

### Aanleiding

De Raad wordt gevraagd op 28 september 2017 een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor een woongebouw op het perceel Arent Krijtsstraat 1.

Er is op 5 april 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan ingediend voor het realiseren van een woongebouw met 66 woningen en daarbij behorende parkeervoorzieningen op het perceel Arent Krijtsstraat 1. Voordat het College een omgevingsvergunning kan afgeven is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeente raad vereist.

Op 20 juli 2017 is bekendgemaakt dat een ontwerpbesluit van de verklaring van geen bedenkingen van 21 juli tot en met 31 augustus 2017 ter inzage is gelegd. Op de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze notitie bevat een voorstel voor beantwoording van de zienswijzen over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een woongebouw met daarbij behorende parkeervoorzieningen op het perceel Arent Krijtsstraat 1.

Al eerder heeft het College een ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. De hierop ingediende zienswijzen en de beantwoording door het College zijn de raad al eerder toegezonden.

### Overzicht ontvangen zienswijzen

In verband met privacy zijn naam en adresgegevens van indieners niet vermeld in deze Nota.

	Registratienr.	Indiener
A	2017.01486	Visser en Van Dam
B	2017.01488	Comité Hoogbouw Nee
C	2017.01487	Bewoner Johan van Soesdijkstraat
D	2017.01472	Bewoner Dorpsweg, Oudendijk
E	D2017-09-002554	Commissie Heemschut Noord-Holland

### **Zienswijzen ingediend namens meerdere omwonenden**

Visser en Van Dam en het Comité Hoogbouw Nee zijn gemachtigd om de zienswijzen in te dienen namens degene die de zienswijzen hebben mede ondertekend door het afgeven van een machtiging. De mede ondertekenaars zijn hoofdzakelijk (direct) omwonenden van de locatie Arent Krijtsstraat 1.

In het volgende overzicht zijn globaal de adressen vermeld van de mede ondertekenaars. Voor de meeste geldt dat er door 1 bewoner een machtiging is afgegeven. 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 mede ondertekenaars**

#### Zienswijze A

Arent Krijtsstraat (9x)  
Hartveldseweg  
Jan Bertsstraat (2x)  
Johan Coussetstraat (3x)  
Johan van Soesdijkstraat (23x)  
Raadhuisstraat  
Reinier Castelijnsstraat (2x)

#### Zienswijze B

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

### Ontvankelijkheid

In de publicatie in het DiemerNieuws en in de Staatscourant van 20 juli 2017 is de ter inzage legging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze bekend gemaakt. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig en schriftelijk ingediend binnen de gestelde periode voor het indienen van zienswijzen van 21 juli tot en met 31 augustus 2017. Alle zienswijzen worden beoordeeld als ontvankelijke zienswijzen.

### Inhoud zienswijzen

In het overzicht worden de zienswijzen ingedeeld per onderdeel en voorzien van een nummer. In de korte weergave van de zienswijzen is in enkele gevallen tussen haakjes een nadere uitleg gegeven ter verduidelijking van de zienswijzen. Dit betreft bijvoorbeeld een toelichting over het bevoegd gezag (college van burgemeester en wethouders).

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 2017.01486 (Visser en Van Dam)

##### **1. Zienswijzen over ontwerpbesluit**

De zienswijzen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn bijgevoegd bij deze zienswijzen over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en worden ingediend als onverkort geldend als zienswijzen over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Hierbij wordt mede verwezen naar artikel 3.11, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarin wordt bepaald dat zienswijzen die mede betrekking hebben op het ontwerp van de verklaring worden doorgezonden aan het bestuursorgaan dat de verklaring geeft (in dit geval de gemeenteraad). Dit bestuursorgaan (de gemeenteraad) deelt zijn oordeel daarover mee aan het bevoegd gezag (in dit geval college van burgemeester en wethouders).

##### **2. Betrekken raad bij besluitvorming**

Indien een ander bestuursorgaan een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven zendt het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders) de aanvraag zo spoedig mogelijk aan het orgaan dat bevoegd is de verklaring af te geven (in dit geval de gemeenteraad). De gemeenteraad is niet betrokken bij de procedure, evenmin heeft de raad kennis kunnen nemen van de aanvraag. Uit de stukken blijkt niet dat de raad is geïnformeerd over het plan. Dit terwijl de raad besluiten neemt over de ruimtelijke ordening bij het vaststellen van een bestemmingsplan.

