

Zaaknummer : Z2024-00001923
Documentnummer : D2025-00000251
Kenmerk : 2024112901212
Bijlagen : 1
Beh. ambtenaar : 
Telefoonnummer : (020) 314 4888
E-mailadres : info@diemen.nl

AM B.V.
Postbus 4052
3502 HB UTRECHT

Onderwerp
ONTWERP Omgevingsvergunning Wildenborch 6 te Diemen

Datum
11 april 2025

Geachte heer/mevrouw,

Op 29 november 2024 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 444 betaalbare en duurzame koop- en huurwoningen, 6 zorgunits (begeleid wonen), een half ondergrondse parkeergarage en ca. 3215 m² bvo aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen ter hoogte van Wildenborch 6 te Diemen. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder het nummer Z2024-00001923. Wij verzoeken u vriendelijk dit nummer bij eventueel verder contact te vermelden.

Besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning als planologisch basisbesluit te verlenen voor de volgende activiteiten:

- een omgevingsplanactiviteit
 - bestaande uit een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van 444 betaalbare en duurzame koop- en huurwoningen, 6 zorgunits (begeleid wonen), een half ondergrondse parkeergarage en ca. 3215 m² bvo aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Op basis van artikel 12.27a Bkl is het toegestaan om de aanvraag gefaseerd af te handelen. Deze omgevingsvergunning is een planologisch basisbesluit waarmee toestemming wordt gegeven aan de locatie en bouwmassa van de bovenstaande functies. In een opvolgende aanvraag wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, oftewel het ruimtelijk bouwen.

Let op!

Aan dit besluit zijn voorwaarden verbonden. Zie pagina 9 en verder.

Beoordeelde documenten

De volgende documenten zijn de basis waarop de beslissing is genomen:

Type	dd.	Titel
Aanvullende informatie	2 april 2025	Po6299_BOPA 1_Steigerblok Diemen_20250327.pdf <i>Po6299_BOPA 1_Steigerblok Diemen_20250327.pdf - D2025-00006266</i>
Aanvullende informatie	2 april 2025	Po6299_Bijlagenboek_BOPA 1 Steigerblok Diemen_20250327.pdf <i>Po6299_Bijlagenboek_BOPA 1 Steigerblok Diemen_20250327.pdf - D2025-00006265</i>
Aanvullende informatie	12 februari 2025	VO.90.2.BPo4 - Bestemmingsplangrenzen aanzicht zuid.pdf <i>VO.90.2.BPo4 - Bestemmingsplangrenzen aanzicht zuid.pdf - D2025-00002492</i>
Aanvullende informatie	12 februari 2025	VO.90.2.BPo3 - Bestemmingsplangrenzen aanzicht west.pdf <i>VO.90.2.BPo3 - Bestemmingsplangrenzen aanzicht west.pdf - D2025-00002491</i>
Aanvullende informatie	12 februari 2025	VO.90.2.BPo2 - Bestemmingsplangrenzen aanzicht oost.pdf <i>VO.90.2.BPo2 - Bestemmingsplangrenzen aanzicht oost.pdf - D2025-00002490</i>
Aanvullende informatie	12 februari 2025	VO.90.2.BPo1 - Bestemmingsplangrenzen aanzicht noord.pdf <i>VO.90.2.BPo1 - Bestemmingsplangrenzen aanzicht noord.pdf - D2025-00002489</i>
Aanvullende informatie	12 februari 2025	VO.90.1.BPo2 - Bestemmingsplangrenzen nieuw afwijking.pdf <i>VO.90.1.BPo2 - Bestemmingsplangrenzen nieuw afwijking.pdf - D2025-00002488</i>
Aanvullende informatie	12 februari 2025	VO.90.1.BPo1 - Bestemmingsplangrenzen nieuw.pdf <i>VO.90.1.BPo1 - Bestemmingsplangrenzen nieuw.pdf - D2025-00002487</i>
Verzoek	12 februari 2025	Verzoekformulier-001 <i>verzoekpdf-2024112901212-001.pdf - D2025- 00002486</i>

