en de gevolgen voor de kelder van omliggende woningen.

10. Parkeerbalans

De verkeers- en parkeerdruk in de omgeving van de Arent Krijtsstraat 1 is hoog. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Voor het

parkeerbeleid wordt aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW. Voor het toepassen van de kencijfers moet worden bepaald welk type gebied (centrum, schil, overig) en welke verstedelijkingsgraad van toepassing is. In het parkeerbeleid zijn deze keuzes niet gemaakt. Bij afwezigheid van parkeernormen wordt per ontwikkeling een parkeerberekening gemaakt waarbij de keuzes (gebied, verstedelijking) alsnog gemaakt moet worden. In dit geval ontbreekt een goede parkeerbilans. Er wordt een berekening gemaakt van 61 parkeerplaatsen voor 66 woningen met een parkeerbehoefte van 0,94 parkeerplaats per woning. Het is onduidelijk hoe tot deze parkeerbehoefte is gekomen. Ook is er geen duidelijke keuze voor toepassing van de minimum of maximum normen uit de kencijfers. Ook het verschil per type woning, waaronder 'Friends' woningen, ontbreekt. Er ontbreekt een deugdelijke motivering. Tevens worden van deze 61 parkeerplaatsen er maar 59 parkeerplaatsen in de parkeergarage en op parkeerdek gerealiseerd. Er worden 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd.

11. Goede ruimtelijke ordening

Het bouwplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en sluit niet aan bij de Structuurvisie met als uitgangspunt sterke wijken en dorpse karakter. De ontwikkeling is niet genoemd in de Structuurvisie. Er ontbreekt een motivering hoe de massaliteit en uitstraling van het bouwplan zich verhoudt tot de uitgangspunten van de Structuurvisie.

12. Verzoek tot heroverweging

Verzocht wordt de ontwikkeling van het bouwplan opnieuw te overwegen en de raad en omwonenden te betrekken om met elkaar een mooi plan te maken.

B. Zienswijzen EB17.04719 (Comité Hoogbouw Nee)

13. Behoud bestemmingsplan en maak hierbinnen alternatief plan

Het huidige kantoorgebouw heeft een oppervlak van circa 2.000 m² BVO. De aanvraag betreft een bouwplan van circa 7.467 m² BVO, waarvan circa 5.998 m² BVO voor wonen. De aanvraag overschrijdt de toegestane maximale bouwhoogte en overschrijdt de grenzen van het bouwvlak en het bouwen van woningen op de bestemmingen die hiervoor niet bestemd zijn (Gemengd, Verkeer, Tuin, Groen). De indiener is tegen vergroting van de bouwmassa en ziet graag een alternatieve oplossing.

14. Stedenbouwkundige visie

Er ontbreekt een stedenbouwkundige visie voor Diemen waar hoogbouw mogelijk is. Er is geen onderzoek gedaan naar alternatieve plekken, zoals op projectlocatie Plantage De Sniep. Het argument om het woningtekort mede op te lossen met de bouw van deze flat wordt gezien als een loos argument.

Er is geen landschappelijke inpassing van het bouwplan binnen het oude centrum van Diemen. Het gebouw geeft horizonvervuiling en is een inbreuk op het huidige aanzicht en de entree van het centrum van Diemen. Een hoogte van 11 verdiepingen is ontoelaatbaar. Het gebouw sluit niet aan bij de omliggende bebouwing en heeft een negatieve impact op de uitstraling in de omgeving. De homogene bebouwingsstructuur van Diemen centrum west wordt overhoop gehaald. Er wordt verwezen naar 'Steden vol Ruimte kwaliteiten van dichtheid', auteur Rudy Uytengaak (2008). De plint met vier verdiepingen is nog inpasbaar, maar de hoogbouw (11 verdiepingen) is een breuklijn met de bestaande bebouwing. Een analyse voor laagbouw op de nieuwbouwlocatie ontbreekt en dient ten minste overwogen te worden.

15. Beperking van uitzicht

De hoogbouw belemmert het uitzicht en de nieuwbouw beperkt het zicht doordat het dichter bij de omliggende woningen wordt gebouwd dan het bestaande kantoorpand. Dit verlaagt het

woongenot. Verzocht wordt een alternatief plan te onderzoeken om het gebouw verder van de omliggende huizen te plaatsen.

16. Negatieve effecten voor bewoners van nieuwbouw

Hoogbouw kan tot stress en angst leiden met bijkomende gezondheidsrisico's. Er wordt verwezen naar een Engels onderzoek waaruit blijkt dat het aantal geesteszieken toeneemt naarmate de hoogte van de verdieping toeneemt. Algemene conclusie is dat bewoners in laagbouw beter af zijn dan bewoners in hoogbouw. Criminaliteit en angst zijn groter in hoogbouw.

De nieuwe bewoners in de hoogbouw hebben meer last van geluidsoverlast en fijnstof vanaf de A10, omdat het over de geluidsschermen heen komt. De grenswaarden voor wegverkeerslawaaï worden overschreden. Dit leidt tot een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie.

17. Negatieve effecten op de omgeving

Er worden in de zienswijze diverse vegetatieve effecten van de nieuwbouw op de omgeving (en de bewoners) genoemd:

- a. Geluidsoverlast (weerkaatsing).
- b. Meer omgevingsgeluid brengt voor omwonenden gezondheidsrisico's met zich mee.
- c. Vermindering woongenot.
- d. Waardedaling omliggende panden.
- e. Lichtverontreiniging van de galerij.
- f. Totaal aan effecten is niet cumulatief overwogen,
- g. Hoogbouw heeft een negatieve impact op de leefbaarheid in de directe omgeving. Een hoge flat geeft een gevoel van onveiligheid.
- h. Rijen stationair draaiende automotoren in de straat zorgen voor luchtbederf.

18. Verlies privacy en minder zonuren

Het gebouw zorgt voor verlies van privacy, minder zon en meer schaduw. Het zal omwonenden afschrikken om te investeren in zonnepanelen.

19. Parkeren en verkeer

In het plan wordt geen rekening gehouden met toenemende parkeerdruk door bezoekers. Als bewoners hun auto niet in de parkeergarage kwijt kunnen, dan zal dit tot extra parkeerdruk in de omgeving leiden. Verwacht wordt dat het extra verkeer verkeersopstoppingen zal geven. In de huidige situatie is er al filevorming op de Arent Krijtsstraat en de Hartveldseweg (vooral tijdens spitsuur). Ook tussen 17 en 21 uur is het een komen en gaan van auto's door 5 goed bezochte afhaalzaken in de Arent Krijtsstraat. Er wordt een dagelijks verkeersinfarct verwacht door afslaand verkeer in de Arent Krijtsstraat naar de Johan van Soesdijkstraat. Dit komt de veiligheid van voetgangers (spelende kinderen) niet ten goede.

20. Openbaar groen

De inventarisatie van het huidige openbaar groen is onvolledig. De bomen en het grasveld verdwijnen. De indieners willen het landelijke karakter behouden en zijn tegen het kappen van bestaande bomen.

21. Maatschappelijk draagvlak

Het maatschappelijk draagvlak voor deze ontwikkeling ontbreekt. Er zijn een groot aantal tegenstanders (omwonenden) voor dit ontwerp. De gemeente lijkt zich te laten leiden door economische motieven en het behartigen van de belangen van de eigenaar en projectontwikkelaar. Er is geen/onvoldoende initiatief genomen om belanghebbenden te betrekken bij alternatieve plannen.

22. Duurzaamheid

De duurzaamheid is onvoldoende onderzocht en onderbouwd. Het bestemmingsplan is niet duurzaam genoeg.

23. Coördinatie-regeling

In de raadsvergadering op 30 juni 2016 heeft de raad besloten tot toepassing van de coördinatie-regeling. Hierbij hebben verschillende raadsleden benoemd dat omwonenden gehoord moeten worden. Door het toepassen van de coördinatie-regeling is de bouwprocedure versoepeld en dit is in strijd met de wens omwonenden te horen voordat er een besluit wordt genomen.

24. Impressie nieuwbouw

De getoonde tekeningen geven geen goed beeld van de te verwachten situatie. Er worden geen verkeerslichten en tramleiding getoond. De omliggende gebouwen worden vaag of niet ingetekend. Er wordt een boom getoond die juist is gekapt. De zaken worden zo mooier voorgesteld dan de waarheid.

C. Zienswijzen 2017.00924, 2017.00932, 2017.00950 en EB17.04015 (bewoonster Prinses Irenestraat)

25. Stedenbouwkundige inpassing

Hoogbouw met meer dan 4-5 etages misstaat in de buurt, geen mooie skyline
In Diemen centrum - west 3-4 lagen, hier detoneert een hoge flat.

De zienswijzenonderdelen 16 Negatieve effecten voor bewoners van nieuwbouw en 19 Parkeren en verkeer worden ook aangehaald door deze indiener.

D. Zienswijzen 2017.0925 en 2017.00934 (VVE Johan van Soesdijkstraat 43-45)

26. Kindonvriendelijk

Hoogbouw heeft een kindonvriendelijk karakter met veel minder sociale controle. Tevens is er geen veilige speelplek meer.

27. Parkeeroverlast dagtoerisme en tweede auto

De indiener geeft aan dat er nu reeds overlast wordt ervaren met parkeren van dagtoerisme en verwacht parkeeroverlast als bezoekers en gezinnen met 2 auto's hun auto ergens kwijt moeten.

De zienswijzenonderdelen 16 Negatieve effecten voor bewoners van nieuwbouw, 17 Negatieve effecten op de omgeving en 19 Parkeren en verkeer worden ook aangehaald door deze indiener.

E. Zienswijzen 2017.00948 (bewoonster Prinses Marijkestraat)

De zienswijzenonderdelen 15 Beperking van uitzicht, 17 Negatieve effecten op de omgeving en 21 maatschappelijk draagvlak worden ook aangehaald door deze indiener.

F. Zienswijzen 2017.00949 (bewoner Diemerkade)

De zienswijzen 15 Beperking van uitzicht en 17 Negatieve effecten op de omgeving en 18 Verlies privacy en minder zonuren worden ook aangehaald door deze indiener.

G. Zienswijzen 2017.01004 (bewoonster Gerard Burghoutweg)

De indiener is tegen hoogbouw.

De zienswijzenonderdelen 14 Stedenbouwkundige visie en 18 Verlies privacy en minder zonuren worden ook aangehaald door deze indiener.