##### **3. Ontwerp verklaring af te geven door de raad**

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen is niet door de raad behandeld. De ontwerp verklaring is ter inzage gelegd zonder dat de raad het ontwerpplan heeft gezien. Gesteld wordt dat het college de ontwerp verklaring van geen bedenkingen namens de raad ter inzage heeft gelegd. De rol van de raad wordt hierbij door het college miskend.

##### **4. Procedure moet opnieuw**

De raad moet actief bij de afwijking van het bestemmingsplan worden betrokken. Door de raad pas aan het eind te betrekken wordt het voor een fait accompli gesteld. Voorgesteld wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen opnieuw te agenderen, zodat de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen kan meegeven aan het college. Op deze wijze kunnen bewoners volledig in het besluitvormingsproces worden betrokken.

B. Zienswijzen 2017.01488 (Comité Hoogbouw Nee)

**5. Inspraak**

In de nota beantwoording zienswijzen op het ontwerpbesluit wordt gesteld dat inspraak geen deel uitmaakt van de wettelijke geregelde procedure. De inspraak in de vorm van de eerste inloopavond (26 oktober 2016 en de tweede informatieavond op 30 mei 2017 worden ervaren als een overvaltactiek.

**6. Ter inzage legging in de zomerperiode**

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen is ter inzage gelegd in de zomerperiode (21 juli tot en met 31 augustus). Door vakantie hebben velen zich amper kunnen laten informeren.

**7. Afwijken buiten het bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan Centrum is een mogelijkheid om binnen het plan af te wijken van de bestemming (Gemengd-1). Het bevoegd gezag wil afwijken buiten het bestemmingsplan om met vergroting van het bouwvlak (verdrievoudiging bouwvlak) en de bouwhoogte (verdubbeling bouwhoogte).

**8. Grond is schaars**

Met de goedkeuring van het college om woningbouw mogelijk te maken op het terrein van het voormalige postkantoor (Wilhelminaplantsoen) vervalt het argument dat grond schaars en hoogbouw op de locatie Arent Krijtsstraat 1 noodzakelijk is.

**9. Overlast locatie**

Vanwege de overlast van de locatie (leegstaand kantoorgebouw dat enkele keren is gekraakt) voor omwonenden en de zwalkende handhaving (over slopen van het kantoorgebouw) verdienen de omwonenden een zwaar gewicht in afhandeling van de belangen.

**10. Oplossing binnen huidig bestemmingsplan**

Het is niet duidelijk of er is gekeken naar een invulling van de locatie passend binnen het huidige bestemmingsplan met de bestemming Gemengd, Verkeer, Tuin en Groen.

**11. Steunbetuigingen**

Gelet op de steunbetuigingen en machtigingen, aan het Comité Hoogbouw Nee, die juridische hulp heeft ingekocht, is er voldoende reden om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven.

C. Zienswijzen 2017.01487 (bewoner Johan van Soesdijkstraat)

**12. Macht en winst**

Een aanmerkelijk deel van de zienswijze betreft het zwart maken van de ontwikkelaar, de gemeentepolitiek en in het bijzonder de portefeuillehouder. Hierbij wordt gesteld dat de portefeuillehouder uit is op macht en financieel eigen gewin.

**13. Ontvankelijkheid aanvrager**

In de Nota beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning afwijken Arent Krijtsstraat 1 wordt gesteld dat de aanvrager ontvankelijk is doordat de projectontwikkelaar vanaf 8 augustus 2017 eigenaar is van de grond. Ten tijde van de aanvraag was de aanvrager (projectontwikkelaar AM bv) noch juridisch, noch economisch eigenaar van de grond dus de ontvankelijkheid faalt. De aanvraag moet opnieuw worden ingediend.

#### **14. Anterieure overeenkomst**

Op grond van artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst binnen twee weken ter inzage worden gelegd. In dit geval is de termijn met 8 dagen overschreden. Hiermee wordt niet voldaan aan de wet. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over aansprakelijkheid voor planschade. Een afspraak tussen de gemeente en de projectontwikkelaar over planschade bindt de benadeelden niet. Het kan voordeliger zijn als benadeelden zich richten tot de gemeente in plaats van de projectontwikkelaar.