U kunt de vergunning gebruiken nadat deze ter inzage is gelegd

U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden de dag nadat dit besluit ter inzage is gelegd¹ en als u ook aan de voorschriften voldoet (zie pagina 9 en verder). De termijn om in beroep te gaan is 6 weken en vangt ook aan op de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

Als iemand in beroep is gegaan, al dan niet met een verzoek om voorlopige voorziening, adviseren wij u toch te wachten met de werkzaamheden totdat uw vergunning onherroepelijk is. Dit is het moment waarop over het beroep uitspraak is gedaan en de termijn om daartegen in hoger beroep te gaan is verlopen.

Meer informatie over beroep en de voorlopige voorziening leest u onder het kopje "Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u in beroep gaan".

Voor het behandelen van een aanvraag betaalt u kosten

Dit staat in de legesverordening. Voor het betalen van de kosten ontvangt u binnenkort een rekening.

Wij maken dit besluit bekend

Dit komt op de website www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast plaatsen we dit op de gemeentepagina van een lokaal huis-aan-huis blad.

Onderbouwing Omgevingsvergunning

Hieronder leest u de toelichting over de gevoerde procedure en de beoordeling en onderbouwing van de afzonderlijke activiteiten. Ook worden nog een aantal aandachtspunten genoemd. Neem hier goed kennis van.

De aanvraag is getoetst aan:

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT VOOR HANDELEN IN STRIJD MET HET OMGEVINGSPLAN

(Omgevingswet 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 5.1, lid 1, onder a, artikel 5.18, artikel 5.21 en artikel 22.1 van de Omgevingswet.

De aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan (artikel 22.1 Omgevingswet):

a. ruimtelijke regels

Van toepassing is het Omgevingsplan gemeente Diemen, onderdeel bestemmingsplan CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid (verder: het omgevingsplan). Het initiatief is gelegen op gronden met de bestemming "Wonen" en "Groen".

Het project wijkt af van het Omgevingsplan, onder andere omdat binnen de vigerende bestemming 'Wonen' het bouwplan de maximale bouwhoogte overschrijdt, er 444 woningen worden gerealiseerd en de bestemming het gebruik voor een supermarkt niet toestaat, alsmede omdat de bestemming 'Groen' het gebruik en de bebouwing van gronden voor wonen niet toestaat. De verschillende afwijkingen van het omgevingsplan die worden aangevraagd zijn overzichtelijk opgenomen in bijlage 7 van de ruimtelijke motivering (zie bijlagenboek; bijlage 2 bij dit voorstel).

¹ Artikel 16.79, lid 1, onder b Omgevingswet

Het plan voldoet wel aan de overige regels van het omgevingsplan.

Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

Er kan alleen medewerking verleend worden met het bouwplan via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (verder: Bkl).

Hierin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van artikel 8.0b, eerste lid, onder a van het Bkl zijn op de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de regels van hoofdstuk 5 van het Bkl van overeenkomstige toepassing.

Ingevolge het tweede lid wordt deze omgevingsvergunning geweigerd als de omgevingsplanactiviteit zou leiden tot een situatie die 1 Artikel 5.36 lid 1 Ow en 10.23 Omgevingsbesluit 2 Artikel 10.23 Omgevingsbesluit 7 / 11 niet is toegelaten op grond van een regel of instructie als bedoeld in het eerste lid, met andere woorden: een situatie die in strijd is met hoofdstuk 5 van het Bkl.

Wij hebben besloten mee te werken met een (buitenplanse) afwijking van het Omgevingsplan. De aangevraagde activiteit vinden wij wenselijk met het oog op een goede toedeling van functies aan locaties.