H. Zienswijzen 2017.01011 (bewoonster Johan van Soesdijkstraat)

28. Stedenbouw dorpse karakter

De voorgestelde hoogbouw zal het dorpse karakter aantasten dat bestaat uit gebouwen die niet hoger zijn dan drie verdiepingen. Het hoge pand geeft een ingesloten karakter.

29. Parkeerterrein Johan van Soesdijkstraat

Parkeerterrein aan Johan van Soesdijkstraat zal een “zonloos” tochtgat worden.

De zienswijzenonderdelen 13 Vergroten bouwmassa, 14 Stedenbouwkundige visie, 17 Negatieve effecten op de omgeving, 18 Verlies privacy en minder zonuren, 19 Parkeren en verkeer en 21 Maatschappelijk draagvlak worden ook aangehaald door deze indiener.

I. Zienswijze 2017.01026 (bewoner/bewoonster Raadhuisstraat)

30. Precedentwerking overschrijding maximale bouwhoogte

De indieners vrezen een precedentwerking van de overschrijding van de maximale bouwhoogte.

De zienswijzenonderdelen 13 Vergroten bouwmassa, 14 Stedenbouwkundige visie en 21 Maatschappelijk draagvlak en 28 Stedenbouw dorpse karakter worden ook aangehaald door deze indiener.

J. Zienswijze 2017.01071 (bewoner/bewoonster Johan van Soesdijkstraat)

31. Schade door werkzaamheden

Er wordt schade door bouwwerkzaamheden en planschade verwacht. Vooraf dient een garantie te worden gegeven door de projectontwikkelaar voor schadevergoeding.

De zienswijzenonderdelen 13 Vergroten bouwmassa, 14 Stedenbouwkundige visie, 15 Beperking van uitzicht en 17 Negatieve effecten op de omgeving 18 Verlies privacy en minder zonuren, 20 Openbaar groen, 21 Maatschappelijk draagvlak en 22 Duurzaamheid worden ook aangehaald door deze indiener.

K. Zienswijzen 2017.01074, 2017.01075 en 2017.01075 (bewoners Jan Bertsstraat)

De zienswijzenonderdelen 13 Vergroten bouwmassa en 14 Stedenbouwkundige visie worden ook aangehaald door deze indiener.

L. Zienswijzen 2017.01077 en 2017.01078 (bewoners Burgemeester van Tienenweg)

De zienswijzenonderdelen 13 Vergroten bouwmassa, 14 Stedenbouwkundige visie en 28 Stedenbouw dorpse karakter worden ook aangehaald door deze indiener.

M. Zienswijze 2017.01098 (bewoner Johan van Soesdijkstraat)

32. Zwaar verkeer en bouwverkeer

Er is niet verantwoord welke voorzieningen er worden getroffen om zwaar verkeer (zwaarder dan 10 ton) in de Johan van Soesdijkstraat te voorkomen. Bij eventuele bouw dient een 0-meting te worden gedaan aan aangrenzende woningen en dient bij schade herstel en vergoeding plaats te vinden.

33. Grondwater

De gevolgen van de ondergrondse garage op de grondwaterstand en -stroming zijn onvoldoende onderzocht.

34. Reflectie verkeersgeluid

De reflectie van verkeersgeluid zal hogere geluidswaarden produceren in bestaande woningen. Dit is niet onderzocht in de ruimtelijke onderbouwing.

De zienswijzenonderdelen 13 Vergroting bouwmassa, 14 Stedenbouwkundige visie, 15 Beperking van uitzicht, 16 Negatieve effecten voor bewoners van nieuwbouw, 17 Negatieve effecten op de omgeving, 18 Verlies van privacy en minder zonuren, 19 Parkeren en verkeer, 20 Openbaar groen, 21 Maatschappelijk draagvlak, 22 Duurzaamheid, 23 Coördinatie-regeling, 24 Impressie nieuwbouw en 31 Schade door werkzaamheden worden ook aangehaald door deze indiener.

N. Zienswijze 2017.01099 (bewoner Reinier Castelijnsstraat)

35. Democratisch functioneren

Een college met wethouders die 3 of 4 termijnen zitting hebben tegenover een parttime raad zorgt voor achterstand in kennis bij de raad. Op basis van de jaarverslagen van de bezwarencommissie stelt de indiener dat bij ingediende zienswijzen in 2015 en 2016 geen enkele zienswijze is geaccordeerd die betrekking had op een bouwproject. De indiener vraagt zich af of de overheid altijd gelijk heeft.

De zienswijzenonderdelen 15 Beperking van uitzicht, 17 Negatieve effecten op de omgeving, 18 Verlies privacy en minder zonuren, 19 Parkeren en verkeer en 24 Impressie nieuwbouw worden ook aangehaald door deze indiener.

O. Zienswijze 2017.01102 (bewoonster Johan Coussetstraat)

36. Criminaliteit vrije sectorhuur

Het huren van een vrije sector woning is vrij eenvoudig voor criminelen met dubieuze praktijken zoals wietteelt, wapens, schiet- en steekpartijen, illegale onderhuur, prostitutie, enz. Met de komst van de flat zal de buurt onveiliger worden.

De zienswijzenonderdelen 14 Stedenbouwkundige visie, 17 Negatieve effecten op de omgeving, 18 Verlies privacy en minder zonuren en 19 Parkeren en verkeer worden ook aangehaald door deze indiener.

P. Zienswijze 2017.01103 (bewoner/bewoonster Johan van Soesdijkstraat)

De zienswijzenonderdelen 12 Verzoek tot heroverweging, 13 Vergroten bouwmassa,

14 Stedenbouwkundige visie, 15 Beperking van uitzicht en 17 Negatieve effecten op de omgeving 18 Verlies privacy en minder zonuren, 20 Openbaar groen, 21 Maatschappelijk draagvlak en 31 Schade door werkzaamheden worden ook aangehaald door deze indiener.

Q. Zienswijze 2017.01104 (bewoner Diemerkade)

37. Verkeersveiligheid kruispunt

Door een bouwvolume dicht bij de Hartveldseweg vermindert de verkeersveiligheid op het kruispunt Arent Krijtsstraat/Hartveldseweg.

38. Uitgangspunt landmark

Tijdens de inloopavond op 30 mei 2017 is op informatiepanelen een toelichting gegeven. Op het bord "De entree van Diemen" is het een ruimtelijk uitgangspunt om een duidelijke entree (landmark) naar het centrumgebied te realiseren. Waarop is dit uitgangspunt gebaseerd? Van wie is dit uitgangspunt, college van B&W, gemeenteraad, andere partij?

39. Hoogbouwaccenten

Op het bord "Stedenbouwkundige uitgangspunten" wordt langs de Oost-West as een hoogteaccent voorgesteld bij de belangrijkste entreestraat van Diemen, die past binnen een reeks van hoogbouwaccenten langs de rand van Diemen/A10. Er is geen sprake van een bestaande reeks hoogbouwaccenten.

40. Aanpassen impressie

Verzocht wordt de impressie van de nieuwbouw aan te passen en een vergelijking maken tussen de huidige en voorgestelde situatie.

De zienswijzenonderdelen 14 Stedenbouwkundige visie en 24 Impressie nieuwbouw worden ook aangehaald door deze indiener.

R. Zienswijze 2017.01105 (bewoner Johan van Soesdijkstraat)

41. Geen correct besluit

Het ontwerpbesluit bevat geen goede ruimtelijk onderbouwing en is strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Het stuk is onduidelijk in de bewoordingen, onvolledig en in strijd met de waarheid.

Inconsistent is bijvoorbeeld in 4.2 sub 3 het oppakken van de lijn van bestaande bebouwing aan de Hartveldseweg en Arent Krijtsstraat. De Hartveldseweg loopt door langs het plantsoen aan de achterzijde van de appartementen aan de Johan van Soesdijkstraat. Als men een lijn wil oppakken behoort men dat blok te nemen, waardoor een fraaiere entree vanuit Amsterdam naar Diemen in stand blijft. Inconsistent is ook het niet doortrekken van de bouwhoogte van de bestaande bebouwing naar de maximale bouwhoogte.

Onduidelijk is wie het project zal uitvoeren, de ontwikkelaar of initiatiefnemer.

42. Effect op stedelijke hitte

De afname van het oppervlak aan openbaar groen en het realiseren van hoogbouw heeft een effect op de stedelijke hitte. Er ontbreekt een nadere motivering.

43. Anterieure overeenkomst

Er wordt in 6.1 verwezen dat een anterieure overeenkomst is gesloten. Dit is in strijd met de waarheid, omdat in zage in de overeenkomst wordt geweigerd omdat de overeenkomst nog niet gesloten is.

44. Besluit grenswaarden geluidhinder

Voor de geluidswaarden wordt de allerlaagste kwaliteit gekozen. Bij nameting in de praktijk zijn zeer waarschijnlijk overschrijdingen te verwachten. Het voornemen is een slecht besluit.

45. Verklaring van geen bedenkingen en toepassing door college b&w

In het ontwerpbesluit staat dat er geen redenen zijn de vergunning niet te verlenen. Hiermee heeft het college ten onrechte de beperking van artikel 2.27 lid 3 Wabo van de gemeenteraad aan zichzelf opgelegd. Dit is een onjuiste toepassing van de Crisis- en herstelwet en onjuiste uitleg van de Wabo.

46. Voorbeeld Diemerburgh

Het project Diemerburgh kent ook een moeilijke voorgeschiedenis van verloedering van grond en bebouwing. Het is keurig ingepast in de omgeving met een getrapte hoogtelijn met besef dat hoogbouw bedenkelijk is.

S. Zienswijze 2017.01106 (bewoner Oude Waelweg)

47. Stedenbouw en architectuur

Het ontwerp staat qua schaal en aanzicht op gespannen voet met de directe omgeving die gerealiseerd is in naoorlogse "wederopbouwstijl". De hoogte en het volume van het gebouw doet in zijn omgeving stedenbouwkundig gezien geweld aan. Er wordt verwezen naar reeds bestaande hoogbouw. De hoogbouw in de omgeving (Berkenstede en flats Tobias Asserlaan) staan op veel grotere afstand en maken onderdeel uit van duidelijk de onderscheiden buurten die in bouwgeschiedenis van Diemen voor andere fasen staan. Er is gezocht tot op zekere hoogte (eerste drie bouwlagen) aansluiting te vinden bij de bestaande omgeving. Daarboven is het een 'schoenendoos' op zijn kant. Verzoek tot aanpassing van het ontwerp tot een plan met een betere relatie met zijn directe omgeving.