#### **15. Inspanningsverplichting en verantwoordelijkheid ruimtelijke onderbouwing**

De gemeente heeft een inspanningsverplichting tegenover de projectontwikkelaar ten aanzien van het doorlopen van de procedure. De portefeuillehouder en het college zijn verantwoordelijk voor de ruimtelijke onderbouwing. De portefeuillehouder heeft de verantwoordelijkheid uitbesteed aan de projectontwikkelaar. De raad is verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening. In het ontwerpbesluit van het college wordt echter gesteld dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

#### **16. Effect op stedelijke hitte**

De in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning afwijking Arent Krijtsstraat 1 opgenomen beantwoording van zienswijze 27 Effect op stedelijke hitte gaat langs het centrale punt heen. Het gaat niet om het plaatsen van een paar bomen maar om dat een steenkol structurele hitte eiland effecten geeft.

#### **17. Hoogte accent**

Er wordt een voorbeeld gegeven van het hoogteaccent van het torentje bij de Brink in Betondorp, en de "wolkenkrabber" aan het Victorieplein in Amsterdam als even hoog gebouw als wat nu gepland is aan de Arent Krijtsstraat 1. Als je de wolkenkrabber op zijn zij legt, dan raakt hij de huizen aan de Rooseveltlaan en Churcillaan niet.

De zienswijzenonderdelen 1 Zienswijzen over ontwerpbesluit, 3 Ontwerp verklaring af te geven door de raad en 4 Procedure moet opnieuw worden ook aangehaald door deze indiener.

#### **D. Zienswijze 2017.01472 (bewoner Dorpsweg, Oudendijk)**

#### **18. Samenhang met bestaande omgeving**

Het ontworpen gebouw is door de schaalgrootte van een andere maatvoering dan de bestaande buurt. Het gebouw zal op een negatieve manier domineren in de buurt, tot wel 5 of 6 straten verder (500 meter). De ruimtelijke orde en samenhang is in het geding. Er had veel breder gekeken moeten worden naar de samenhang met de bestaande bebouwing met strokenbouw en open ruimten met groen. Er wordt aansluiting gezocht met materialisering (baksteen) en over de gevels springende balkons. De 'aansluiting' is te weinig en te magertjes. De gevels aan de Arent Krijtsstraat zijn geen spiegelbeeld van de bestaande woningen aan de overkant (Arent Krijtsstraat nummer 2 t/m 8). Het ontwerp houdt zich niet aan de as van de Arent Krijtsstraat waardoor het gebouw de straat in 'wandelt'.

#### **19. Positie gemeente onduidelijk**

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft ten aanzien van het doorlopen van de procedure. Hierdoor is de gemeente niet langer puur vergunningverlener. Dit maakt rol gemeente troebel. Tevens lijkt het of gemeente een joint venture is aangegaan met een ingenieursbureau, nu er zowel het logo van het adviesbureau (Royal HaskoningDHV) als van de gemeente op pagina's 51 t/m 60 uit de bijlagen staat. Tevens wordt er opgemerkt dat er meer advies van goede specialisten gevraagd had kunnen worden, zoals een erfgoed specialist of stedenbouwkundige.

## **20. Anterieure overeenkomst**

In de toelichting bij de aanvraag d.d. 18 mei 2017, pagina 46, staat dat de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst heeft gesloten. In het bericht van 17 augustus 2017 is vermeld dat de anterieure overeenkomst op 27 juli 2017 is gesloten. Op 18 mei was er dus nog geen overeenkomst gesloten.

## **21. Ontvankelijkheid aanvrager**

In de Nota beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning afwijken Arent Krijtsstraat 1 wordt gesteld dat de aanvrager AM bv geen eigenaar hoeft te zijn om een Wabo-aanvraag in te dienen. De aanvrager moet privaatrechtelijke toestemming hebben van de grondeigenaar anders is hij geen belanghebbende (met verwijzing naar uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, 28 oktober 2009, no. 200900139/1/H1).

