

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1

Datum: 11 augustus 2020

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Steller: K. Troost

Gevraagde beslissing

1. in te stemmen met de Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1;
2. in te stemmen met de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1;
3. het bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1 met de identificatiecode NL.IMRO.0384.BParentkrijtsstr1-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan met de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1;
4. in afwijking van artikel 6.12 1e en 3e lid Wro niet een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het bestemmingsplan omdat met het afsluiten van een anterieure overeenkomst op een andere wijze is voorzien in de economische uitvoerbaarheid.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

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

AM heeft samen met de gemeente op basis van deze uitgangspunten drie varianten voor nieuwbouw uitgewerkt. Deze drie varianten zijn in drie bijeenkomsten met omwonenden besproken. De variant die het meeste aansprak, is vervolgens verder uitgewerkt naar een definitief ontwerp.

De projectontwikkelaar AM heeft op basis van dit ontwerp op 5 november 2019 een aanvraag omgevingsvergunning voor bouw en het maken van een uitweg, alsmede een ontwerp bestemmingsplan, ingediend voor het realiseren van 51 woningen op deze nieuwbouwlocatie.

Concrete aanleiding

De raad is via informatie van het college van 3 maart geïnformeerd over de ter inzage legging van de ontwerpbesluiten. De ontwerpbesluiten zijn in de periode van 13 maart tot en met 23 april 2020 ter inzage gelegd. Op 24 maart was een inloopavond gepland voor een toelichting over de stukken en het proces. Vanwege de landelijke maatregelen afgekondigd op 15 maart inzake het Corona virus is de inloopavond van 24 maart geannuleerd. Op 23 maart 2020 heeft de landelijke overheid de maatregelen inzake het Corona virus aangescherpt en verlengd tot 1 juni 2020.

In verband met de maatregelen, en om iedereen voldoende mogelijkheid te geven om alle stukken in te zien, is op 31 maart 2020 besloten om alle stukken opnieuw ter inzage te leggen vanaf 10 april tot en met 22 mei 2020. De raad is via informatie van het college van 31 maart hierover geïnformeerd. Met de landelijke maatregelen was het uitgesloten dat er een nieuwe inloop/informatieavond werd georganiseerd binnen de wettelijke termijn. Naast de fysieke ter inzage legging zijn alle stukken online ter beschikking gesteld. Tevens is de mogelijkheid geboden om vragen te stellen over het proces. Hiermee is het originele doel van de inloopavond om te informeren gehaald. In de publicatie van de nieuwe ter inzage legging is vermeld dat zienswijzen die zijn ingediend in de originele termijn vanaf 13 maart worden meegenomen in de behandeling van de zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen in de periode van 13 maart tot en 9 april 2020.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

De MER aanmeldnotitie, het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Arent Krijtsstraat 1, samen met een ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het maken van een uitweg zijn van 10 april tot en met 22 mei 2020 ter inzage gelegd.

Er zijn zienswijzen ingediend door het comité Hoogbouw Nee, Erfgoedvereniging Heemschut en enkele individuele bewoners van de Arent Krijtsstraat, Johan van Soesdijkstraat alsmede enkele bewoners van buiten Diemen. De zienswijzen van het comité Hoogbouw Nee zijn ondersteund door machtigingen van bewoners van de Arent Krijtsstraat en Johan van Soesdijkstraat, alsmede van enkele andere woonadressen in Diemen.

Op hoofdlijnen komen de zienswijzen neer op het volgende:

de omwonenden stellen dat de nieuwbouw van 8 bouwlagen (27 meter) te hoog is, dat de belangen van omwonenden (beperking van privacy en uitzicht) niet goed zijn afgewogen, er wordt parkeeroverlast verwacht en dat het plan niet past binnen het dorpse karakter van Diemen. Een korte weergave van de zienswijzen en de voorgestelde beantwoording is opgenomen in bijgevoegde reactienota.