T. Zienswijze 2017.01107 (bewoonster Hartveldseweg)

De zienswijzenonderdelen 13 Vergroting bouwmassa, 14 Stedenbouwkundige visie, 17 Negatieve effecten op de omgeving, 18 Verlies van privacy en minder zonuren en 21 Maatschappelijk draagvlak worden ook aangehaald door deze indiener.

U. Zienswijze 2017.1115 (bewoner/bewoonster Arent Krijtsstraat)

De zienswijzenonderdelen 13 Vergroting bouwmassa, 14 Stedenbouwkundige visie, 17 Negatieve effecten op de omgeving, 18 Verlies van privacy en minder zonuren, 28 Stedenbouw dorpse karakter en 31 Schade door werkzaamheden worden ook aangehaald door deze indiener.

V. Zienswijze 2017.01124 (bewoners Johan van Soesdijkstraat)

48. Verlagen en verbreden gebouw

Het voorstel is het gebouw te verlagen en woonlagen breder in te zetten. Hiermee wordt gemakkelijker voldaan aan de geluidsnormen en dit zal de invloed van schaduw op de omgeving flink beperken.

De zienswijzenonderdelen 13 Vergroting bouwmassa, 14 Stedenbouwkundige visie, 17 Negatieve effecten op de omgeving, 18 Verlies van privacy en minder zonuren,

21 Maatschappelijk draagvlak en 28 Stedenbouw dorpse karakter worden ook aangehaald door deze indiener.

Zienswijzen 2017.00816 en 2017.01158 (bewoner Arent Krijtsstraat)

49. Bouwhoogte voorstel

Voorstel de nieuwbouw te beperken tot 4 verdiepingen inclusief de technische ruimte die nodig is voor de lift.

50. Type bewoning

Bezwaar tegen woonvormen die lijken op studentenwoningen.

51. Parkeren dagtoerisme

Overschot parkeerplaatsen inzetten voor dagtoerisme.

De zienswijzenonderdelen 13 Vergroting bouwmassa, 16 Negatieve effecten voor bewoners van nieuwbouw, 17 Negatieve effecten op de omgeving, 18 Verlies privacy en minder zonuren, 19 Parkeren en verkeer en 21 Maatschappelijk draagvlak worden ook aangehaald door deze indiener.

W. Zienswijze 2017.01159 (bewoner Dorpsweg)

52. Hoogbouw in Diemen

De hoogbouw in Diemen bevindt zich langs de noord- en ooststrand van Diemen Centrum, langs de spoorlijn naar Weesp. Deze flats staan op zichzelf met veel ruimte en groen eromheen. De flats in Diemen Zuid aan Berkenplein staan op zichzelf met ruime afstand van lagere bebouwing. Voor de Arent Krijtsstraat 1 wordt een flatgebouw van 11 bouwlagen tussen een compacte wijk van 4 bouwlagen geplaatst.

53. Nieuwe woningen

Er is behoefte aan nieuwe woningen. Er worden woningen gebouwd op Plantage De Sniep en bij Campus Diemen Zuid (in honderdtallen). Moet dan een gebouw met 66 woningen en 11 bouwlagen aan de Arent Krijtsstraat worden gerealiseerd.

De zienswijzenonderdelen 13 Vergroting bouwmassa, 14 Stedenbouwkundige visie, 17 Negatieve effecten op de omgeving, 21 Maatschappelijk draagvlak en 47 Stedenbouw en architectuur worden ook aangehaald door deze indiener.

Beantwoording

In de beantwoording van de zienswijzenonderdelen is een overeenkomstig onderwerp gezamenlijk behandeld. Achter het onderwerp staat tussen haakjes op welke zienswijze(n) onderdeel de beantwoording betrekking heeft.

1. Coördinatieregeling (zienswijze 2 en 23)

Met het toepassen van de gemeentelijke coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening wordt de voorbereiding en bekendmaking van de besluitvorming gecoördineerd. In dit geval betekent de coördinatie dat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder gelijktijdig ter inzage worden gelegd als ontwerpbesluit en als vastgesteld besluit. Ook zonder toepassing van de coördinatieregeling is het nodig om voor beide besluiten een ontwerp en een vastgesteld besluit ter inzage te leggen, alleen hoeft dat dan niet gelijktijdig plaats te vinden. De coördinatieregeling geeft met name verschil na de besluitvorming. Met toepassing van de coördinatieregeling is alleen beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen beide besluiten. Dit betekent voor een veelheid aan besluiten dat er eerder een definitieve uitspraak ligt. Zonder de coördinatieregeling is voor de omgevingsvergunning beroep bij de Rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. Voor het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geldt al rechtstreeks beroep bij de Raad van State. Het toepassen van de coördinatieregeling geeft dus geenszins een versoepeling in de procedure voorafgaande aan de besluitvorming, al kan het gelijktijdig ter inzage leggen de procedure wel inzichtelijker maken. Kortom, de procedurele vereenvoudiging en versnelling van de beroepsprocedure is het grote voordeel van de coördinatie. Dit is niet alleen in het belang van de initiatiefnemer van een project. Ook andere belanghebbenden hebben in het algemeen een belang bij zo spoedig mogelijke een finale geschilbeslechting. Toepassing van de coördinatieregeling kan daaraan een bijdrage leveren.

In de zienswijzen wordt opgemerkt dat de raad en omwonenden betrokken zouden worden bij het (planvormings)proces. Ten aanzien van dit punt verwijzen wij u naar de beantwoording zoals opgenomen bij punt 2. Zoals gesteld heeft de coördinatieregeling hier geen invloed op. Deze zienswijzenonderdelen leiden daarom niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

2. Inspraak van bewoners en maatschappelijk draagvlak (zienswijze 1 en 21)

In de zienswijzen wordt opgemerkt dat de raad en omwonenden betrokken zouden worden bij het (planvormings)proces. Het (planvormings)proces bestaat uit de stappen die gezet worden voordat er een besluit wordt genomen, in dit geval het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, alsmede een besluit tot het verlenen van hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

De gemeente hecht veel waarde aan participatie van omwonenden bij de totstandkoming van ruimtelijke besluiten. Bij de raadsvoordracht voor het toepassen van de coördinatieregeling (30 juni 2016) is zodoende een bijlage gevoegd met een beschrijving van het proces en de rol van de raad en omwonenden hierin. In de bijlage is vermeld wanneer de raad en de omwonenden worden geïnformeerd over het voorgenomen bouwplan, zodat daarmee sprake is van een vooraf kenbaar gemaakt helder proces. Het planvormingsproces is conform deze beschrijving ook daadwerkelijk doorlopen. De raad is geïnformeerd over het project tijdens de informatieve raad over projecten in september 2016. Daarbij is aangegeven dat de raadsleden kunnen aanhaken bij de consultatie van omwonenden. Voor de omwonenden is op woensdag 26 oktober 2016 door de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd waarvoor ook de raadsleden zijn uitgenodigd. De bewoners in een gebied

rondom de projectlocatie (Arent Krijtsstraat 1 t/m 38A, Bomenrijk 1 t/m 115, Diemerkade 2 t/m 8 II, Hartveldseweg 44 t/m 48, Jan Bertsstraat 1 t/m 41, Johan Coussetstraat 1 t/m 25, Johan van Soesdijkstraat 11 t/m 53, R. Castelijnsstraat 1 t/m 27 I, Venserkade 6 t/m 106) zijn uitgenodigd voor deze bijeenkomst. De reacties die ontvangen zijn tijdens deze inloopavond zijn betrokken bij het opstellen van de uiteindelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Op basis van de ontvangen reacties is het plan op onderdelen aangepast tussen oktober 2016 en het moment van indienen van de aanvraag op 5 april 2017.

In het kader van de ter inzage legging van de ontwerpbesluiten is op dinsdag 30 mei 2017 door de gemeente een inloopavond georganiseerd waarvoor de omwonenden van hetzelfde gebied opnieuw per brief zijn uitgenodigd. Tevens is de inloopavond bekend gemaakt in de publicatie over de ter inzage legging van de ontwerpbesluiten. Gedurende de ter inzage legging van de ontwerpbesluiten van 19 mei tot en met 29 juni 2017 bestond er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. De ingediende zienswijzen worden voorzien van beantwoording aangeboden aan de gemeenteraad bij het voorstel voor afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. Als de verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven, dan kan het besluit tot het verlenen van de vergunning worden genomen.

Met de consultatie tijdens de inloopavond (26 oktober 2016) en de mogelijkheid tot indienen van zienswijzen over de ontwerpbesluiten zijn de omwonenden geïnformeerd en betrokken bij het (planvormings)proces. De raad is geïnformeerd en betrokken bij deze stappen en heeft door de behandeling van de verklaring van geen bedenkingen invloed op het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning. Op deze wijze zijn de omwonenden en de raadsleden in voldoende mate betrokken in het (planvormings)proces voorafgaande aan de besluitvorming over de aanvraag omgevingsvergunning. Het processchema behorend bij het raadsbesluit van 30 juni 2016 wordt toegevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing.

In reactie op de stelling in de zienswijzen dat de omwonenden en de gemeenteraad geen inspraak hebben gehad en niet zijn betrokken bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt er op gewezen dat tijdens de inloopavond op 26 oktober 2016 aan de omwonenden de mogelijkheid is geboden een reactie te geven over de plannen, voorafgaande aan het indienen van de aanvraag en het formele proces van zienswijzen op de ontwerpbesluiten. Op deze manier bestond er de mogelijkheid invloed uit te oefenen op de voorgenomen ontwikkeling voorafgaand aan de indiening.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld om richting te geven aan het indienen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Er zijn in de afgelopen jaren diverse plannen opgesteld en in voorgesprekken behandeld. Om te voorkomen dat er voor elk plan veel (ambtelijke) tijd gestoken moest worden in het beoordelen van het plan zijn er door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld als indicatie voor mogelijke herontwikkeling van deze locatie. Op deze manier is een globaal kader gegeven voor invulling van de locatie.

Gedurende het planvormingsproces is er de gelegenheid voor belanghebbenden en omwonenden om een zienswijze in te dienen op het plan, met als onderdeel de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan. De raad wordt geïnformeerd over de ingediende zienswijzen over de ontwerpbesluiten. De raad kan deze informatie meewegen bij het advies voor afgifte van een verklaring van geen bedenkingen. Op deze manier zijn de omwonenden en de raad betrokken in het planvormingsproces voorafgaande aan de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Tot slot wordt erop gewezen dat inspraak geen deel uitmaakt van de wettelijk geregelde procedure, zoals bepaald in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang gezien met de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Kortom, er is sprake van een vooraf kenbaar gemaakt proces met voldoende wisselwerking en interactie voor derden om zich tot het gemeentebestuur en de raad hierover te wenden. Zodoende is geen aanleiding gezien om hier bovenop ook te voorzien in buitenwettelijke inspraak. Deze zienswijzenonderdelen leiden daarom niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

3. Verklaring van geen bedenkingen (zienswijze 3 en 45)

In de zienswijze is aangegeven dat is nagelaten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen. Verzocht wordt de procedure opnieuw te doen en een ontwerpverklaring ter inzage te leggen voorafgaande aan de ter inzage legging van het ontwerpbesluit.