## **22. Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit**

In de aanvraag is niets terug te vinden over inbreng van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

## **23. Voortraject overgeslagen**

Inspraak of overleg met omwonenden in de ontwerpfase is vermeden. Pas nadat er een ontwerp gekozen was, mochten omwonden vertellen wat ze van de plannen vonden en werden voor een voldongen feit gesteld.

Het zienswijzenonderdeel 7 Afwijken buiten het bestemmingsplan wordt ook aangehaald door deze indiener.

## **E. Zienswijze D2017-09-002554 (Commissie Heemschut Noord-Holland)**

### **24. Verhouding tot de omgeving**

De omgeving van de Arent Krijtsstraat is een wederopbouwbuurt uit de jaren vijftig en zestig met portieketagewoningen van drie en vier lagen met een kap. De indiener begrijpt dat een bijzonder gebouw gewenst is al entree van Diemen, maar is van mening dat een galerijflat van 11 lagen niet in verhouding staat tot deze omgeving.

Het zienswijzenonderdeel 7 Afwijken buiten het bestemmingsplan wordt 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. Zienswijzen over ontwerpbesluit (zienswijze 1)**

Bij twee zienswijzen wordt direct verwezen, en als bijlage bijgevoegd, naar de eerder ingediende zienswijzen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan zoals ter inzage gelegd van 19 mei tot en met 29 juni 2017. Deze zienswijzen over het ontwerpbesluit zijn door het college van burgemeester en wethouders beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Arent Krijtsstraat 1 versie 15-8-17. Deze beantwoording is opgesteld door het college van burgemeester en wethouders als antwoord op de zienswijzen over het ontwerpbesluit. Deze beantwoording is toegezonden aan de gemeenteraad tezamen met het verzoek voor afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. Hierdoor kan de gemeenteraad deze zienswijzen, alsmede de beantwoording, tot zich nemen bij de besluitvorming over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. De Nota beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Arent Krijtsstraat 1 versie 15-8-17 is als bijlage bij deze Nota beantwoording gevoegd en wordt hier als integraal herhaald en ingelast beschouwd. Voor zover de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit afwijken bestemmingsplan tevens betrekking heeft op het ontwerp verklaring van geen bedenkingen, wordt voor de beantwoording van de zienswijzen verwezen naar de nota van beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Arent Krijtsstraat 1. De door het college van burgemeester en wethouders gegeven beantwoording wordt door de raad overgenomen en tot het zijne gemaakt.

De stukken (aanvraag, ruimtelijke onderbouwing en bijlagen) zoals ter inzage gelegd bij de ter inzage legging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan hebben als begeleidende stukken ter inzage gelegen bij de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tijdens de ter inzage legging van 21 juli tot en met 31 augustus 2017.

Gelet op de beantwoording van de zienswijzen tegen het ontwerpbesluit afwijken bestemmingsplan en de naar aanleiding van die ingediende zienswijzen gedane aanpassingen aan de ruimtelijke onderbouwing en de aanvullende onderzoeken bestaat er geen aanleiding tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

### **2. Betrekken raad bij besluitvorming (zienswijze 2)**

Op grond van artikel 3.11, eerste lid, Wabo dient het bevoegd gezag (het college) een aanvraag om omgevingsvergunning waarvoor een verklaring van geen bedenkingen vereist is onverwijld toe te zenden aan het bevoegde bestuursorgaan (de gemeenteraad). In dit geval heeft het college de raad geïnformeerd door toezending van een Informatie van het college d.d. 1 mei 2017 met daarbij gevoegd de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen. Met de Informatie van het college is de raad geïnformeerd dat, overeenkomstig het processchema, de raad het verzoek voor afgifte van de verklaring van geen bedenkingen pas zal ontvangen voorzien van de eventuele zienswijzen over het ontwerpbesluit en de beantwoording hierover. Op deze manier kan de raad volledig geïnformeerd een besluit nemen ten aanzien van de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. Door het volledig informeren van de raad worden indieners van zienswijzen niet geschaad in hun belangen door het na de ter inzage legging toezenden van de aanvraag en betreffende stukken naar de raad. Met het toezenden van de stukken is de raad tijdig en volledig geïnformeerd ter voorbereiding op de besluitvorming over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen.