Ruimtelijke afweging zienswijzen

Op hoofdlijnen is er geen aanleiding om de besluiten te wijzigen ten opzichte de ter inzage gelegde ontwerpbesluiten. De bouwhoogte wordt inpasbaar geacht zoals eerder gemotiveerd in de stedenbouwkundige uitgangspunten. Door de gekozen uitwerking van het bouwplan met afnemende bouwhoogte aansluitend aan de omliggende woningen is er een passende invulling in de omgeving opgesteld, zoals bevestigd door de welstandscommissie. De parkeeroverlast wordt voorkomen door het parkeren van bewoners op eigen terrein (POET) op te lossen en geen bewonersvergunningen te verlenen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het gewenst om de toelichting van het bestemmingsplan op een aantal punten aan te vullen:

- In de Toelichting wordt de beschrijving over de tram gewijzigd van tram 9 naar tram 19.
- De tekeningen met zij aanzichten van de Hartveldseweg en de Arent Krijtsstraat worden aangevuld met tekeningen met daarop de nieuwbouw en een indicatie van de bestaande bebouwing. Hiermee wordt de bouwhoogte van de nieuwbouw in relatie tot de bestaande bebouwing alsmede een indicatie van de afstand in meters tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing inzichtelijk gemaakt.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden er tekstuele aanpassingen doorgevoerd om het gebruik in de regels beter te benoemen, zoals opgenomen in de Nota van wijzigingen. Er wordt een parkeernorm van 2 fietsparkeerplaats per woning toegevoegd zoals deze ook bij andere woningbouwprojecten in Diemen is toegepast. Een aantal woningen worden uitgevoerd als "Friendswoningen", waarbij het huishouden wordt gedeeld. Het woningdelen wordt toegevoegd binnen de bestemmingsomschrijving van Wonen en als begrip toegevoegd in de regels.

Geluid

Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ter inzage gelegen en is tegelijk bekend gemaakt. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het voorgenomen besluit hogere waarden Wet geluidhinder te wijzigen. Een begeleidende tekening wordt aangepast zodat deze is gebaseerd op de

laatste bouwtekeningen. Op 18 augustus 2020 heeft ons college besloten het hogere waardenbesluit ongewijzigd ten opzicht van het ontwerp vast te stellen. Het hogere waardenbesluit is opgenomen als een bijlage van het bestemmingsplan.

Gezien de aanvullingen en afwegend de verschillende belangen geven de zienswijzen verder geen aanleiding tot wijziging of weigering van het bestemmingsplan, omgevingsvergunning of het besluit hogere waarden.

Argumenten en keuzemogelijkheden

In de ontvangen zienswijzen wordt verzocht van het plan af te zien of het plan op een aantal punten aan te passen. Zoals verwoord in de reactienota is er aanleiding het plan beperkt inhoudelijk aan te passen (toevoegen parkeernorm fietsparkeren). De toelichting en de en de regels worden op enkele punten aangevuld zoals verwoord in de Nota van wijzigingen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging of het niet vaststellen van het bestemmingsplan, omgevingsvergunning of het besluit hogere waarden.

Gevolgen en risico's

Financieel

De financiële gevolgen van het plan voor de gemeente (inclusief planschade) worden afgedekt met de reeds eerder gesloten anterieure overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente. De kosten die gemaakt worden door de gemeente voor het project (zoals (her)inrichting van de openbare ruimte en de plankosten) zijn meegenomen in de overeenkomst. De overeenkomst is vastgesteld en ondertekend. De raad is hierover eerder via *Informatie van het college* van 3 maart 2020 over geïnformeerd. Doordat het kostenverhaal op een andere wijze is geregeld, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Juridisch

Het vastgestelde bestemmingsplan, het besluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het maken van een uitweg en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder worden op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen de termijn bestaat de mogelijkheid van het indienen van beroep over het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad van Diemen naar voren heeft gebracht, of een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijze niet in staat is geweest tot het indienen van een zienswijze. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, of, als om een voorlopige voorziening is verzocht, op het moment dat op dat verzoek is beslist.

Coördinatieregeling

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

Duurzaamheid

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

Andere risico's?