In reactie op de zienswijze is ter voorkoming van discussie hierover alsnog een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd om zo de zorgen van de indiener weg te nemen en hen de gelegenheid te bieden hierop te reageren. Redelijkerwijs kan er zodoende geen discussie meer bestaan dat wordt voldaan aan de wettelijke vereisten. Deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen is ter inzage gelegd van 21 juli tot en met 31 augustus 2017. De indieners van zienswijzen over de ontwerpbesluiten zijn voor de volledigheid geïnformeerd over deze ter inzage legging en zienswijzenperiode. Op deze wijze is invulling gegeven aan het correct doorlopen van de procedure voor afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door de raad. Op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder Wabo) is voor afgifte van de omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. Het ontwerp van de beslissing omtrent de verklaring van geen bedenkingen doorloopt dezelfde procedure als het ontwerpbesluit.

Daarbovenop geldt dat de raad, door toezending van de ingediende zienswijzen over de ontwerpbesluiten voorzien van een beantwoording door het college, als zodanig volledig kennis kan nemen van deze zienswijzen en meer specifiek de opmerkingen die zich richten tegen de ruimtelijke afweging in dezen. De raad kan deze informatie tot zich nemen ter voorbereiding op de besluitvorming over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. Van het ontzeggen van rechtsmiddelen c.q. rechtsbescherming is ook hierom geen sprake.

Deze zienswijzenonderdelen leiden tot aanpassing van het ontwerp door het opnemen van de terinzagelegging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

4. Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (zienswijze 4)

Er is geen dienstverleningscontract en overigens ook geen wettelijke verplichting voor het inhuren van adviesdiensten op deze onderdelen bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. De beoordeling en advisering op het gebied ecologie, milieu, geluid, luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid wordt door de medewerkers van de gemeente Diemen uitgevoerd die ter zake deskundig zijn. Indien er, door omstandigheden, aanleiding voor is kan de gemeente Diemen advisering inhuren. Dit is niet voorbehouden aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. In dit geval is voor het onderwerp geluid, waarover de opmerking van ondeskundigheid met name is gemaakt, advies gevraagd aan het adviesbureau Royal Haskoning DHV die in opdracht van de gemeente de geluidsonderzoeken van de aanvraag omgevingsvergunning heeft beoordeeld en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft opgesteld. In dit geval is de advisering dus mede door derden, in opdracht van de gemeente, opgesteld. Bovendien is de zienswijze niet onderbouwd middels een deskundig tegenoordeel, waaruit zou kunnen blijken dat de gemeente in dezen niet kon terugvallen op het onafhankelijke en kundige oordeel van de door de gemeente geraadpleegde deskundigen in dezen. De zienswijze geeft geen

aanleiding om een nieuwe beoordeling en/of advisering te laten opstellen over de ingediende aanvraag omgevingsvergunning.

Dit zienswijzeonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

5. Ontvankelijke aanvraag (zienswijze 5)

De aanvraag is ingediend door AM bv als ontwikkelaar van het plan. Reeds hierom is de aanvrager belanghebbende bij de onderhavige besluiten. AM was ook eerder de aanvrager van het coördinatiebesluit zoals genomen door de raad op 30 juni 2016 en zodoende als geruime tijd bezig met de herontwikkeling van deze locatie. Op 27 juli 2017 is voorts een anterieure overeenkomst gesloten tussen AM en de gemeente, waarin het kostenverhaal is verzekerd. De zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst wordt ter inzage gelegd. De ter inzage legging is bekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws op donderdag 17 augustus 2017.

Doordat bij het nemen van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan op een andere wijze in het kostenverhaal is voorzien, is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende onderbouwd. Met ingang van 8 augustus 2017 heeft AM de grond en het pand op het perceel Sectie F, nummer 1199, Arent Krijtsstraat 1 gekocht. Hiermee is AM eigenaar van de grond.

Gelet op het voorgaande kan er redelijkerwijs geen discussie bestaan over de belanghebbendheid van AM bv als aanvragen bij de onderhavige besluiten.

Dit zienswijzeonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

6. Onttrekking weg aan openbaarheid (zienswijze 6)

Er wordt geen voetpad onttrokken aan de openbaarheid. Voorafgaand aan de realisatie van het project wordt juist een voetpad dat op particuliere grond ligt overgedragen aan de gemeente, zodat dit op gemeentelijk grondgebied komt te liggen. Dit geeft geen wijziging van het openbaar gebruik van het voetpad waardoor de zorgen van de indiener over onttrekking aan de openbaarheid worden weggenomen. De overdracht van grond is een onderdeel van de anterieure overeenkomst behorende bij de omgevingsvergunning. Er wordt een inrichtingsplan opgesteld voor het inrichten van de openbare ruimte na realisatie van de nieuwbouw. De inrichting van de openbare ruimte valt buiten de besluitvorming van de van de omgevingsvergunning.

Er blijven voetpaden aanwezig langs de Arent Krijtsstraat, Hartveldseweg en Johan van Soesdijkstraat. Ook blijft er een voetgangersverbinding vanaf het parkeerterrein langs de Johan van Soesdijkstraat naar de Hartveldseweg.

Dit zienswijzeonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

7. Afweging belangen omwonenden (zienswijze 7 en 17, 18)

a. Privacy

Voor wat betreft klachten aangaande privacy en uitzicht wordt er eerst op gewezen dat er geen blijvend recht op een onveranderd uitzicht bestaat. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeente kan op grond van gewijzigde inzichten en na afweging van alle betrokken belangen tot de vaststelling van onder meer andere bouwhoogten en gebruik van gronden komen. Deze situatie doet zich hier voor vanwege de gewenste kwaliteitslag ter plaatse om de bestaande leegstaande kantoorbebouwing te transformeren naar

een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing. De afwijking van de planologische bouwhoogte (maximaal 17,6 meter) en situering van het bestemmingsplan naar de voorgenomen nieuwbouw met een bouwhoogte van circa 35,5 meter is door de gemeente als passend en aanvaardbaar beoordeeld. De nieuwbouw is met de voorzijde van de woningen gelegen aan de Arent Krijtsstraat en Hartveldseweg. Aan deze zijde zijn ook de balkons van deze woningen gesitueerd. Het gebruik van de woning, alsmede de balkons en buitenruimte, van de woningen zijn zodoende niet gericht op de woningen, en bijbehorende privé buitenruimten zoals tuinen of balkons, aan de Johan van Soesdijkstraat 26 tot en met 38-2 en 39 t/m 47D. Deze woningen en privacygevoelige ruimten staan haaks op de Arent Krijtsstraat. Er is geen sprake van directe aantasting van de privacy van deze woningen door het gebruik van de woningen in de nieuwbouw.

De woningen en balkons aan de Johan van Soesdijkstraat 49 tot en met 53C hebben een afstand van tenminste 60 meter tot de woningen van de nieuwbouw. Tevens zijn aan deze zijde van het nieuwe woongebouw geen balkons of buitenruimte gesitueerd, maar de galerij met de toegang van de woningen. De nieuwbouw zal zodoende geen ernstige aantasting van de privacy geven voor de bewoners van deze woningen.

De woningen aan de overzijde van de Arent Krijtsstraat zijn op een afstand van ten minste 22 meter, oplopend tot ten minste 33 meter, gesitueerd van de nieuwbouw. In de tussenliggende ruimte is een voetpad, een openbare groenstrook met bomen, een parkeerstrook en de Arent Krijtsstraat als intensief gebruikte toegangsweg tot het centrum gesitueerd. Deze woningen hebben zowel balkons aan de zijde van de Arent Krijtsstraat, als aan de achtergevel. Het toevoegen van woningen in de nieuwbouw op dezelfde hoogte als de tegenoverliggende woningen aan de Arent Krijtsstraat kan een beperkte aantasting van de privacy geven.

De woningen aan de Johan van Soesdijkstraat 26 t/m 26-2 hebben een afstand van ten minste 13 meter tot en met de tweede verdieping van de nieuwbouw. De derde verdieping en hoger van de nieuwbouw is terugliggend uitgevoerd en ligt op tenminste 16 meter vanaf deze woningen. In deze zijgevel zijn raampartijen opgenomen die een beperkte aantasting van de privacy kunnen geven. De woningen aan de Johan van Soesdijkstraat 49 t/m 49C worden mogelijk beperkt aangetast in de privacy door raampartijen in de zijgevel van de woningen in de nieuwbouw die uitkijkt op de Hartveldseweg. In de huidige situatie is ter plaatse een kantoorgebouw bestemd. Deze functie en het gebouw geeft ook een beperking van de privacy.

Ter vergelijking hebben de winkels en bovenliggende woningen in de Arent Krijtsstraat 32 t/m 38A ten minste 16 meter als afstand tot de tegenoverliggende woningen.

Door de situering van de woningen wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de privacy van de gebruikers van de omliggende woningen. Er kan een beperkte aantasting van de privacy plaatsvinden. Gezien de afstand tot de omliggende woningen en de situering van de buitenruimte bij de woningen in de nieuwbouw wordt de beperkte aantasting als aanvaardbaar beoordeeld.

Concluderend wordt daarom opgemerkt dat (1) er geen blijvend recht bestaat op een vrij uitzicht; (2) dat sprake is van een bestaand stedelijk gebied; (3) dat het (uit)zicht in de huidige feitelijke situatie al wordt beperkt door de bestaande aanwezige (kantoor)bebouwing en dat de beoogde bebouwing daarmee blijft aansluiten op de bestaande verstedelijkingsstructuur, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een onaanvaardbare verstoring van het (uit)zicht van indieners en een onaanvaardbare vermindering van de privacy van de indieners. Dat sprake zal zijn van een verandering van het huidige feitelijke uitzicht is door de gemeente onderkend en betrokken in de gemaakte belangenafweging. Evenwel is er door de gemeente een zwaarder gewicht

toegekend aan de belangen die gemoeid zijn met de onderhavige ontwikkeling dan aan het belang van de indieners tot behoud van het bestaande feitelijke uitzicht.

b. Schaduw, minder zonuren

De effecten van de nieuwbouw op de omliggende woningen is onderzocht met een bezonningsstudie. In de studie is onderzocht of de schaduwwerking op de omgeving een significant nadelig effect geeft. Uit het onderzoek is gebleken dat er sprake is van een beperkte afname van bezonning op een aantal woningen.