Met de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen over een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan neemt de raad een besluit over de ruimtelijke ordening.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

### **3. Ontwerp verklaring door de raad, procedure moet opnieuw (zienswijze 3 en 4)**

Er is geen voorschrift dat bepaalt dat de raad voorafgaand aan de ter inzage legging van een ontwerpbesluit een juridisch besluit moet nemen tot ter inzage legging van dit besluit. In dit geval is er ambtshalve een ontwerp verklaring van geen bedenkingen opgesteld en ter inzage gelegd ter voorbereiding op de besluitvorming door de gemeenteraad. De ter inzage legging is bekend gemaakt op 20 juli 2017 in een publicatie in het DiemerNieuws alsmede in de Staatscourant. Tevens zijn de indieners van zienswijzen over het ontwerpbesluit geïnformeerd over de ter inzage legging. De ontwerp verklaring is hiermee op een correcte wijze ter inzage gelegd.

De raad moet een oordeel geven over de ingediende zienswijzen gericht tegen de ontwerp verklaring en dit oordeel meedelen aan het bevoegd gezag. De raad moet ook een besluit nemen tot afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. De procedure voor de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen is doorlopen door het toezenden van een verzoek tot afgifte aan de raad, de ter visie legging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en het informeren van de raad over zienswijzen over het ontwerpbesluit die mogelijk betrekking kunnen hebben op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Met de behandeling van de ontwerp verklaring, alsmede de ingediende zienswijzen, kan de raad een oordeel geven met een besluit over het verzoek tot afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. Het besluitvormingsproces wordt correct doorlopen zodat er geen aanleiding is om de ontwerpverklaring opnieuw ter inzage te leggen.

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

### **4. Inspraak (zienswijze 5 en 23)**

Zoals in de Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit vermeld is, is bij de raadsvoordracht voor het toepassen van de coördinatierегeling (30 juni 2016) een bijlage gevoegd met een beschrijving van het proces en de rol van de raad en omwonenden hierin. In het processchema is vermeld dat de initiatiefnemer een consultatie met omwonenden heeft over het voorgenomen plan. De consultatie is door de projectontwikkelaar AM bv georganiseerd in de vorm van een inloopavond op 26 oktober 2016 waarvoor omwonenden alsmede raadsleden zijn uitgenodigd. Tijdens de avond was het mogelijk om inspraak te geven over het plan. Hierna volgde de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbesluit is op 30 mei 2017 door de gemeente een inloopavond georganiseerd waarvoor omwonenden zijn uitgenodigd. Het proces was vooraf kenbaar gemaakt en de omwonenden zijn door middel van de inloopavonden geïnformeerd over de planontwikkeling.

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

### **5. Ter inzage legging in de zomerperiode (zienswijze 6)**

Er is geen wettelijk voorschrift dat zich verzet tegen een ter inzage legging in de vakantieperiode. De ter inzage legging is uitgevoerd conform de wettelijke vereisten over kennisgeving van de ter inzage legging.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

#### **6. Oplossing binnen en afwijken buiten het bestemmingsplan (zienswijze 7 en 10)**

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. 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. In dit geval is er een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan zodat het gebruik als woningen kan worden toegestaan. Dit gebruik is niet passend binnen de huidige op de onderhavige grond van toepassing zijnde bestemmingen van het bestemmingsplan. Het voorgenomen plan is niet passend binnen het bestemmingsplan zodat een procedure omgevingsvergunning voor afwijken van de regels van het bestemmingsplan van toepassing is. In de besluitvorming om te komen tot het verlenen van de omgevingsvergunning worden alle betrokken belangen afgewogen.

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

#### **7. Grond is schaars (zienswijze 8)**

In de bij het voorgenomen besluit behorende ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat er een woningtekort is in de metropoolregio Amsterdam en dat dit woningtekort de komende jaren alleen maar stijgt. Ten opzichte van 2015 is er in 2040 een behoefte aan 40.000 extra woningen voor de regio Amstelland-Meerlanden waarin Diemen ligt. Om de woningbouw mogelijk te maken binnen het bestaand stedelijk gebied moet de beperkt beschikbare ruimte efficiënt gebruikt worden. Dit beperkt zich niet tot de locatie Arent Krijtsstraat 1 maar geldt voor alle mogelijke ontwikkellocaties in de gemeente Diemen die elk op de eigen ruimtelijke mogelijkheden moet worden beoordeeld. Het invullen van de locatie Wilhelminaplantsoen geeft gezien de omvang van de locatie en de grote woningbehoefte geen significante afname van de noodzaak en schaarste op een andere locatie binnen de gemeente, waaronder de locatie Arent Krijtsstraat 1.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

#### **8. Belangen omwonenden (zienswijze 9 en 11)**

Een ieder, waaronder de omwonenden, is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen over het ontwerpbesluit voor afwijken van het bestemmingsplan en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. De ingediende zienswijzen, alsmede de belangen van omwonenden, worden afgewogen in het besluitvormingsproces voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, alsmede bij de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen.