Niet van toepassing.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

De omwonenden en de indieners van zienswijzen zijn per brief geïnformeerd over de beantwoording van de zienswijzen en de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan in de informatieve raadsvergadering en de besluitvormende raadsvergadering. De indieners van zienswijzen worden na vaststelling van het bestemmingsplan geïnformeerd over de beantwoording van de ingediende zienswijzen en de mogelijkheid om gedurende de beroepstermijn een beroep in te dienen.

Adviesraden

De adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie) heeft in de vergadering van 2 december 2019 geconstateerd dat er voldoende tegemoet is gekomen aan haar adviezen en geadviseerd akkoord te gaan met het plan. Het plan voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota, is passend in de omgeving en niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder worden op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan is gedurende deze periode te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging wordt bekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws en in de Staatscourant. De indieners van zienswijzen worden hierover geïnformeerd.

Participatie

Voortraject met inspraak en participatie

Het realiseren van nieuwbouw op deze locatie kent een lange geschiedenis. In 2017 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor het realiseren van een woongebouw op deze locatie. Er bestond onvoldoende maatschappelijk en politiek draagvlak voor dit plan en de vergunningaanvraag is uiteindelijk ingetrokken. Tijdens de behandeling van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan zijn destijds 33 zienswijzen ingediend over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en 5 zienswijzen over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. De informatie van de zienswijzen is gebruikt bij het opstellen van nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn vastgesteld door de raad op 26 april 2018. Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten is overeenkomstig een motie van de raad door de projectontwikkelaar in de periode van mei 2018 tot en met januari 2019 een participatietraject met omwonenden en belangstellenden doorlopen om inbreng te geven in het ontwerp van het gebouw. Er zijn drie bijeenkomsten geweest, op 16 mei 2018, 5 juni 2018 en 8 januari 2019. De ingekomen reactie zijn meegenomen in het opstellen van het voorliggende bouwplan. Voor meer informatie over het traject en de verslagen van de bijeenkomsten wordt verwezen naar <https://www.arentkrijts1.nl/>.

Projectmatig

Het bestemmingsplan en het hogere waardenbesluit worden opgesteld binnen het project Arent Krijtsstraat 1.

Bijlagen

Bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1 (regels, toelichting, verbeelding)
Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1
Nota van wijzigingen bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
J.D. de Kort

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1
20-52

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 18 augustus 2020

Overwegende,
dat het ontwerp bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1 van 10 april tot en met 22 mei 2020 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van de ter inzage legging tevoren op de gebruikelijke wijze openbare kennis is gegeven;

dat op het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen zijn ontvangen;

dat hij zich verenigt met de beoordeling van de zienswijzen zoals verwoord in de "Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1" bij haar voorstel van 18 augustus 2020, deze beoordeling tot de zijne maakt en in dit besluit als ingelast beschouwt;

Gelet op

artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. in te stemmen met de Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1;
2. in te stemmen met de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1;
3. het bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1 met de identificatiecode NL.IMRO.0384.BParentkrijtsstr1-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan met de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Arent Krijtsstraat 1;
4. in afwijking van artikel 6.12 1e en 3e lid Wro niet een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het bestemmingsplan omdat met het afsluiten van een anterieure overeenkomst op een andere wijze is voorzien in de economische uitvoerbaarheid.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 24 september 2020,

De voorzitter,

De griffier,

Raadsvergadering dd. 24 sept. 2020
☐ Voor kennisgeving aangenomen
☒ Zonder hoofdelijke stemming aldus besloten

Geen acties gevraagd.

Besluit aangenomen met 10 stemmen voor (PvdA, D66, GroenLinks) en 9 tegen (VVD, CDA, OnPD, OPD en OD)

Motie OnPD: "Draagt het college op de omgevingsvergunning voor de AK1 eerst aan de raad voor te leggen ter beoordeling en de afgifte in overleg met de raad wel of niet te verstrekken."

Is verworpen met 2 stemmen voor (OnPD) en 17 stemmen tegen (overige fracties).