Voor de woningen Johan van Soesdijkstraat 49A t/m 53C wordt de ochtendzon tot circa 10:30 uur weggenomen op 19 februari. De rest van de dag geeft de nieuwbouw hier geen schaduwwerking.

De woningen aan de Johan van Soesdijkstraat 26 tot en met 38-2 krijgen tussen 10:00 en 15:00 uur gedeeltelijk een schaduw door de nieuwbouw op 19 februari. De woningen en winkels aan de Arent Krijtsstraat ten oosten van de Johan van Soesdijkstraat worden tussen 15:00 en 17:00 uur gedeeltelijk beschaduwd op 19 februari. De woningen aan de Arent Krijtsstraat 4 tot en met 8-2 en Hartveldseweg 47 en 48 hebben vooral in de zomer schaduw van de nieuwbouw vanaf circa 17.15 uur. De huidige bebouwing geeft vanaf circa 20.00 uur ook schaduw op deze woningen.

De woningen aan de Johan van Soesdijkstraat 26 tot en met 38-2 en aan de Arent Krijtsstraat ten oosten van Johan van Soesdijkstraat hebben het meest nadelig schaduweffect van het toevoegen van de nieuwbouw.

De schaduwwerking van de nieuwbouw is getoetst aan de TNO-norm van ten minste 2 uur zon in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Hierbij is de schaduw op 19 februari als referentie genomen, die overeenkomt met de schaduw op 21 oktober. De schaduw in de tussenliggende periode is beperkter van omvang zodat op basis van de gegevens van 19 februari bepaald kan worden of er voldaan wordt aan de norm. Voor alle woningen wordt deze norm ruimschoots gehaald. De schaduwwerking geeft zodoende geen significant nadelig effect, zodat er op dit onderdeel geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de geuite zorgen dat omwonenden worden afgeschikt om te investeren in zonne-energie merken we op dat de schaduwwerking van de nieuwbouw voor een deel van de omliggende woningen een nadelig effect kan geven op het rendement van nog te plaatsen zonnepanelen. Zolang de zonnepanelen niet zijn geplaatst is er natuurlijk ook nog geen sprake van een nadelig effect op het rendement. Dit (mogelijke) effect is niet zodanig onaanvaardbaar dat daarmee niet tot vaststelling van de beoogde besluiten kan worden toegekomen. Er wordt door ons een zwaarder gewicht toegekend aan de belangen die zijn gemoeid met de onderhavige ontwikkeling. Het plaatsen van zonnepanelen op daken van omliggende woningen blijft daarbij nog steeds mogelijk, vooral voor de woningen die grenzen aan de Hartveldseweg en de A10.

c. Geluidhinder reflectie / reflectie verkeersgeluid, dit zienswijzeonderdeel wordt beantwoord bij punt 9 Motivering van onderzoeken.

d. Geluidhinder verkeer

Het in- en uitrijden van auto's om te parkeren in de parkeergarage geeft een beperkt verkeersgeluid. Aansluitend aan de parkeergarage is een parkeerterrein aan de Johan van Soesdijkstraat gesitueerd. Hiermee sluit het gebruik voor parkeren en de verkeersbewegingen aan op het bestaande gebruik van dit terrein. De in- en uitgang sluit aan op een ruimte met bomen waardoor het geluid zich kan verspreiden in de omgeving en minder weerkaats wordt door tegenoverliggende bebouwing.

e. Uitstoot fijnstof

De nieuwbouw wordt geplaatst ter vervanging van een bestaand kantoorgebouw. Voor beide functies zijn verkeersbewegingen met auto's door gebruikers te verwachten. In de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht dat de het bestaande gebruik als kantoor een verkeersgeneratie van 149 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag kan opleveren. In de toekomstige situatie wordt een verkeersgeneratie van 153 motorvoertuigbewegingen verwacht. Er is zodoende geen significant nadelig effect voor de luchtkwaliteit te verwachten van de toevoeging van het verkeer ten opzichte van het huidige gebruik als kantoor.

De toegevoegde functie van woningen valt niet onder een gevoelige bestemming in het kader van de luchtkwaliteit. Bij de meting van luchtkwaliteit is geen overschrijding van de luchtkwaliteit gemeten in Diemen. Tevens wordt in het kader van de aanpak van luchtvervuiling de uitstoot van auto's in het algemeen steeds meer beperkt door wetgeving. Het is niet aannemelijk dat de toevoeging van het verkeer vanwege de nieuwbouw met 4 motorvoertuigbewegingen ten opzichte van het gebruik als kantoor ten opzichte van de verkeersbewegingen van circa 7.000 per etmaal op de Arent Krijtsstraat en circa 12.000/20.000 per etmaal op de Hartveldseweg een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse zal geven.

f. Schade aan eigendommen door bouw parkeergarage

Het uitgangspunt is dat bij de bouw de schade wordt voorkomen. De ontwikkelaar is verantwoordelijk om tijdens het bouwproces schade aan omliggende panden te voorkomen.

g. Lichthinder koplampen

De parkeergarage sluit aan op een bestaand parkeerterrein met daarop bomen en geparkeerde auto's die lichthinder van koplampen deels zullen beperken.

Samengevat wordt opgemerkt dat deze zienswijzenonderdelen niet leiden tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

8. Afweging ruimtelijke kwaliteit (zienswijze 8, en 28)

In de Structuurvisie Diemen is de locatie Arent Krijtsstraat 1 vermeld in de projectenlijst als project 7 Poort Westkant als onderdeel van de Oost-West as. In de Structuurvisie is een Poort Westkant en een Poort Oostkant/De Driehoek opgenomen om de Oost-West as te markeren. De opwaardering van het entreegebied van Diemen vanaf de Middenweg Amsterdam, inclusief het westelijk deel van de Oost-West as en de ontwikkeling van een hotel aan de Arent Krijtsstraat 1 als onderdeel van het entreegebied zijn hierbij genoemd als korte beschrijving van de inhoud van het project Poort Westkant. In tegenstelling tot hetgeen de indiener veronderstelt is de locatie Arent Krijtsstraat 1 dus wel degelijk benoemd als een ontwikkelingslocatie, waar de aanvraag omgevingsvergunning voor realisatie van het bouwplan een verdere invulling aan geeft.

Voor wat betreft het gekozen hoogteaccent wordt opgemerkt dat Diemen zich kenmerkt door een dorps karakter gesitueerd in het stedelijk netwerk van de Metropoolregio Amsterdam. Diemen wordt ook wel aangeduid als een stedelijk dorp. De projectlocatie geeft een verbinding als entree tussen het stedelijke van de Metropoolregio Amsterdam en het centrum van Diemen. De bouwhoogte van het aangevraagde gebouw geeft invulling aan de accentwerking als onderdeel van de entree in de Oost-West as. Diemen is door de tijd heen gegroeid met nieuwe woonwijken (Centrum, Diemen Zuid, Diemen Noord) en ontwikkelt zich nog steeds met de herontwikkeling van het bedrijventerrein De Sniep naar woonwijk Plantage de Sniep en de gebiedstransformatie van kantoreengebied Bergwijkpark Noord naar gemengd woon-werkgebied. Ook de infrastructuur is aangepast van een (snel)weg dwars door Diemen over de Hartveldseweg naar de autosnelwegen A10 en A1 om Diemen heen,

die door de jaren heen zijn verbreed. Diemen is met de tijd verandert van een dorp naar een stedelijk dorp en is onderdeel (geworden) van een stedelijk netwerk in de Metropoolregio Amsterdam. In de stedenbouwkundige onderbouwing is dit verder toegelicht ter motivering van het besluit.

De adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie) heeft een eerdere versie van het plan besproken in de vergadering van 24 oktober 2016 en het voorliggende plan besproken in de vergadering van 24 april 2017. Hierbij is de beoordeling gericht op de massa en de hoofdvorm. In de vergadering van 24 april 2017 heeft de commissie opgemerkt dat het zich goed kan vinden in de wijzigingen (ten opzichte van het plan van 24 oktober 2016) en dat het plan zich beter voegt in de directe omgeving. De commissie is akkoord op hoofdlijnen. Dit betekent dat er geen esthetische bezwaren bestaan tegen de voorgestelde massa en hoofdvorm. Daarbij wordt nog opgemerkt dat bij het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen het uitgewerkte bouwplan opnieuw aan de adviescommissie zal worden voorgelegd voor beoordeling van de details van de aanvraag.

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

9. Motivering van onderzoeken (zienswijze 9, 33 en 34)

a. Bezonningsonderzoek

In het bezonningsonderzoek is geconstateerd dat er geen significante schaduwwerking van het woongebouw aanwezig is ter plaatse van de woningen Johan van Soesdijkstraat 49-53. In het onderzoek is als referentie de schaduwwerking bepaald zoals aanwezig op 19 februari. De TNO-norm van 2 uur wordt gemeten in de periode van 19 februari tot 21 oktober. Met de berekening op 19 februari wordt de kortste bezonning in deze periode als beginpunt genomen. Op deze dag beschaduwde de nieuwbouw deze woningen alleen in de ochtend. Deze schaduw valt voor het grootste gedeelte samen met de schaduw van omliggende bebouwing op deze woningen. Daarbij komt dat de achtergevel (de zijde grenzend aan de A10) de hele middag door de zon wordt beschenen. Hierdoor wordt de TNO-norm van minimaal 2 uur zon op de voor- en achtergevel ruimschoots gehaald. Deze woningen zijn zodoende niet verder opgenomen in de tabellen van het onderzoek. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

b. Bouwhoogte

Hoewel de aanvraag door ons als voldoende duidelijk is beoordeeld, kiezen we er voor om de bouwhoogte te verduidelijken conform het verzoek van de indiener. Op de bouwtekeningen zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing compleet wordt de verticale maatvoering alsnog opgenomen op de tekeningen. Met deze aangevulde informatie biedt de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan een duidelijk kader voor de navolgende aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

c. Reflectie

Het effect van reflectie van geluid op het gebouw naar omliggende woningen is nader onderzocht. De reflectie van geluid op de nieuwbouw naar de omgeving geeft geen significante nadelige effecten op de omgeving. Het onderzoek wordt bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing.

d. Grondwaterstroming

Op het onderdeel over de grondwaterstromen is door Sweco een korte aanvullende notitie opgesteld ter motivering van de aanwezige grondwaterstromen en het effect van de parkeerkelder op de grondwaterstromingen in relatie tot omliggende woningen. De aanleg van de halfverdiepte parkeerkelder heeft zeer beperkt tot geen effect op de grondwatersituatie ter hoogte van de kelders van de omliggende woningen, welke als bijlage is bijgevoegd. De grondwaterstroming loopt van zuid naar noord. In de huidige

situatie is er een kelder aanwezig. De nieuwe parkeerkelder wordt geplaatst op nagenoeg dezelfde diepte als de bestaande kelder en sluit met de diepte van circa 2,5 meter beneden maaiveld aan op de ophoogzandlaag van 2 à 3 meter die in het centrum van Diemen is toegepast bovenop de oorspronkelijke bodem bij het bouwen van de woningen in dit deel van Diemen. Het effect op de grondwaterstroming zal in de nieuwe situatie zodoende overeenkomen met de huidige situatie, zodat de aanleg van de kelder zeer beperkt tot geen effect heeft op de grondwatersituatie van de kelders en funderingen van omliggende woningen.