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.



### **9. Macht en winst (zienswijze 12)**

De stellingen ten aanzien van de ontwikkelaar, de gemeentepolitiek en in het bijzonder de portefeuillehouder bevat geen bezwaren tegen de inhoud van het plan, maar geven veel eerder inzicht in de persoonlijke mening van de indiener en het gebrek aan fatsoen. Los van de omstandigheid dat deze persoonlijke mening niet gebaseerd is op objectief bepaalde belangen en derhalve niet meegenomen kunnen worden in de besluitvorming, neemt de raad afstand van deze uitingen.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

### **10. Ontvankelijkheid aanvrager (zienswijze 13 en 21)**

Zoals blijkt uit de door de indiener aangehaalde uitspraak van de Raad van State (200900139/1/H1) is er geen vereiste dat de aanvrager eigenaar moet zijn bij indiening van de aanvraag om als belanghebbende te worden aangemerkt. In de uitspraak staat vermeld dat, in tegenstelling tot de uitspraak van de rechtbank, een aanvrager belanghebbende is als niet uitgesloten is dat de aanvrager gebruik kan maken van de vergunning. De aanvraag is ingediend door AM bv als ontwikkelaar van het plan. Reeds hierom is de aanvrager belanghebbende bij de onderhavige besluiten. Daarbij komt dat AM bv de aanvrager is van het op 30 juni 2016 verleende besluit tot toepassing van de coördinatieregeling bij het doorlopen van de ruimtelijke procedure voor het realiseren van nieuwbouw op het perceel Arent Krijtsstraat 1. Ten overvloede heeft AM bv op 25 maart 2017 een koopovereenkomst afgesloten met de eigenaren van het perceel Sectie F, nummer 1199, Arent Krijtsstraat 1 (geregistreerd in het kadaster op 30 maart 2017) en is AM bv met ingang van 8 augustus 2017 juridisch eigenaar van de grond en het pand. Er kan redelijkerwijs geen discussie bestaan over de belanghebbendheid van AM bv als aanvrager bij de onderhavige besluiten.

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

### **11. Anterieure overeenkomst (zienswijze 14 en 20)**

Op grond van artikel 6.24, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet binnen twee weken na afsluiten een kennisgeving van het afsluiten van de overeenkomst worden bekend gemaakt. Op grond van artikel 6.2.12 Bro geldt dezelfde termijn van twee weken voor de ter inzage legging van de zakelijke beschrijving van de overeenkomst. De overeenkomst is op 27 juli 2017 afgesloten. Op 17 augustus 2017 is in een kennisgeving bekend gemaakt dat de overeenkomst is gesloten en met ingang van 18 augustus 2017 een zakelijke beschrijving ter inzage ligt. De wettelijke termijn van twee weken is overschreden. Het betreft hier echter een termijn van orde, wat betekent dat er geen juridische gevolgen zijn, indien deze termijn wordt overschreden. De belangen van de indieners van de zienswijze, alsmede de belangen van een ieder, worden niet geschaad door overschrijding van deze termijn.

De toelichting bij de aanvraag is geschreven als ruimtelijke onderbouwing bij het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. De economische uitvoerbaarheid moet gemotiveerd zijn bij het verlenen van de vergunning en kan gedurende het besluitvormingsproces ter onderbouwing worden toegevoegd aan de aanvraag. De beschrijving op 18 mei 2017 dat de overeenkomst reeds was afgesloten was prematuur, maar door het afsluiten van de anterieure overeenkomst op 27 juli 2017 voldoet het ontwerpbesluit aan de benodigde economische uitvoerbaarheid.

