

Aanleiding

In een publicatie van het DiemerNieuws op 13 juni 2019 is bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Holland Park Zuid van 14 juni tot en met 25 juli 2019 ter inzage is gelegd. Gedurende de ter inzage legging zijn 7 zienswijzen ingediend.

De documenten zijn opgeslagen onder zaaknummer 2019-040826

Overzicht zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Holland Park Zuid

	Datum	Registratienr.	Indiener
1	23-07-19	D2019-07-023017	Waternet
2	25-07-19	D2019-07-024897	Arq
3	25-07-19	D2019-07-026239	Christengemeente Filadelfia van Apocalypsis
4	26-07-19	D2019-07-026440	Christengemeente Filadelfia van Apocalypsis
5	26-07-19	D2019-07-026236	Bewoner Carel Willinkgracht
6	26-07-19	D2019-07-026244	Bewoners Carel Willinkgracht
7	26-07-19	D2019-07-027183	Bewoner Carel Willinkgracht

De zienswijzen zijn binnen de gestelde periode ten behoeve van het indienen van zienswijzen schriftelijk ingediend en ontvangen. De zienswijzen 3 en 4 van Christengemeente Filadelfia van Apocalypsis worden gezamenlijk behandeld.

1 Waternet

Zienswijze

Waternet heeft geen opmerkingen bij het ontwerpbestemmingsplan Holland Park Zuid.

Gemeentelijke reactie en conclusie

De reactie van Waternet leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 ARQ

Zienswijze

De gronden en gebouwen die ARQ in eigendom heeft binnen het plangebied, vormen een belangrijke schakel in haar organisatie. In het ontwerpbestemmingsplan is het huidige gebruik van ARQ niet positief bestemd. ARQ is van mening dat de gemeente haar als belangrijke stakeholder onvoldoende heeft betrokken bij het proces. De belangen van ARQ zijn onvoldoende erkend en afgewogen tijdens de planvorming. Dat onderhavig ontwerpbestemmingsplan op deze manier ter inzage is gelegd, heeft haar dan ook onaangenaam verrast. ARQ kan zich met het ontwerpbestemmingsplan in al diens onderdelen niet verenigen. ARQ brengt ter onderbouwing onderstaande punten naar voren:

1. ARQ heeft ten tijde van de aankoop van de gebouwen in 2015 de toezegging van de gemeente Diemen gehad dat zij haar activiteiten zou kunnen blijven voortzetten en verplaatsen binnen de locatie, ondanks de geplande nieuwbouwwontwikkelingen.
2. ARQ stelt dat de gemeente Diemen niet de maximale inspanning heeft gepleegd om de activiteiten van ARQ binnen het nieuwe plan in te passen of om een andere geschikte vestigingsplaats voor ARQ te vinden. Het ontbreekt aan een deugdelijk alternatievenonderzoek. Bovendien is niet onderbouwd waarom het bouwen van woningen zwaarder weegt dan de belangen van ARQ. ARQ stelt dat de gemeente nader onderzoek had moeten verrichten naar het behouden van ARQ binnen het plangebied. Overigens heeft ARQ eigen onderzoeken uit laten voeren waaruit blijkt dat de activiteiten van ARQ inpasbaar zijn in de beoogde ontwikkeling.
3. ARQ stelt de vraag of het bouwen van woningen ten behoeve van de activiteiten van ARQ, zoals die thans in Oegstgeest plaatsvinden, past binnen de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' uit het ontwerpbestemmingsplan.
4. ARQ vreest ernstige parkeeroverlast doordat de planregels niet voorschrijven dat bij een omgevingsvergunning aangetoond hoeft te worden dat wordt voldaan aan de parkeernormen. Bovendien acht ARQ de parkeernormen te laag voor onderhavig plan.
5. ARQ acht het nemen van een besluit hogere waarden niet noodzakelijk, omdat uit het akoestisch onderzoek niet volgt dat niet kan worden volstaan met het nemen van doeltreffende maatregelen.
6. ARQ meent dat op basis van de uitgevoerde bezonningsstudie niet te zeggen valt dat er geen sprake zal zijn van onaanvaardbare bezonning.
7. ARQ stelt dat onvoldoende is onderbouwd in de plantoelichting dat het plan wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden geen problemen oplevert.
8. ARQ stelt dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan binnen de planperiode onvoldoende geborgd is. Bovendien twijfelt ARQ aan de economische uitvoerbaarheid van het plan, doordat enig inzicht in de inbrengwaarden en de te maken kosten ontbreekt.

