

Onderwerp: vaststellen CHW bestemmingsplan Holland Park West

Datum: 4 augustus 2020
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller: K. Troost

Gevraagde beslissing

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

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Het kantorengedebiet Bergwijkpark Noord wordt omgevormd naar het woongebied Holland Park. Het huidige bestemmingsplan "Bergwijkpark 2015" bevat voor Holland Park West de bestemmingen die de huidige situatie van openbaar groen met water toelaat. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee na wijziging woningen worden toegelaten. In het plangebied is ook een Brede school voorzien. Deze is echter niet mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Aan het opstellen van het bestemmingsplan is reeds een lang traject voorafgegaan. Kort worden de genomen besluiten hieronder nog weergegeven die specifiek te maken hebben met Holland Park West.

- 26 april 2018, vaststelling door de raad van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Holland Park West.
- 26 april 2018, vaststelling door de raad van het Beeldkwaliteitsplan Holland Park West en Zuid.
- Op 26 april 2018 vaststelling door de raad van de Duurzaamheidsnota Holland Park West.
- Op 31 mei 2018 vaststelling door de raad van de Grondexploitatie Holland Park West
- Op 12 november 2018 vaststelling aanbestedingsprocedure en selectieleidraad door het college.
- Op 2 april 2019 vaststelling Inschrijfleidraad aanbestedingsprocedure (met gunningscriteria) en bijlagen door het college.
- Op 26 november 2019 gunning aan een marktpartij voor de ontwikkeling en realisatie van de totale gebiedsontwikkeling als resultante van de aanbestedingsprocedure.

Het voorliggende CHW bestemmingsplan Holland Park West maakt het realiseren van woningen, ondersteunende voorzieningen en een brede school mogelijk. Het voorontwerp bestemmingsplan Holland Park West is besproken in de informatieve raadsvergadering van 9 januari 2020. Over de inhoud en de ter inzage legging van het ontwerp CHW bestemmingsplan Holland Park West bent u geïnformeerd via een Informatie van het College van 1 mei 2020.

Concrete aanleiding

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben van 22 mei tot en met 2 juli ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ontvangen in deze periode.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

Aanbesteding

Door middel van een aanbestedingsprocedure is in december 2019 een marktpartij geselecteerd om het gebied Holland Park West te herontwikkelen. Het uitgangspunt is dat in het gebied maximaal 720 woningen, ondersteunende voorzieningen en een brede school voor circa 700 leerlingen wordt gerealiseerd. Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld op basis van het schetsontwerp dat opgesteld is door deze marktpartij.

Belangrijkste bestemmingen

Het bestemmingsplan bevat de bestemmingen Wonen, Maatschappelijk, Groen, Water en Verkeer. In de bestemming Wonen zijn maximaal 720 woningen toegelaten. Binnen de bestemming Wonen is op basis van het schetsontwerp per bouwblok specifiek aangeven waar de sociale- en middeldure huurwoningen gerealiseerd moeten worden. De bestemmingsvlakken, bouwvlakken en bouwhoogten zijn gesitueerd op de plek van de bouwblokken zoals ingetekend in het schetsontwerp.

Binnen de bestemming Wonen zijn gemengde functies in de vorm van kleinschalige bedrijven, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen toegelaten. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het oppervlak van gemengde functies te vergroten in een beperkt deel gesitueerd aan de buitenrand van het schetsontwerp.

Binnen de bestemming Maatschappelijk is het mogelijk om een brede school, alsmede andere maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

Voor het openbaar groen, alsmede de binnenterrein en het schoolplein, geldt de bestemming Groen. Het schoolplein heeft nog een aparte aanduiding gekregen in verband met geluid. De bestemming Water geeft een minimale begrenzing aan de waterloop centraal in het gebied.

De toegangsweg en parkeerplaatsen op maaiveld zijn opgenomen in de bestemming Verkeer.

De parkeergarages hebben een aanduiding "Parkeergarage" gekregen en zijn gesitueerd binnen de bestemmingen Wonen, Groen en Maatschappelijk.

Er is een dubbelbestemming Leiding-leidingstrook opgenomen voor diverse leidingen zoals ondergrondse hoogspanningsleidingen en stadsverwarming.

Beantwoording zienswijzen

Er is één zienswijze ontvangen van een toekomstige bewoner van de Charley Tooropgracht die vraagt om fietsroutes ter realiseren of te verbeteren. In de beantwoording in de reactienota is een toelichting gegeven over de fietsverbindingen in de wijk en met de omgeving. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De provincie Noord-Holland geeft aan dat er een foutieve verwijzing is opgenomen naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie met betrekking tot Schiphol. De provincie heeft zelf aangegeven dat dit geen zienswijze betreft. Voor de volledigheid is de beantwoording wel meegenomen. In de beantwoording is vermeld dat in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere motivering wordt opgenomen ter verduidelijking.

Afwijkingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Er zijn enkele ambtelijke wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, zoals beschreven in bijgevoegde Nota van wijzigingen.

Om enige flexibiliteit te hebben voor het aanpassen van de footprint van de gebouwen bij de nadere uitwerking van het bouwplan is in aanvulling op de zone van 5 meter aan de achterzijde ook een zone van 0,5 meter aan de voorzijde en zijkant van de bouwblokken opgenomen om de grens van het bouwvlak te overschrijden, binnen de grenzen van het bestemmingsvlak voor Wonen. In verband met het bouwtechnisch aansluiten op de onderliggende parkeergarage is aanvullend op enkele plekken het bestemmingsvlak 0,5 meter ruimer getekend in de Verbeelding. Voor 1 bouwblok is voor 1 segment een aanvullende afwijking van de bouwhoogte opgenomen van voor een verhoging met 0,8 meter. Voor medewerking aan de afwijkingen van het bouwvlak en de bouwhoogte moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden (geen toename van aantal woningen, geen afbreuk aan stedenbouwkundige uitgangspunten, aanvaardbaar vanuit akoestisch oogpunt, geen onaanvaardbare windhinder of schaduwwerking) en het college is bevoegd om hier uiteindelijk medewerking aan te verlenen.

Bij de woningdifferentiatie is de tekst over sociale huurwoning en woning voor middenhuur duidelijker beschreven in de regels van het bestemmingsplan.

Het fietsparkeren voor de bestemming Maatschappelijk (Brede School) is als een voorwaardelijke verplichting verwoord in de regels.

Geluid

In het bestemmingsplan worden woningen mogelijk gemaakt met een hoge geluidsbelasting op de gevel. De geluidsbelasting is voornamelijk afkomstig van het wegverkeer van de Gooiseweg en de Bergwijkdreef. Hierdoor overschrijdt de geluidsbelasting voor een aantal woningen nabij deze geluidsbronnen de voorkeurswaarden en is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Er is een ontwerpbesluit opgesteld op basis van akoestisch onderzoek. Het ontwerpbesluit heeft tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen over het ontwerpbesluit hogere waarden. De hogere waarden is overeenkomstig het ontwerpbesluit vastgesteld.

Stedenbouw

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn beschreven in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Holland Park West. Inhoudelijk zijn er ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd en op onderdelen tekstueel verduidelijkt in een geactualiseerde versie. Dit naar aanleiding van vragen die tijdens de aanbestedingsprocedure zijn door de ontwikkelende partijen zijn gesteld. De geactualiseerde versie is bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

Argumenten en keuzemogelijkheden

In de ontvangen zienswijzen wordt niet verzocht het plan aan te passen. Zoals verwoord in de reactienota geeft de reactie van de provincie aanleiding het plan beperkt nader toe te lichten. Daarnaast is het gewenst enkele ambtelijke wijzigingen door te voeren in de regels, toelichting en verbeelding zoals verwoord in de nota van wijzigingen.

Gevolgen en risico's

Financieel

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot herontwikkeling door middel van het toevoegen van nieuwe bestemmingen. De kosten van de herontwikkeling van de openbare ruimte, de mogelijke kosten voor planschade, alsmede de plankosten voor het opstellen van de benodigde plannen en onderzoeken, worden gedekt uit de verkoop van de gemeentelijke grond, zoals nader toegelicht in de reeds vastgestelde grondexploitatie Holland Park West. Hiermee wordt het kostenverhaal en de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen of een anterieure overeenkomst te sluiten.

Juridisch

Het vastgestelde bestemmingsplan 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.

Duurzaamheid

De duurzaamheidsambities zijn beschreven in de Duurzaamheidsnota Holland Park West van 13 maart 2018. De inhoud van de nota is aangepast in een geactualiseerde versie van april 2020 en bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

Andere risico's?

Niet van toepassing.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

De indiener van de zienswijze wordt geïnformeerd over de beantwoording van de ingediende zienswijzen en de mogelijkheid om gedurende de beroepstermijn een beroep in te dienen.

Adviesraden

Niet van toepassing.

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 indiener van de zienswijze wordt hierover geïnformeerd.

Participatie

Voortraject met inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 20 december 2019 tot en met 30 januari 2020 ter inzage gelegen en is toegezonden aan betrokken instanties voor vooroverleg. Het voorontwerp bestemmingsplan is besproken in de informatieve raadsvergadering op 9 januari 2020 met de mogelijkheid tot het mondeling inspreken op dit agendapunt. De inhoud van de ontvangen vooroverlegreacties en de beantwoording is opgenomen in een Nota vooroverleg en inspraakreacties, zoals toegevoegd als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan. De reacties hebben geleid tot enkele kleine wijzigingen, zoals vermeld in de nota.

Projectmatig

Het bestemmingsplan en het hogere waardenbesluit worden opgesteld binnen het project Holland Park.