Samengevat leiden deze zienswijzenonderdelen deels wel en deels niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

10. Verkeer en parkeren (zienswijze 10, 19, 27, 37 en 51)

a. Parkeren

In het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleidsplan 2010-2020 is bij de doelstellingen (par. 4.2., blz. 22) opgenomen:

Bij ruimtelijke ontwikkelingen (inbreiding, uitbreiding en functieverandering) wordt een op maat gemaakte parkeernormering toegepast ten behoeve van de kwaliteit van de openbare ruimte. Parkeren op eigen terrein is hierbij het uitgangspunt.

De gemeente neemt hierbij de kencijfers van het CROW als richtgetal, maar kijkt hierbij ook naar vergelijkbare projecten in Diemen en naar de specifieke kenmerken van de locatie en de directe omgeving (o.a. aanbod openbaar vervoer). Daarbij wordt gebruik gemaakt van de parkeerdrukmetingen die jaarlijks in delen van Diemen worden uitgevoerd.

Op basis van de CROW kencijfers met een omgevingstype 'sterk stedelijk' (adressendichtheid 1500-2500 adressen/km) zijn de volgende parkeernormen van toepassing:

Huur etage duur

Centrum	0,9 – 1,7 parkeerplaats per appartement
Schil centrum	1,1 – 1,9 parkeerplaats per appartement

Huur etage midden/goedkoop

Centrum	0,6 – 1,4 parkeerplaats per appartement
Schil centrum	0,7 – 1,5 parkeerplaats per appartement

Uit de parkeeronderzoeken blijkt dat de parkeerdruk in de omgeving hoog is en dat alleen het parkeerterrein aan de achterzijde enige restcapaciteit biedt. Daar moet dus terughoudend mee worden omgegaan. Desalniettemin wordt erop gewezen dat bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening hoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een bestaand tekort, waarvan overigens in dit geval geen sprake is, kan in de regel buiten beschouwing worden gelaten. De ontsluiting met het openbaar vervoer is verder goed vanwege de tramhalte direct bij de bouwlocatie. Het bouwplan gaat uit van 66 woningen en 61 parkeerplaatsen voor bewoners op eigen terrein. Dit betekent een gemiddelde capaciteit van 0,92 parkeerplaats per woning. Dit past binnen de bandbreedte en vinden wij ook vanuit een verkeerskundig oogpunt en anderszins in het kader van een goede ruimtelijke ordening passend en aanvaardbaar voor deze locatie. Dit mede afgezet tegen het type woningbouwprogramma en de ligging nabij een goede openbaar vervoer verbinding (onder meer de halte van tramlijn 9). Dit betekent wel dat de in pandige

parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn en blijven voor de bewoners. Bewoners kunnen daarom geen beroep doen op een ontheffing voor het parkeren in de openbare ruimte. Het woningbouwplan valt binnen het parkeerbeleid van de gemeente Diemen voor de categorie adressen met een parkeerplaats op eigen terrein (POET). Dit leidt daarom ook niet tot een extra parkeerdruk in de omgeving. Bezoekers van deze bewoners mogen wel parkeren in de blauwe zone met een blauwe schijf (max. 2 uur) of een bezoekerspas. Dit zal gespreid over de dag wellicht leiden tot een iets hogere parkeerdruk, maar is wel – mede gezien de stedelijke context en de capaciteit – passend en aanvaardbaar voor deze locatie. Er is enige restcapaciteit op het aangrenzende parkeerterrein zodat in de behoefte voor bezoekers wordt voorzien.

b. Parkeren dagtoerisme

Het parkeerbeleid van de gemeente Diemen is gericht op het beschikbaar stellen van parkeerplaatsen in Diemen aan de daarvoor bestemde doelgroepen in Diemen zoals bewoners, bezoekers van bewoners en van winkels/bedrijven en werknemers. Daarom is in grote delen van Diemen-Centrum en Diemen-Zuid inmiddels parkeerregulering ingesteld.

Dagtoerisme met als hoofdbestemming de binnenstad van Amsterdam wil de gemeente juist niet faciliteren. Deze doelgroep moet zoveel mogelijk worden opgevangen op daarvoor bestemde P+R locaties in Amsterdam of dichtbij de herkomstgebieden.

Parkeerplaatsen in het gebouw moeten beschikbaar blijven voor bewoners om te voorkomen dat de parkeerdruk op straat onnodig oploopt.

c. Verkeersveiligheid

De toevoeging van 66 woningen zal een zeer beperkte toename van het totaal aantal autobewegingen betekenen op hetgeen reeds aanvaardbaar is geacht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het aantal autobewegingen zal toenemen van 149 naar 153 autobewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Dit is een beperkte toename ten opzichte van het totaal aantal autobewegingen op de aangrenzende wegen in de huidige situatie, waaronder de Arent Krijtsstraat (circa 7.000 per etmaal) en de Hartveldseweg (circa 12.000/20.000 per etmaal). Op de kruising Hartveldseweg/ Muiderstraatweg is een nieuwe verkeersregelininstallatie (VRI) geplaatst die het verkeer goed kan afwikkelen. Indien nodig kan de regeling van de VRI worden aangepast.

Het gebouw houdt voldoende afstand tot de kruising, zodat er een goed overzicht is voor alle verkeersdeelnemers. Het kruispunt is voorzien van verkeerslichten en duidelijke oversteekplaatsen. De kruising is onderdeel van de Oost-West as die vanwege groot onderhoud opnieuw zal worden ingericht. In het ontwerp is rekening gehouden met een verkeersveilige verkeersafwikkeling met goede oversteekmogelijkheden. Gelet hierop is sprake van een aanvaardbare parkeer- en verkeerssituatie ter plaatse.

Samengevat leiden deze zienswijzenonderdelen niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

11. Goede ruimtelijke ordening en ontwerpbesluit (zienswijze 11 en 41)

De zienswijze over de Structuurvisie is al beantwoord bij punt 8, zodoende wordt daarnaar korthedshalve verwezen. In het verlengde daarvan wordt nog opgemerkt dat het ontwerpbesluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, en daarin opgenomen onderzoeken, die een toelichting geven van de goede ruimtelijke ordening die wordt toegepast bij het realiseren van deze omgevingsvergunning. Hierin zien wij geen aanleiding

om te veronderstellen dat geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. In tegendeel, de voorgenomen transformatie met als doel een hoogwaardige kwaliteitsslag ter plaatse passend binnen de bestaande stedelijke structuur draagt bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit aldaar.

In het ontwerpbesluit wordt verder puntsgewijs vermeld hoe tot het voorgestelde besluit is gekomen. Als voorbeeld wordt genoemd dat het oppakken van de lijn van bestaande bebouwing niet consistent is overgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing is de stedenbouwkundige inpassing gemotiveerd. Hierbij is vooral aansluiting gezocht bij de lijn van de bestaande bebouwing in de Arent Krijtsstraat. Voor het aanzicht vanaf de Hartveldseweg is een accentuering gewenst, als entree van Diemen. Hierbij is voor de situering een vooruitspringend deel aan de Hartveldseweg gesitueerd, met een bouwhoogte die aansluit op de naastgelegen bebouwing. Het terugspringende hoogbouwdeel aan de Arent Krijtsstraat zorgt dan voor een verder accentvorming als entree. De veronderstelde inconsistente in het ontwerpbesluit is dus in dit geval een samenkomst van verschillende elementen die met elkaar gecombineerd een compleet verhaal geven met een duidelijke accentuering op de lijn van de Oost-West as en de Arent Krijtsstraat als entree van Diemen. In de bijgevoegde stedenbouwkundige onderbouwing is een nadere toelichting gegeven over de aansluiting van het gebouw met de omgeving en de relatie met de Oost-West as.

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

12. Verzoek tot heroverweging (zienswijze 12)

In het proces tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan zit een voorbereidingsprocedure met het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en de ter inzage legging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Voordat er een besluit wordt genomen is het plan als ontwerpbesluit ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. De zienswijzen worden afgewogen bij het nemen van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning. Ook de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad wordt in ontwerp ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

De zienswijzen die ingediend worden over deze ontwerpbesluiten worden mee gewogen bij het nemen van de besluiten. Op deze manier vindt er een heroverweging van het voorgenomen besluit plaats waarbij de omwonenden en de raad worden betrokken.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

13. Verzoek aanpassen nieuwbouw (zienswijze 48 en 49)

In bijgevoegde stedenbouwkundige onderbouwing is het verlagen van het gebouw afgewogen. Met een verlaging van het gebouw tot een hoogte overeenkomstig de omliggende bebouwing wordt het beoogde doel van een stedenbouwkundig hoogteaccent als entree van Diemen in de Oost-West as gemist. Dit hoogteaccent draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit aldaar en zodoende dat hieraan door ons betekenis wordt gehecht. Gezien de bestaande stedelijke structuur alsook de inpassing op een hoger schaalniveau van het stedelijke netwerk met toegangspoort vanuit Amsterdam en vanaf de A10 vinden wij dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening dusdanig om hier bij afweging van alle betrokken ruimtelijke belangen doorslaggevende betekenis aan te hechten in het onderhavige geval.