Onderbouwing Omgevingsvergunning

Hieronder leest u de toelichting over de gevoerde procedure en de beoordeling en onderbouwing van de afzonderlijke activiteiten. Ook worden nog een aantal aandachtspunten genoemd. Neem hier goed kennis van.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 29 november 2024. Voor deze aanvraag heeft het college besloten dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, ofwel de uitgebreide procedure, van toepassing is. U bent hierover geïnformeerd per brief d.d. 28 januari 2025 en is door u bevestigd.

U heeft aan participatie gedaan

De gemeenteraad heeft gevallen aangewezen waarbij participatie verplicht is. Dit besluit is op dit plan van toepassing. Op het verzoekformulier heeft u aangegeven dat u aan participatie² heeft gedaan. De uitkomst hebben wij meegenomen bij de beoordeling van het plan. Er is in voldoende mate aan participatie gedaan conform het raadsbesluit d.d. 27 januari 2022 over de verplichting tot participeren. Het participatieverslag is als bijlage 21 van de ruimtelijke motivering BOPA 1 Steigerblok opgenomen en maakt onderdeel uit van dit besluit.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd (bindend adviesrecht³)

De gemeenteraad heeft op 27 januari 2022 gevallen aangewezen in de vastgestelde regeling 'Lijst met gevallen waarvoor advies en instemming van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse

² Artikel 7.4 Omgevingsregeling

³ Artikel 4.21 Omgevingsbesluit

omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 16.15a sub b' waarbij zij als adviseur betrokken willen worden. Dit besluit is op dit plan van toepassing. De aanvraag is voorgelegd aan de gemeenteraad. Op 27 maart 2025 heeft de gemeenteraad besloten om een positief advies af te geven en in te stemmen.

Ter inzage legging (wel/geen zienswijze ingediend)

Voor deze omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure van toepassing is verklaard⁴. Op basis van artikel 16.65 lid 1a en b en 10.24 Omgevingsbesluit is het besluit voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Op 11 april 2025 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de website: www.officielebekendmakingen.nl Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Het ontwerpbesluit heeft van 11 april 2025 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er wel/geen zienswijzen tegen het plan ingediend. De ingediende zienswijzen hebben niet/wel geleid tot een ruimtelijke aanpassing van het plan.

Wij hebben de volgende overwegingen gemaakt

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Toets aan omgevingsplan

- de activiteit gelegen is binnen het Omgevingsplan gemeente Diemen, onderdeel bestemmingsplan "CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid" met de enkelbestemmingen "Groen"(artikel 4) en "Wonen" (artikel 7);

Artikel 4: Groen

- de activiteit in strijd is met de bestemming 'Groen'. Binnen de bestemming 'Groen' worden verschillende activiteiten gerealiseerd die niet zijn toegestaan op grond van artikel 4, zoals nader omschreven in bijlage 7 'Notitie afwijkingen' behorende bij de ruimtelijke motivering;

Artikel 7: Wonen

- de activiteit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' worden verschillende activiteiten gerealiseerd die niet zijn toegestaan op grond van artikel 7, zoals nader omschreven in bijlage 7 'Notitie afwijkingen' behorende bij de ruimtelijke motivering.

Afwijkingen op het omgevingsplan

- Het bouwplan betreft een nader te concretiseren plan voor bebouwing alsmede parkeervoorzieningen en openbare ruimte waarvan de maximale bouwcontouren zijn vastgelegd in bijlage 1 t/m 5 behorende bij de ruimtelijke motivering 'Bebouwingscontouren en maatvoering (incl. flexibiliteit) BOPA', gebaseerd op een VO-bouwplan met ingekaderde flexibiliteit' en 'Plangrenzen aanzichten noord, oost, zuid en west' (d.d. 27 november 2024), waarbij gebruik gemaakt mag worden van de schuifruimte zoals nader beschreven in paragraaf 2.2.5 van de ruimtelijke motivering;
- de activiteit ziet op de buitenplanse omgevingsplanactiviteit fase 1 (BOPA 1). Dit houdt in dat met voorliggende omgevingsvergunning en bijlagen de ruimtelijke kaders zijn