Bijlagen

- Reactienota zienswijzen ontwerp CHW bestemmingsplan Holland Park West
- Nota van wijzigingen CHW bestemmingsplan Holland Park West
- CHW bestemmingsplan Holland Park West (regels, toelichting, verbeelding)

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

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: Vaststellen CHW bestemmingsplan Holland Park West
20-48

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 4 augustus 2020

Overwegende,
dat het ontwerp CHW bestemmingsplan Holland Park West van 22 mei tot en met 2 juli 2020 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat op het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze is ontvangen;

dat hij zich verenigt met de beoordeling van de zienswijzen zoals verwoord in de "Reactienota zienswijzen ontwerp CHW bestemmingsplan Holland Park West" bij haar voordracht van 4 augustus 2020, deze beoordeling tot de zijne maakt en dit besluit als ingelast beschouwt;

dat hij zich verenigt met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals verwoord in de "Nota van wijzigingen CHW bestemmingsplan Holland Park West" bij haar voorstel van 4 augustus 2020, het voorstel tot deze wijzigingen tot zijne maakt en 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 CHW bestemmingsplan Holland Park West;
2. in te stemmen met de Nota van wijzigingen CHW bestemmingsplan Holland Park West;
3. het CHW bestemmingsplan Holland Park West met de identificatiecode NL.IMRO.0384.BPHollandparkWest-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan met de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van wijzigingen CHW bestemmingsplan Holland Park West;
4. in afwijking van artikel 6.12 1e en 3e lid Wro niet een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het bestemmingsplan omdat op een andere wijze is voorzien in de economische uitvoerbaarheid.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 27 augustus 2020,

De voorzitter,

De griffier,

Raadsvergadering dd. 27 aug 2020
<input type="radio"/> Voor kennisgeving aangenomen
<input checked="" type="radio"/> Zonder hoofdelijke stemming aldus besloten
Geen acties gevraagd.
Met algemene stemmen aangenomen.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Holland Park West heeft van 22 mei 2020 tot en met 2 juli 2020 ter inzage gelegen. Het vast te stellen bestemmingsplan is op enkele punten aangepast ten opzichte van dit ontwerpbestemmingsplan. Met deze Nota van wijzigingen wordt inzichtelijk gemaakt welke aanpassingen in het plan zijn gemaakt.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Gedurende de ter inzage legging zijn één zienswijze en één opmerking ingediend. Deze zijn in de 'Reactienota zienswijzen Ontwerp CHW bestemmingsplan Holland Park West' samengevat en beantwoord. De zienswijze en de opmerking geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtelijke wijzigingen

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn een aantal formuleringen in de regels aangepast. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- een herformulering van lid 4.4 en lid 7.4 (nadere eisen voor gebouwgebonden maatregelen in het kader van het besluit hogere waarden) omwille van de rechtszekerheid. Hierin wordt geregeld dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de maatschappelijke voorzieningen en de woningen middels een onderzoek wordt aangetoond dat door toepassing van gebouwgebonden maatregelen voldaan wordt aan het beleid hogere waarden van de gemeente Diemen. De strekking van deze nadere eisen is hetzelfde gebleven;
- lid 4.5.1 (verwijzing naar parkeernorm) en lid 14.2.1, sub d (parkeernorm) zijn vervangen door een nieuw lid 4.5.1 (voorwaardelijke verplichting) omwille van de handhaafbaarheid. De regeling over het aantal fietsparkeerplaatsen is omgezet in een voorwaardelijke verplichting die beter te handhaven is.
- een herformulering van lid 7.5.3 sub a onder 1 en sub b onder 1, 2 en 3 (regels over woningdifferentiatie) omwille van de duidelijkheid van de regeling. De formulering uit het ontwerpbestemmingsplan is aangescherpt, zodat geen verwarring kan bestaan over de bedoeling van deze regeling. Ook de juridisch plantoelichting in paragraaf 6.1.6 van de toelichting is hierop aangepast. De strekking van deze regeling is hetzelfde gebleven;

Verder geeft het bouwplan van de initiatiefnemer, dat parallel aan dit bestemmingsplan wordt opgesteld, aanleiding om:

- een binnenplanse afwijking op te nemen voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte ter plaatse van de nieuw aan de verbeelding toegevoegde aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte'. Deze binnenplanse afwijking is opgenomen in lid 7.3.2 sub a (onder vernummering van de twee daarop volgende subleden). Ter plaatse van deze aanduiding mag de maximale bouwhoogte met 0,8 meter worden overschreden, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, waaronder aanvullend akoestisch onderzoek. Ook is duidelijk aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding eveneens toepassing mag worden gegeven aan de binnenplanse afwijkmogelijkheid uit lid 7.3.2 sub c (nieuwe nummering);
- de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Wonen' op een paar locaties met enkele tientallen centimeters te vergroten. Het betreft de randen van de bestemmingsvlakken, zoals aangegeven met witte arcering in figuur 1 op pagina 2.



Figuur 1: locaties waar het bestemmingsvlak 'Wonen' is vergroot