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

14. Behoud bestemmingsplan en maak alternatief plan (zienswijze 13 en 30)

In het geldende bestemmingsplan Centrum is de bestaande situatie van het kantoorpand als bestemming opgenomen. Hiermee wordt het gebouw, met de bouwhoogte van 16 meter (tot maximaal 17,6 meter bij toepassing van binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor afwijken van bouwhoogte met 10%), en het gebruik, bestemming Gemengd -1 voor dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, toegelaten. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeente kan op grond van gewijzigde inzichten en na afweging van alle betrokken belangen tot de vaststelling van andere ruimtelijke uitgangspunten komen. In het vigerende bestemmingsplan is in paragraaf 2.4 Nieuwe ontwikkelingen ook beschreven dat in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt een aparte procedure gevoerd. Deze situatie doet zich voor met in dit geval dus een procedure omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. 1. Er is geen aanleiding dat het afwijken en overschrijden van bouwhoogte op deze locatie een precedentwerking is voor afwijking van bouwhoogte op een andere locatie. Een andere locatie dient op de ter plaatse aanwezige ruimtelijke kwaliteit te worden afgewogen. Dit staat los van het voorliggende plan tot herontwikkeling op de locatie Arent Krijtsstraat 1.

In de Structuurvisie Diemen is aangegeven dat herontwikkeling van deze locatie als entree van Diemen vanuit zowel een beleidsmatig als ruimtelijk oogpunt een gewenste ontwikkeling is. Om deze ontwikkeling als "Westpoort" goed tot zijn recht te laten komen is het gewenst om dit tot uiting te laten komen in een bouwmassa met een grotere omvang dan het bestaande gebouw. Zoals nader toegelicht in bijgevoegde stedenbouwkundige onderbouwing zorgt behoud van de bestaande bouwmassa en bouwhoogte niet voor de accentwerking die beoogd wordt om als entree van Diemen te dienen. Een alternatief plan binnen de bestaande kaders van het bestemmingsplan sluit minder goed aan bij de beoogde ontwikkeling zoals geformuleerd in de Structuurvisie dan het voorliggende plan.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

15. Stedenbouwkundige visie (zienswijze 14, 25 en 47)

Voor de onderbouwing van de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving is vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid een nadere stedenbouwkundige onderbouwing opgesteld, waarnaar wordt verwezen.

In de bijgevoegde stedenbouwkundige onderbouwing is een toelichting gegeven over de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan in de omgeving. In de onderbouwing is een afweging gemaakt van verschillende varianten voor het realiseren van nieuwbouw op deze locatie. Hierbij is ook een variant afgewogen die overeenkomt met de hoogte van het bestaande gebouw en de omliggende woningen. In de onderbouwing is – zoals ook hiervoor uiteengezet - een motivering gegeven waarom het voorgestelde bouwplan stedenbouwkundig goed inpasbaar is in deze omgeving. Er is door ons ten behoeve van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in samenhang gezien met de bestaande stedelijke structuur veel waarde gehecht aan het hoogteaccent als entree van Diemen.

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

16. Landmark en hoogbouw (38, 39 en 52)

In de Structuurvisie Diemen is de locatie Arent Krijtsstraat 1 vermeld in de projectenlijst als project 7 Poort Westkant als onderdeel van de Oost-West as. Hier is de locatie aangemerkt als poort voor Diemen om te presenteren aan de omgeving. De Structuurvisie is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 27 januari 2011. In de bijgevoegde nadere stedenbouwkundige onderbouwing is gemotiveerd hoe het bouwplan op verschillende

schaalniveaus aansluit bij de omgeving. Bij de presentatie tijdens de inloopbijeenkomst op 26 oktober 2016 en 30 mei 2017 is de term Poort aangeduid als entree (landmark).

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

17. Beperking van uitzicht (zienswijze 15)

Het woongebouw wordt gebouwd binnen het bestaand stedelijk gebied ter vervanging van een bestaand gebouw van vijf bouwlagen. Door de nieuwbouw wordt er bouwmassa toegevoegd. De toevoeging heeft vooral invloed op het uitzicht van de woningen aan de Arent Krijtsstraat 2 t/m 8-2 (tussen Hartveldseweg en Johan van Soesdijkstraat) en de woningen 26 t/ 28-2 aan de Johan van Soesdijkstraat die direct uitkijken op de nieuwbouw, waar eerder een parkeerterrein was gesitueerd.

In de zienswijze wordt gesteld dat de beperking van het uitzicht een negatieve invloed heeft op de waarde van de woning en een beperking van het woon- en leefgenot. Ten aanzien van uitzicht wordt opgemerkt dat er geen recht is op een blijvend vrij uitzicht, zeker niet in een stedelijk gebied. De gemeente kan op grond van gewijzigde inzichten en na afweging van alle betrokken belangen tot de vaststelling van o.m. andere bouwhoogten en gebruik van gronden komen. Deze situatie doet zich hier voor vanwege de gewenste kwaliteitsslag ter plaatse om de bestaande leegstaande kantoorbebouwing te transformeren naar een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing. De locatie is in de Structuurvisie Diemen bovendien aangemerkt als entree van Diemen. Er zijn in het verleden al verschillende plannen ontwikkeld voor herontwikkeling op deze locatie. Herontwikkeling kan een verandering geven van het uitzicht. Er is een afweging gemaakt tussen de verschillende belangen en in dit geval gaat met name het belang van extra woningen voor invulling van het woningtekort in de regio en de behoefte aan een hoogteaccent boven die van het vrije uitzicht. Dit accent dat ontstaat door de voorziene verhoging van de planologische bouwhoogte van ca. 17,6 meter naar ca. 35,5 meter is door de gemeente als passend en aanvaardbaar beoordeeld. In dit verband wordt ook verwezen naar onze beantwoording onder punt 7.

Wat betreft de waardedaling van omliggende woningen wordt opgemerkt dat in de Wet ruimtelijk ordening een apart instrumentarium is opgenomen in de vorm van planschade. Indien eigenaren van mening zijn dat hun onroerend goed minder waar is geworden als gevolg van nieuwbouw kunnen zij een verzoek voor tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente nadat de nieuwe planologische regeling in werking is getreden.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

18. Negatieve effecten voor bewoners nieuwbouw (zienswijze 16)

Er zijn ons geen onderzoeken bekend over een vergelijkbare voorgestelde ontwikkeling van een incidentele toevoeging van een gebouw met een hoogte van 35 meter in de Nederlandse context in relatie tot nadelige gevolgen voor stress en criminaliteit. In Diemen staan meerdere woongebouwen met een bouwhoogte van 35 meter of hoger (nabij winkelcentrum Diemerplein en woongebouwen bij Berkenstede). Het is onduidelijk waar de algemene conclusie vandaan komt dat men in laagbouw beter af is dan in hoogbouw en hoe deze conclusie van toepassing is op dit concrete geval. Voorts zijn geen concrete, ruimtelijk relevante bezwaren aangevoerd op grond waarvan de conclusie zou moeten worden getrokken dat het besluit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit de aan de voorgenomen besluiten blijkt afdoende dat voldaan kan worden aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. In het door indiener aangehaalde onderzoek wordt geen aanleiding gezien om te veronderstellen dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Voor de nieuwe woningen worden, waar nodig, maatregelen genomen zodat de woningen voor de geluidsbelasting voldoen aan de gestelde binnenwaarden. Hierin is dan ook geen beletsel gelegen om de voorgenomen besluiten niet vast te stellen. Te meer, omdat het enkele feit dat de hoogbouw boven de geluidsschermen van de A10 uit komt de aan de voorgenomen besluiten ten grondslag gelegde deskundigenrapportages niet ontzenuwt

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

19. Openbaar groen (zienswijze 20)

Het perceel wordt in de zienswijze vermeld als een terrein met een landelijk karakter. De aanwezige bebouwing ter plaatse sluit meer aan bij een stedelijk dorp met stedelijk groen en heeft niet de uitstraling van een landelijk gebied. Mede vanwege de stedelijke context en de nabijheid van de A10. De bestaande bomen op het perceel en op de aangrenzend strook aan de Johan van Soesdijkstraat worden gekapt. Hiervoor wordt een omgevingsvergunning voor het vellen (kappen) van de bomen aangevraagd. Er wordt een inrichtingsplan opgesteld voor het inrichten van de openbare ruimte na realisatie van de nieuwbouw. In het inrichtingsplan wordt het plaatsen van openbaar groen en bomen nader uitgewerkt.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de ruimtelijke onderbouw aangevuld met een inventarisatie van de aanwezige natuurwaarden ter plaatse. Op grond van de Wet natuurbescherming moet bij het uitvoeren van sloop- en kapwerkzaamheden rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden. Dit zijn afzonderlijke procedures die geen onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Het slopen van het bestaande gebouw staat los van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voor het slopen van het bestaande gebouw is een sloopvergunning verleend op 6 september 2010. Er worden zodoende op voorhand geen beletsel gezien ten aanzien van de sloop- en kapwerkzaamheden die de vaststelling van de voorgenomen besluiten in de weg staan.

Dit zienswijzenonderdeel leidt tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

20. Duurzaamheid (zienswijze 22)

In het kader van de duurzaamheid wordt een compacte stad nagestreefd met het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied op locaties die vrijkomen voor herontwikkeling. Hieraan wordt middels het onderhavige plan voldaan. Daarmee is sprake van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. De nieuwbouw is verder dicht bij de halte van het openbaar vervoer (tram) gesitueerd wat de keuze voor duurzaam vervoer stimuleert.

Daarbovenop geldt dat op het dak van de kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing wordt voorzien in zonnepanelen, waarmee de duurzaamheidsambities van de aanvrager voor het project extra worden onderstreept.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

21. Impressie nieuwbouw (zienswijze 24 en 40)

De getoonde tekeningen voor een impressie van de nieuwbouw zijn opgesteld om een beeld te geven van het uiterlijk van het gebouw en de situering van het gebouw in de omgeving. Hierbij is de omgeving weergegeven door de omliggende bebouwing op te nemen en een mogelijk inrichting van de openbare ruimte. Daarbij is gepoogd om zo goed mogelijk recht te doen aan de bestaande feitelijke situatie. Evenwel blijft natuurlijk gelden dat sprake is van een impressie.

Bij een aantal impressies kan het toevoegen van teveel detail ervoor zorgen dat het gebouw niet meer goed zichtbaar is waardoor het uiterlijk van het gebouw minder zichtbaar is. Om deze reden zijn op deze impressies de tramleidingen en verkeersborden weggelaten. Dit is ook zo uitgevoerd bij de vogelvlucht impressie vanaf de Johan van Soesdijkstraat waarbij de woningen op de voorgrond achterwege zijn gelaten zodat er een beter zicht is op de achterzijde van het gebouw. Zo zijn enkele bomen ook doorschijnend weergegeven om zicht te geven op de voorgevel. Dit doet niks af aan het doel om het gebouw in relatie tot de omgeving weer te geven. Met de impressies is hier een beter beeld van te vormen dan wanneer alleen gevelaanzichten van het gebouw zonder omgeving worden getoond.