⁴ Artikel 16.65 lid 1b Omgevingswet

vastgesteld voor de opvolgende aanvraag omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA 2);

- De ruimtelijke kaders bestaan uit de volgende activiteiten op de volgende onderdelen, zoals beschreven in de ruimtelijke motivering BOPA 1 Ontwikkeling Steigerblok van 27 maart 2025 met projectnummer Po6299 en documentnummer D2025-00006266, en in de daarbij behorende bijlagen, waaronder in ieder geval:
 - Maximaal 450 woningen, waarvan:
 - 138 sociale huurappartementen (inclusief 6 zorgunits – begeleid wonen) binnen de ruimtes zoals opgenomen in paragraaf 2.2.1 behorende bij de ruimtelijke motivering;
 - 90 middenhuur- appartementen (conform de Wet betaalbare huur) binnen de ruimtes zoals opgenomen in paragraaf 2.2.1 behorende bij de ruimtelijke motivering;
 - 222 vrije sector huur/koop appartementen binnen de ruimtes zoals opgenomen in paragraaf 2.2.1 behorende bij de ruimtelijke motivering;
 - het mogelijk maken van de volgende ondergeschikte activiteiten binnen de beoogde woningen:
 - woningdelen, met een maximum van 2 personen per woning;
 - hospitaverhuur;
 - aan huis gebonden beroep of bedrijf;
 - Parkeervoorzieningen in de vorm van:
 - 193 autoplaatsen in halfverdiepte stallingsgarage;
 - 120 autoplaatsen openbaar;
 - 20 scooterplaatsen;
 - 1.466 fietsplaatsen;
 - Detailhandel binnen de ruimtes zoals opgenomen in bijlage 6 behorende bij de ruimtelijke motivering:
 - Volwaardige supermarkt (1.596 m² BVO, inclusief magazijn);
 - Detailhandel algemeen (353 m² BVO);
 - Maatschappelijke voorzieningen binnen de ruimtes zoals opgenomen in bijlage 6 behorende bij de ruimtelijke motivering, in de vorm van:
 - Kinderdagverblijf (725 m² BVO) met privétuin;
 - Huisartsenpraktijk (275 m² BVO);
 - Buurtkamer (80 m² BVO);
 - (Commerciële) dienstverlening en/of maatschappelijke voorziening (186 m² BVO) binnen de ruimte zoals opgenomen in bijlage 6 behorende bij de ruimtelijke motivering.
- wij op grond van artikel 5.21, tweede lid onder b, van de Omgevingswet jo. artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving een afwijkingsbesluit kunnen nemen;

Overeenstemming met beleid

In de ruimtelijke motivering BOPA 1 Steigerblok zijn in hoofdstuk 4 de beleidskaders van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven die van belang zijn voor deze aanvraag. Er is beschreven hoe dit initiatief invulling geeft aan deze beleidskaders. Deze beschrijving hebben wij als toereikend en passend beoordeeld en nemen wij over als motivering

Uw concept-motivatie

In de ruimtelijke motivering BOPA 1 Ontwikkeling Steigerblok van 27 maart 2025 met projectnummer Po6299 en documentnummer D2025-00006266, waaronder ook mede begrepen de bijlagen bij deze motivering, heeft u een beschrijving opgenomen waarin alle onderdelen die van belang zijn voor een toetsing aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal), de instructieregels en instructies van hogere overheden (rijk en provincie) en het beleid van het rijk, provincie, gemeente en waterschap zijn onderzocht en afgewogen. Deze beschrijving hebben wij als toereikend en passend beoordeeld en nemen wij over als motivering.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Zoals beschreven in de motivering kan worden geconcludeerd dat het bouwen van 444 betaalbare en duurzame koop- en huurwoningen, 6 zorgunits (begeleid wonen), een half ondergrondse parkeergarage en ca. 3215 m² bvo aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen ter hoogte van Wildenborch 6 te Diemen voor de onderdelen van de fysieke leefomgeving waarop het beleid en de instructies en instructieregels van de hiervoor genoemde overheden geen nadelige effecten heeft op de fysieke leefomgeving en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wij kunnen aan deze aanvraag medewerking verlenen omdat:

- de plannen grotendeels overeenkomen met het CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid en maar op enkele punten afwijken van de contouren van dit bestemmingsplan;
- ter plaatse van enkelbestemming 'Wonen' (met functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1') reeds gemengde functies zijn toegestaan;
- ten opzichte van het CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid de voorzieningen meer geclusterd zijn, wat de doelstelling om een levendige stadsstraat te creëren juist versterkt;
- de ontwikkeling in een dringende behoefte voorziet. Er een behoefte is aan sociale huur, middenhuur en vrije sector huur/koop woningen;
- de ontwikkeling voorziet in de transformatie naar een levendige woonbuurt en het biedt ruimte aan in totaal 450 woningen waarvan 6 onzelfstandige woonunits (begeleid wonen);
- de te realiseren woningen bestaan uit woningen voor sociale huur, middenhuur (conform de Wet betaalbare huur) en vrije sector huur/koopwoningen;
- er een behoefte onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Detailhandelsvisie 2019 van Diemen waaruit gebleken is dat er een behoefte is aan een geclusterde buurtvoorziening met een (volwaardige) supermarkt in Holland Park Zuid;
- door de initiatiefnemer een behoefteonderzoek uitgevoerd is naar voorzieningen in Holland Park Zuid. Door middel van referentiebuurten en een analyse van de huidige voorzieningenstructuur van Holland Park Zuid en omgeving is een mismatch-analyse uitgevoerd die inzichtelijk heeft gemaakt naar welke voorzieningen vraag ontstaat in de toekomst en waar in de actuele situatie al sprake is van tekorten en overschotten. Op basis van de uitkomsten zijn de huidige plannen ontwikkeld. Deze ontwikkeling voorziet in een (commercieel en maatschappelijk) programma dat wij als passend beoordelen;
- een tussenstraat geïntroduceerd wordt ter vervanging van de onderdoorgang die was opgenomen in het CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid, dat voor meer overzichtelijkheid en betere zichtlijnen zorgt, waardoor bewoners en bezoekers zich veiliger voelen en de leefbaarheid van de buurt toeneemt;

- de afwijking ten aanzien de vastgestelde bouwhoogtes conform de bouwregels van het CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid in voldoende mate is onderbouwd. De afwijking ten aanzien de vastgestelde bouwhoogtes heeft een functionele reden, en wordt met name veroorzaakt door de gewenste supermarkt en de introductie van de tussenstraat die de leefbaarheid op buurt- en wijkniveau stimuleren;
- Vanwege de clustering van de voorzieningen en situering tot de hoofdwegenstructuur zijn de effecten op het gebied van verkeer, geluid en dergelijke op zijn minst vergelijkbaar en waarschijnlijk zelfs gunstiger voor het milieu dan in het CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid was voorzien;
- gelet op de ruimtelijke motivering genoemd in het bijlagenboek er geen belemmeringen zijn wat betreft de landelijke, regionale en lokale beleidskaders, voorzover betrekking hebben op deze aanvraag;
- initiatiefnemer in het kader van de ontwikkeling uitgebreid heeft geparticipeerd. De bevindingen zijn meegenomen in de uitwerking van het plan;
- de gemeente met initiatiefnemer financiële afspraken heeft gemaakt over het verhalen van plankosten (de exploitatiebijdrage), het verhalen van eventuele nadeelcompensatie en het verhalen van de financiële bijdragen (waaronder ook bovenwijkse voorzieningen) op initiatiefnemer;
- initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het project te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te kunnen voldoen, waardoor het project ook economisch uitvoerbaar is;
- de aanvraag is qua welstand en beeldkwaliteit beoordeeld en op hoofdlijnen akkoord bevonden en zal worden getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning ruimtelijk bouwen (BOPA 2);
- voldaan wordt aan de geldende parkeernorm zoals opgenomen in het collegebesluit 'Toepassen mobiliteitscorrectie Nota parkeernormen voor Holland Park' d.d. 16 april 2024.