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken opgenomen over aansprakelijkheid voor planschade. Op grond van de afspraak dient de initiatiefnemer AM bv planschadekosten als gevolg van het project tot realisatie van het woongebouw met de parkeervoorziening op de

locatie Arent Krijtsstraat 1 te vergoeden aan de gemeente. De gemeente is op grond van artikel 6.1 Wro verantwoordelijk voor de besluitvorming over verzoeken voor tegemoetkoming van planschade. De kosten voor vergoeding van planschade kan de gemeente op grond van de overeenkomst verhalen op AM bv.

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

## **12. Inspanningsverplichting en verantwoordelijkheid (zienswijze 15 en 19)**

In de anterieure overeenkomst is een afspraak opgenomen dat de gemeente een inspanningsverplichting (het zoveel mogelijk bevorderen) heeft ten aanzien van het zo spoedig mogelijk in behandeling nemen van de aanvraag en dat de procedure(s) voortvarend worden afgehandeld. Dit doet geen afbreuk aan de rol van de gemeente om de taak als vergunningverlener uit te voeren. Zeker niet omdat het college zich te houden heeft (en dat ook heeft gedaan) aan de wettelijke vereisten die in een dergelijk geval zijn gesteld.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo kan een aanvraag met betrekking tot een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan) slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het besluit te nemen en is zodoende verantwoordelijk voor de ruimtelijke onderbouwing. Er staat echter niets in de weg om het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing uit te laten voeren door de aanvrager (AM bv). Dit doet niets af aan de verantwoordelijkheid. Dit geldt ook voor het opstellen van onderzoeken door de gemeente, zoals het vermelde rapport van het adviesbureau Royal HaskoningDHV dat in opdracht van de gemeente is opgesteld. Het college, en de raad, worden ondersteund door een ambtelijke organisatie die de behandeling van aanvragen en voorbereiding van besluiten namens het college en de raad uitvoert. Indien de gemeente daar aanleiding toe ziet kan het extern advies inwinnen. Dit doet niets af aan de besluitvorming die een verantwoordelijkheid blijft van het college respectievelijk de raad.

In het ontwerpbesluit van het college wordt gesteld dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit miskent volgens de indiener de bevoegdheid van de raad die verantwoordelijk is voor de ruimtelijke ordening. Deze bevoegdheid wordt ingevuld door de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen door de raad. Op grond van artikel 6.5, eerste lid, Bro is een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist bij een aanvraag op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo. Op grond van artikel 6.5, tweede lid, Bro kan de verklaring slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee is voorzien in de verantwoordelijkheid van de raad voor de ruimtelijke ordening. Met het doorlopen van het besluitvormingsproces tot het verlenen van een afgifte van de verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag voor Arent Krijtsstraat 1 wordt in dit geval voorzien in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de raad. Het besluit tot afgifte van de verklaring van geen bedenkingen wordt opgenomen in het uiteindelijke besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Het besluit wordt, gelijk aan de verklaring van geen bedenkingen, voorbereid met de ter inzage legging van een ontwerpbesluit. Ter voorbereiding van het definitieve besluit is zodoende in het ontwerpbesluit beschreven dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening, voordat de raad hierover de verklaring heeft afgegeven, aangezien bij de uiteindelijke besluitvorming de verklaring van geen bedenkingen (over de goede ruimtelijke ordening) wordt opgenomen in het besluit.

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

### **13. Effect op stedelijke hitte (zienswijze 16)**

Het toevoegen van bouwmassa kan een effect hebben op het ontstaan van stedelijke hitte. Er kunnen maatregelen genomen worden om het ontstaan van stedelijke hitte te beperken. In de aanvraag wordt het plaatsen van bomen voorzien wat een verkoelend effect kan geven.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

### **14. Hoogte accent en samenhang met de omgeving (zienswijze 17, 18 en 24)**

Het is inderdaad zo dat hoogbouw op velerlei wijze ingepast kan worden. Het Churchillplein is een fraai voorbeeld van een gebouw dat vanaf de grond oprijst (passend in het riante profiel van deze laan). Voor de locatie Arent Krijtsstraat 1 is niet gekozen voor een 'frontale' inpassing van de hoogbouw oprijzend vanaf de grond de hoogte in. Er is gekozen om de hoogbouw middels een setback in de 2<sup>e</sup> lijn te positioneren en juist de wanden van onderbouw naar voren te zetten, zodat deze op het niveau van de wandelaar in de straat belangrijker worden. Op die manier ontstaat een zachtere overgang tussen de hoogbouw en de aangrenzende straten.