In de nadere stedenbouwkundige onderbouwing zijn beelden van een maquette opgenomen om de situering van de nieuwbouw in de omgeving nader toe te lichten en te verhelderen.

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

22. Kindonvriendelijk (zienswijze 26)

De stelling dat hoogbouw een kindonvriendelijk karakter met zich brengt, wordt niet door ons gedeeld. Wij zien in de voorgenomen kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing, met onder meer meerkamerappartementen voor bijvoorbeeld gezinnen, als invulling van de bestaande leegstaande kantoorbebouwing juist een versterking van de sociale cohesie en levendigheid ter plaatse, hetgeen ook bijdraagt aan het kindvriendelijke karakter aldaar. Verder geldt dat door de voorgenomen transformatie er geen speelvoorziening komt te vervallen op of nabij deze locatie. Tevens zijn er voldoende speelterreinen aanwezig in de omgeving.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

23. Parkeerterrein Johan van Soesdijkstraat (zienswijze 29)

De beperkte toevoeging van schaduw heeft geen effect op het gebruik van het terrein voor het parkeren van auto's. In de ochtend geeft de nieuwbouw een schaduw op het parkeerterrein aan de Johan van Soesdijkstraat, waarvan de omvang verschilt per tijdstip in de ochtend en het moment in het jaar. In de zomermaanden is de schaduw beperkt tot een klein deel van het parkeerterrein. De schaduw die in de middag en avond valt over het parkeerterrein is afkomstig van de omliggende woningen aan de Johan van Soesdijkstraat. De nieuwbouw heeft dus maar voor een beperkt deel effect op het toevoegen van schaduw op het parkeerterrein. Deze is in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Er is dus geen sprake van een "zonloos tochtgat".

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

24. Schade door werkzaamheden en bouwverkeer (zienswijze 31 en 32)

Vooropgesteld wordt dat de vaststelling van de voorgenomen besluiten een ruimtelijke keuze betreft. Bouwwerkzaamheden en daarbij behorend bouwverkeer zijn onvermijdelijk bij de realisering van een bouwproject. De gevolgen die gepaard gaan met de werkzaamheden zijn door ons niet op voorhand onaanvaardbaar geacht en betreffen voor het overige details over de uitvoering daarvan. Deze kunnen niet worden gereguleerd in de omgevingsvergunningprocedure. Dat neemt niet weg dat de voorgenomen transformatie zorgvuldig zal plaatsvinden en dat hinder zo goed mogelijk wordt voorkomen.

Door de ontwikkelaar dient overeenkomstig de gesloten anterieure overeenkomst tijdig bij de gemeente een BLVC-plan ter beoordeling te worden ingediend. In een BLVC-plan worden maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken rondom Bereikbaarheid, Leefbaarheid,

Veiligheid en Communicatie tijdens de bouw vastgelegd. Voor zover er onverhoopt schade op zou treden, wordt dit civielrechtelijk gereguleerd.

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

25. Democratisch functioneren (zienswijze 35)

Het college van B&W legt het verzoek voor afgifte van een verklaring van geen bedenkingen voor aan de gemeenteraad. De gemeenteraad is democratisch gekozen. De zienswijze dat de raad door het parttimewerk een achterstand heeft in kennis ten opzichte van het dagelijks bestuur wordt voor kennisgeving aangenomen.

De constatering over de bezwaarschriften over bouwprojecten van de afgelopen twee jaar dat de gemeente altijd gelijk heeft, omdat geen enkele zienswijze over bouwen is geaccordeerd wordt eveneens voor kennisgeving aangenomen. Mede omdat de bezwaarschriftencommissie adviseert over bezwaren en geen adviezen geeft over ontvangen zienswijzen, die ingediend worden voorafgaande aan de besluitvorming. Wij hechten eraan dat juist veel waarde wordt gehecht aan participatie van omwonenden. Dat kan middels een zienswijze maar kan ook op andere momenten binnen een proces (bijvoorbeeld tijdens een informatieavond) plaatsvinden. Alle naar voren gebrachte belangen worden door ons betrokken bij de te maken afwegingen.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten

26. Criminaliteit vrije sectorhuur (zienswijze 36)

De stelling dat verhuur in de vrije sector criminaliteit aantrekt is niet nader onderbouwd en wordt voor kennisgeving aangenomen. De aanvraag gaat niet over de wijze van verhuur/verkoop van de woningen, hetgeen overigens ook niet wordt geregeld bij deze omgevingsvergunning. Los daarvan menen wij dat de transformatie van de leegstaande kantoorbebouwing tot een kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing bijdraagt aan een ruimtelijke kwaliteitsslag ter plaatse, hetgeen ten goede komt aan een veilig en plezierig woon- en leefklimaat.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

27. Effect op stedelijke hitte (zienswijze 42)

De nieuwbouw zorgt voor een beperkte toename van het oppervlak aan verhard terrein van 270 m² ten opzicht van de huidige situatie, zoals toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing. Deze beperkte toename van verharding heeft geen effect op de afwatering door de riolering. Er wordt een inrichtingsplan opgesteld voor het inrichten van de openbare ruimte na realisatie van de nieuwbouw. Hierbij wordt rekening gehouden met het beleid om te komen tot een klimaatbestendige stedelijke omgeving. Daargelaten dat slechts sprake is van een beperkte afname van stedelijk groen binnen een bestaande stedelijke structuur, wordt erop gewezen dat wij in de aan de voorgenomen besluiten ten grondslag gelegde rapporten voldoende aanleiding zien dat sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Voor onaanvaardbare stedelijke hitte zien wij geen aanleiding.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

28. Anterieure overeenkomst (zienswijze 43)

De anterieure overeenkomst is inmiddels gesloten. De zakelijke inhoud van deze overeenkomst wordt met ingang van vrijdag 18 augustus 2017 ter inzage gelegd bij de balie

van het gemeentehuis. De bekendmaking van de ter inzage legging wordt gepubliceerd in de gemeentelijke bekendmakingen in het DiemerNieuws op donderdag 17 augustus 2017.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

29. Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder (zienswijze 44)

Om de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan te kunnen verlenen moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder. Om te bepalen of voldaan wordt aan de Wet geluidhinder is op basis van berekeningen een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen wat de geluidsbelasting is op de gevel van de nieuwbouw. Uit de aan de voorgenomen besluiten ten grondslag gelegde deskundigenrapportages blijkt dat kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Mede doordat wordt voorzien in het besluit hogere grenswaarden. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze berekeningen op onjuiste gronden zijn uitgevoerd. De zienswijze geeft hier ook geen nadere motivering voor. De stelling van indiener dat in de praktijk waarschijnlijk overschrijdingen zijn te verwachten wordt daarmee door ons niet gedeeld. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

30. Voorbeeld Diemerburgh (zienswijze 46)

De opmerking over Diemerburgh wordt - mede gezien het vorenstaande alsook de aan de voorgenomen besluiten ten grondslag gelegde motivering - voor kennisgeving aangenomen.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

31. Type bewoning (zienswijze 50)

Er is een behoefte aan woningen voor diverse doelgroepen. Jongeren en starters op de woningmarkt kunnen niet makkelijk aan woonruimte komen. Het delen van woonruimte kan voor starters op de arbeidsmarkt een goed vervolg zijn in aansluiting op woonruimte in een studentenwoning en is passend bij de hedendaagse maatschappelijke eisen. Door een ander leefpatroon met werkuren zal het gebruik van de woning goed overeenkomen met het gebruik van de omliggende woningen. Daarbij draagt het bij aan de sociale cohesie ter plaatse, nu de voorgenomen appartementen van verschillende omvang ruimte bieden aan verscheidene samenstellingen en grootte van huishoudens.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

32. Nieuwe woningen (zienswijze 53)

Zoals ook uit de bij het voorgenomen besluit behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt is er een woningtekort in de metropoolregio Amsterdam. Om de woningbouw mogelijk te maken binnen het bestaand stedelijk gebied moet de beperkt beschikbare ruimte efficiënt gebruikt worden. De transformatie van een leegstaand kantoorgebouw naar duurzame en kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing draagt daar aan bij. Kortom, de voorgestelde nieuwbouw voor het realiseren van 66 woningen in een gebouw van 11 bouwlagen geeft invulling aan de gemeentelijk breed gedragen en gewenste toevoeging van woningen ter plaatse.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen besluiten.

Afweging van zienswijzen en gevolgen voor te nemen besluit

Naar aanleiding van de zienswijzen is de onderbouwing van het besluit op een aantal punten aangevuld:

1. Aanpassing van bouwtekeningen met toevoeging van hoogtematen in de bijlage met de stedenbouwkundig opzet en architectuur van het voorgenomen bouwplan;
2. Er is een nadere stedenbouwkundige onderbouwing opgesteld met een motivering over de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan in de omgeving;
3. Er is een nadere motivering opgesteld over de aanwezige natuurwaarden;
4. De anterieure overeenkomst is afgesloten. De zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt met ingang van 18 augustus 2017 ter inzage gelegd en bekendgemaakt in de gemeentelijke publicatie in het DiemerNieuws;
5. In aanvulling op het geluidsonderzoek is het effect van reflectie van geluid afkomstig vanaf de snelweg A10 op de omliggende woningen onderzocht. Het aanvullende onderzoek is bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing;
6. Het processchema over het doorlopen planvormingsproces is bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing;
7. Er is een aanvullende motivering opgesteld over de grondwaterstroming ter plaatse en de gevolgen voor de omliggende bebouwing.

Naar aanleiding van de zienswijzen is in de procedure voor het vaststellen van de verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd van vrijdag 21 juli tot en met donderdag 31 augustus 2017. De ter inzage legging is bekendgemaakt in de gemeentelijke publicatie het DiemerNieuws op donderdag 20 juli 2017.

Met de aanvullende onderzoeken en motivering is het besluit voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De aanvullende onderzoeken en motiveringen worden toegevoegd aan de stukken behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan en voor zover nodig verwerkt in de tekst van de ruimtelijke onderbouwing.

Ambtshalve worden er tekstuele aanpassingen doorgevoerd om de aanvullingen correct te verwerken in de besluiten voor het verlenen het van de omgevingsvergunning en het hogere waardenbesluit.

Gezien de aanvullingen en afwegend de verschillende belangen geven de zienswijzen geen aanleiding tot weigering of wijziging van het ontwerpbesluit.