Conclusie

Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiks- en belevingswaarde van de aangrenzende percelen.

Na alle informatie en belangen te hebben afgewogen, komen wij tot de conclusie dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarom wijken wij af van het omgevingsplan.

Voorschriften/nadere aanwijzingen

De volgende voorschriften en nadere aanwijzingen worden verbonden aan deze omgevingsvergunning:

Bebouwing en inrichting:

- Bij de aanvraag van BOPA 2 dient de bebouwing alsmede de parkeervoorzieningen te voldoen aan de bebouwingscontouren en maatvoering met ingekaderde flexibiliteit zoals opgenomen in de tekeningen van Bo1 t/m Bo5 behorende bij de ruimtelijke motivering, waarbij gebruik gemaakt mag worden van de schuifruimte zoals beschreven in paragraaf 2.2.5 van de ruimtelijke motivering;
- Bij de aanvraag van BOPA 2 wordt een inrichtingsplan ingediend dat voldoet aan het civieltechnische Programma van Eisen Holland Park Zuid of diens rechtsopvolger en het Beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in Bijlage 5 bij het bestemmingsplan 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' of diens rechtsopvolger;
- Bij de aanvraag van BOPA 2 wordt in de vorm van een inrichtingsplan en uitgewerkt DO-bouwplan aangetoond dat bij de realisatie van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte wordt voldaan aan de vereisten zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in Bijlage 5 bij het bestemmingsplan 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' of diens rechtsopvolger;
- Bij de aanvraag van BOPA 2 dienen de reeds door het kwaliteitsteam aangeleverde opmerkingen op het VO te worden verwerkt en ter beoordeling bij het kwaliteitsteam en ter bevestiging bij de welstandscommissie te worden voorgelegd;
- Bij de aanvraag van BOPA 2 dient het DO te voldoen aan de voorschriften en eisen van het Beeldkwaliteitplan, met een positief oordeel van het kwaliteitsteam (en de welstand);
- Bij de aanvraag van BOPA 2 dient een uitgewerkt voorstel in de vorm van een bouwplan met onderbouwing aangeleverd te worden, waaruit blijkt dat voldoende compenserende en mitigerende maatregelen ten behoeve van het voorkomen van onevenredig negatieve effecten op het leefgebied en verblijfplaatsen van beschermde soorten worden getroffen conform het 'Verdiepend onderzoek, Hogeschool Inholland te Diemen, Els & Linde, Hilversum 21 november 2024'.
- Bouwpeil is NAP -1,10 meter.

Functies en activiteiten:

- Binnen de aangewezen woningen zijn tevens de volgende ondergeschikte woonactiviteiten toegestaan:
 - o woningdelen, met een maximum van 2 personen per woning;
 - o hospitaverhuur;
 - o aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 2.2.1 van de ruimtelijke motivering.

Parkeervoorzieningen:

- De woningen alsmede de gebouwen voor de niet-woonfuncties mogen pas in gebruik worden genomen en in gebruik blijven zolang is gewaarborgd dat minstens 296 parkeerplaatsen voor auto's beschikbaar zijn. Hiervan dienen minstens 178 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn in de (half)verdiepte parkeervoorziening, zoals aangegeven op de tekening Bo1 behorende bij de ruimtelijke motivering 'Bebouwingscontouren en maatvoering (incl. flexibiliteit)' voor bewoners van de woningen en minstens 118 parkeerplaatsen op openbaar toegankelijk gebied beschikbaar te zijn voor bezoekers/gebruikers van de woningen alsmede de gebouwen voor de niet-woonfuncties. Ten minste 2 parkeerplaatsen dienen beschikbaar te zijn voor deelmobiliteit. Bij de aanvraag van BOPA 2 dient één en ander op een ontwerptekening te zijn aangetoond.