Gemeentelijke reactie

1. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Holland Park Zuid' volgt op een meerjarig proces van achtereenvolgende besluitvorming door de gemeente(raad). Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad het Strategisch Masterplan Bergwijkpark vastgesteld, waarin de transformatie naar een multifunctioneel woon-werkgebied is beschreven. In 2013 is dit Strategisch Masterplan verder uitgewerkt en aangepast, zodat op 26 september van dat jaar het Masterplan Bergwijkpark is vastgesteld. In dit Masterplan staat duidelijk beschreven dat voor het gehele plangebied, inclusief de percelen van ARQ, woningbouw met ondersteunende voorzieningen gewenst wordt geacht. De ambitie om het plangebied als zodanig te transformeren was dus al bij ARQ bekend ten tijde van de aankoop van de gronden en gebouwen in 2015.

Begin 2015 is in een gesprek door de gemeente Diemen aangegeven dat ARQ in haar toenmalige omvang op de locatie Diemen gevestigd kon blijven, maar dat voor het gehele plangebied op termijn woningbouw wordt beoogd. Op vragen van ARQ heeft de gemeente ARQ schriftelijk bericht dat de huidige activiteiten binnen het vigerend bestemmingsplan "Bergwijkpark Noord" planologisch waren toegestaan, maar voor eventuele verplaatsing van de zorgactiviteiten binnen de bestemming "Kantoor" een afwijkingsprocedure zou moeten worden doorlopen.

In de daarop volgende gesprekken heeft ARQ 2 opties aan de gemeente voorgelegd, een procedure doorlopen voor uitbreiding op de huidige locatie of verplaatsen naar de Sphinxstaete, gelegen in een kantorengedebiet in Bergwijkpark Zuid. De projectleider van de gemeente heeft desgevraagd aan ARQ laten weten dat een locatie buiten het plangebied de voorkeur verdiende en dat uitbreiding van de activiteiten binnen het plangebied niet wenselijk werden geacht. De locatie Sphinxstaete had dan ook de voorkeur van de gemeente.

In de brief van 23 maart 2015 aan ARQ wordt vanuit die wens van ARQ dan ook aangegeven, dat de gemeente bereid is om medewerking te geven aan herontwikkeling naar woningbouw op de eigendommen van ARQ. Tevens bevestigt de gemeente dat de zorgactiviteiten binnen de bestemming zouden kunnen worden verplaatst en eventueel beperkt uitgebreid middels het doorlopen van een planologische procedure en mits aan alle wettelijke vereisten zou kunnen worden voldaan. Van een concrete toezegging, dat ARQ tot in lengte der jaren gevestigd zou mogen blijven, ongeacht de voorziene woningbouwontwikkeling en/of zou mogen uitbreiden is derhalve geen sprake.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van ARQ op het voorontwerpbestemmingsplan Bergwijkpark 2015 is vervolgens naast de voorziene woningbouwontwikkeling de mogelijkheid geboden om via een wijzigingsbevoegdheid de destijds vergunde activiteiten op het gebied van maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming 'Kantoor' te verplaatsen. Indien nut en noodzaak zouden worden aangetoond en voldaan zou kunnen worden aan een (groot) aantal voorwaarden, waaronder geluid en externe veiligheid, zou een eventuele vergroting van deze activiteiten middels de wijzigingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan.

Dit is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan 'Bergwijkpark 2015' dat op 21 augustus 2015 ter inzage is gelegd. De kantoorbestemming op de gronden van ARQ is als gezegd vooralsnog gehandhaafd; de locatie waar maatschappelijke voorzieningen toegestaan zijn is specifiek aangeduid. De percelen van ARQ vallen tevens binnen de wijzigingsbevoegdheid om wijziging naar een woongebied met ondersteunende voorzieningen mogelijk te maken.

Grootschalige (zorg)activiteiten waren ingevolge het ontwerpbestemmingsplan Bergwijpark 2015 niet toegestaan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn door ARQ geen zienswijzen ingediend. Op 21 januari 2016 is het Chw-bestemmingsplan 'Bergwijpark 2015' als zodanig vastgesteld.

Op 8 april 2016 heeft ARQ bij brief een principeverzoek ingediend om de toekomstige zorg- en kantoorfunctie te verplaatsen naar de locatie aan de noordzijde van Station Diemen Zuid, gelegen buiten het plangebied. De gemeente en ARQ zijn daarna voortvarend aan de slag gegaan om de verplaatsing te realiseren. ARQ richtte zich daarbij uitsluitend op verplaatsing, althans voor zover kenbaar aan de gemeente.