Er is nadrukkelijk voor gekozen om de aansluiting met de strokenbouw te zoeken. In de lagere vooruitspringende gevels is daar op het niveau van de materialisatie, gevelbehandeling en detaillering naar gekeken. Ook de verhoudingen van de onderbouw sluiten qua schaal aan op de omliggende woningen. Het gebouw staat wel met zijn voeten in de hedendaagse tijd en is geen klakkeloze kopie maar een moderne vertaling/interpretatie van een aantal stijkenmerken.

In de opbouw van het hogere volume is de relatie met de omliggende strokenbouw met name terug te vinden in de keuze voor een 'schijf' in plaats van een toren. De uitstraling van de hoogbouw wijkt bewust af van de omliggende bebouwing. Hierdoor ontstaat een duidelijke opdeling in een onderbouw die qua uiterlijk aansluit op de buurt en een terugspringende hoogbouw die zich qua uitstraling juist op een andere schaalniveau manifesteert met een duidelijke 'moderne' uitstraling en daarmee naar de toekomst wijst.

Het gebouw loopt inderdaad ten opzichte van de weg as iets schuin weg. Dit geldt echter (in meer of mindere mate) voor diverse panden in de Arent Krijtsstraat en de Hartveldseweg – Muiderstraatweg. Er is met name gezocht naar continuïteit in de gevels vanuit de Arent Krijtsstraat richting de Hartveldseweg. Het is dan ook niet zo dat de bebouwing door deze rooilijnen heen springt. Ter hoogte van het kruispunt opent de bebouwing zich waardoor goed zicht op de Venserbrug en het kruispunt ontstaat. Komende vanaf de A10 over de Hartveldseweg accentueert de verbreding van de straat de toegang naar het centrum van Diemen. Het wegnikken van de gevel bij de Arent Krijtsstraat in de richting van de Hartveldseweg zorgt voor meer zicht op de verkeersgebruikers van het kruispunt en schept 'ruimte' indien er in dit profiel naar de toekomst toe 'wijzigingen' of 'werkzaamheden' nodig zijn.

Een uitgebreidere beschrijving van de samenhang van de locatie en het voorgenomen bouwplan met de omgeving is beschreven in de Stedenbouwkundige onderbebouwing nieuwbouw Arent Krijtsstraat 1.

Deze zienswijzenonderdelen leiden niet tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

### **15. Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (zienswijze 22)**

Het beoordelen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand is geen afwegingsgrond voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze afweging is als onderdeel van toepassing bij het behandelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Ondanks dat het geen vereiste is, is het plan als vooroverleg voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie). De adviescommissie 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. Bij het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt het uitgewerkte bouwplan opnieuw aan de adviescommissie voorgelegd voor beoordeling van de details van de aanvraag.

Dit zienswijzenonderdeel leidt niet tot aanpassing van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

Afweging van zienswijzen en gevolgen voor te nemen verklaring van geen bedenkingen

De zienswijzen over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, en de beantwoording ervan, geven geen aanleiding tot wijziging of weigering van de voorgenomen verklaring van geen bedenkingen.

De zienswijzen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, en de beantwoording ervan, geven geen aanleiding tot een ander inzicht.

Ambtshalve worden er tekstuele aanpassingen doorgevoerd om de ingediende zienswijzen en de beantwoording over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, alsmede de ingediende zienswijzen en beantwoording over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, correct te verwerken in het besluit tot afgifte van de verklaring van geen bedenkingen over de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een woongebouw met 66 woningen en daarbij behorende parkeervoorzieningen op het perceel Arent Krijtsstraat 1 te Diemen.

Op basis van het ontwerpbesluit, de aangevulde ruimtelijke onderbouwing, de beantwoording van de zienswijzen over het ontwerpbesluit en de beantwoording van de zienswijzen over de ontwerpverklaring kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Er is zodoende geen reden de verklaring van geen bedenkingen te weigeren.

*Nota beantwoording zienswijzen ontwerp verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1*

## **Bijlage 1**

**Nota beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1, versie 15-8-17**