Geluid:

- Bij de aanvraag van BOPA 2 wordt in de vorm van een integraal akoestisch onderzoek aangetoond dat de woningen voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid. Dat betekent onder andere dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel, een geluidluwe buitenruimte en een geluidluwe gevel bij de slaapkamer. Afwijking van het gemeentelijk geluidbeleid is enkel toegestaan als (naar het oordeel van het college van B&W van de gemeente Diemen) zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen.
- Het integraal akoestisch onderzoek maakt het geluid door verkeer en activiteiten (KDV en supermarkt) inzichtelijk bij de nieuw te bouwen woningen, voor de beoordeling van de geluidluwe gevel en de geluidluwe buitenruimte;
 - 1) Bij de aanvraag van BOPA 2 wordt in de vorm van een uitgewerkt DO-bouwplan en op basis van een gevelweringsonderzoek aangetoond dat voldaan wordt aan de vereiste binnenwaarde voor geluid, indien nodig door het opnemen van maatregelen.
 - 2) als nadere uitwerking van de in bijlage B12 behorende bij de ruimtelijke motivering 'Plattegronden met overzicht geluidmaatregelen' aangegeven principemaatregelen. Bij plafonds (indien aanwezig) van geluidluwe buitenruimte appartementen wordt, geluidsabsorptie gebruikt. In overleg met de gemeente zal bepaald worden welke uitvoeringswijze de beoogde kwaliteit kan waarborgen.
- Bij de aanvraag van BOPA 2 wordt in de vorm van een uitgewerkt DO-bouwplan en op basis van een akoestisch onderzoek naar de effecten van functies en activiteiten van het kinderdagverblijf (indien sprake is van andere dan in het akoestisch onderzoek Bog behorende bij de ruimtelijke motivering 'Akoestiek KDV en supermarkt' opgenomen geluidproducerende technische of andere installaties) aangetoond dat al dan niet na het treffen van maatregelen bij de betreffende woningen (absorberend plafond en een vorm van balkonafscherming) wordt voldaan aan de normwaarden uit stap 3 uit de handreiking VNG. College van B&W van de gemeente Diemen acht de situatie daarbij acceptabel indien het kinderdagverblijf enkel open is in de dagperiode (tussen 07-19 uur) en gedurende werkdagen.
- Als bij BOPA 2 blijkt dat er meer geluid producerende activiteiten zijn of technische installaties voor de supermarkt buiten opgesteld worden, wordt bij de aanvraag van BOPA 2 op basis van een akoestisch onderzoek aangetoond dat de geluidemissie hiervan niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor geluid van activiteiten uit het Omgevingsplan van de gemeente Diemen. Indien niet wordt voldaan dan worden in dit onderzoek

geluidmaatregelen beschouwd, afgewogen en waar nodig getroffen. Het uitgangspunt daarbij is dat voldaan wordt aan de genoemde grenswaarden.

Bodemkwaliteit:

- Bij de aanvraag van BOPA 2 dan wel direct na sloop en voorafgaand aan de realisatie van de bebouwing wordt een bodemonderzoek aangeleverd waarbij is aangetoond dat er geen sprake is van een overschrijding van de toelaatbare waarden voor de bodemkwaliteit bodem. Het bodemonderzoek moet zijn afgestemd op de toekomstige bouwplannen. Mogelijk moet in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nog een aanvullend (inpandig) bodemonderzoek worden uitgevoerd.
- Als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m³, moet volgens paragraaf 4.119 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), ten minste een week voor het begin van de activiteit de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geïnformeerd worden over de geplande werkzaamheden. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit".
- Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied hierover zo spoedig mogelijk geïnformeerd worden via telefoonnummer 088-5670 200.
- Als er grond wordt toegepast dan moet de toepassing volgens paragraaf 4.124 van het Bal ten minste een week voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "toepassen 3 | 31286897 | 27364851 van grond of baggerspecie op de landbodem". De activiteit mag niet eerder starten dan een week na de melding.
- Als grond van de locatie wordt afgevoerd en op een andere locatie wordt hergebruikt, moet hierbij ook worden voldaan aan de regels van het Bal. Zie de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket voor de uitzonderingen op de meld- of informatieplichten die hiervoor zijn genoemd. Neem in geval van twijfel contact op met de ODNZKG, via www.odnzkg.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

Wilt u een reactie geven op het ontwerpbesluit?

Dan kunt u een zienswijze indienen. In dat geval adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het ontwerpbesluit door.

Wilt u na dit gesprek alsnog een zienswijze indienen? Dan kunt u gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij het college. Uw schriftelijke zienswijze kan worden gericht aan het college van Diemen en stuurt u per e-mail naar info@diemen.nl.

Wij verzoeken u als onderwerp te vermelden 'zienswijze op ontwerpbesluit Wildenborch 6 met zaaknummer Z2024-00001923'. Voor een eventuele mondelinge zienswijze kunt u contact met mij opnemen. Voor de mondelinge en schriftelijke zienswijzen geldt, dat gemotiveerd moet worden aangegeven op welke onderdelen van het ontwerpbesluit de reactie betrekking heeft.

Vragen

Indien u vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met [REDACTED], telefonisch bereikbaar op (020) 314 4888.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Diemen,

namens deze,

[REDACTED]
Teamleider OO&V en Vergunningen

Dit document is met zorg samengesteld, maar vanuit efficiency-oogpunt niet ondertekend.

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u in beroep gaan

Met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt, kunnen belanghebbenden hiertegen beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, Afdeling Publiekrecht, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam, tel. (020) 5412219. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Wanneer het besluit tot één of meer belanghebbenden is gericht, dan gaat de zes-wekentermijn in op de dag na bekendmaking (verzending) van het besluit aan die belanghebbende(n).*

Het beroep kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten:

- *de dagtekening,*
- *naam en adres van de indiener,*
- *een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en*
- *de gronden van het beroep.*

Zo mogelijk wordt een afschrift van het bestreden besluit meegezonden.

De belanghebbende die beroep instelt en meent een spoedeisend belang te hebben, kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Afdeling Publiekrecht, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam, tel. (020) 5412219 verzoeken de werking van het besluit te schorsen door het treffen van een voorlopige voorziening. Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven.

BIJLAGE 1: Begrippen

Een groot deel van de begrippen die in deze omgevingsvergunning voorkomen zijn hieronder uitgelegd. Voor overige begrippen verwijzen wij naar <https://stelselcatalogus.omgevingswet.overheid.nl/alle-begrippen>.

Begrip	Bron	Uitleg
Bal	Omgevingswet	Besluit activiteiten leefomgeving
Bbl	Omgevingswet	Besluit bouwen leefomgeving
Bbt-conclusies	Besluit kwaliteit leefomgeving	Document met de conclusies over beste beschikbare technieken, vastgesteld in overeenstemming met artikel 13, vijfde lid en zevende lid, van de Richtlijn industriële emissies.
Bkl		Besluit kwaliteit leefomgeving
Meervoudige aanvraag omgevingsvergunning		Aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op meer dan één activiteit.
Omgevingsplanactiviteit	Omgevingswet	Activiteit, inhoudende: a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan, b. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.
Omgevingsvergunning	Omgevingswet	Omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1