Zolang geen overeenstemming bestond over verwerving van de gronden van ARQ in het plangebied diende de gemeente de gewenste vorm van planuitvoering, te weten woningbouwontwikkeling met buurtondersteunende voorzieningen, zeker te stellen. Om die reden is op 20 september 2016 een voorlopig voorkeursrecht in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd op alle gronden in het plangebied, die niet in eigendom waren van de gemeente of waarover nog geen anterieure afspraken waren gemaakt. Dit voorkeursrecht is bestendig bij raadsbesluit d.d. 1 december 2016, dat op 9 december 2016 in werking is getreden. De bezwaren van ARQ tegen het voorkeursrecht, dat is gelegd in het licht van de transformatie van geheel Bergwijpark Noord in een woongebied, zijn ongegrond verklaard.

Opgemerkt wordt dat ARQ nimmer een verzoek heeft ingediend om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid teneinde de bestaande zorgactiviteiten te verplaatsen en/of uit te breiden. Wel heeft ARQ op 15 december 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het **tijdelijk** afwijken van het bestemmingsplan Bergwijpark 2015 voor het gebruik van de gebouwen Nienoord 10 en 13, waarop de bestemming "Kantoor" rustte. De vergunning is verleend op 18 februari 2017. In de vergunning is expliciet genoemd dat de vergunde activiteiten tijdelijk (maximaal 5 jaar) van aard zijn met het oog op toekomstige herontwikkeling van de betreffende locatie tot woongebied, zoals beschreven in de wijzigingsbevoegdheid van het alsdan vigerende bestemmingsplan. De einddatum van de vergunning is 8 februari 2022.

ARQ was dus op de hoogte van het feit dat haar locatie beoogd was als woongebied.

2. Vanaf begin 2015 heeft de gemeente Diemen in overleg met ARQ verschillende alternatieve locaties bestudeerd. Er is tevens een alternatievenonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bestuurlijke besluitvorming. Navraag bij de betrokken projectleider leerde, dat daarbij ook is gekeken naar de mogelijkheden van een grootschalige ontwikkeling op de huidige locatie. Toen de gemeente aangaf, dat daarbij dan wel aangesloten diende te worden bij het Stedenbouwkundige Plan van Soeters, heeft ARQ kenbaar gemaakt dat haar huisvesting dan onvoldoende onderscheidend zou zijn en niet aansloot bij de gewenste uitstraling voor haar cliënten. Dit heeft geleid tot het principeverzoek van ARQ d.d. 8 april 2016 om medewerking te geven aan de voorkeurslocatie van ARQ bij Station Diemen Zuid. De vestigingsmogelijkheden voor deze nieuwbouwlocatie zijn vervolgens nader uitgewerkt. Tussen de gemeente Diemen en ARQ is daarvoor ook een intentieovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de aankoop van de gronden van de huidige locatie in combinatie met verplaatsing naar de nieuwbouwlocatie. Bij brief d.d. 8 juni 2017 heeft ARQ haar huidige locatie aan de gemeente aangeboden in het kader van het voorkeursrecht. Nadat ARQ haar programma van eisen ten aanzien van de benodigde vloeroppervlakte

tussentijds (meerdere malen) had verhoogd (van ruim 9.000 m² naar ruim 12.000 m²), bleek de voorkeurslocatie aan de noordzijde van Station Diemen Zuid wat ARQ betreft niet meer geschikt. ARQ heeft in september 2018, na een intensief gezamenlijk traject, formeel medegedeeld af te zien van vestiging op deze voorkeurslocatie.

Desgevraagd heeft de gemeente aangegeven te willen nadenken over de mogelijkheid om ARQ mee te nemen in het planontwikkelingsproces voor Holland Park Zuid, terzake waarvan inmiddels een voorbereidingsbesluit was genomen. Dit is aangegeven in het Stuurgroepoverleg van 12 oktober 2018: de portefeuillehouder heeft aangegeven *“[dat] het stedenbouwkundig plan uitgaat van een woonwijk met ondersteunende (buurt)voorzieningen, niet zo'n grootschalige zorginstelling als Stichting Arq na concentratie met functies vanuit Oegstgeest.”*

Met betrekking tot het planontwikkelingsproces Holland Park Zuid is aangegeven dat ARQ wordt meegenomen in het proces in die zin, dat ARQ wordt geïnformeerd over de procedure. In het huidige bestemmingsplan mag ARQ alleen haar zorgactiviteiten uitoefenen in het gebouw dat oorspronkelijk gehuurd werd. Voor de overige gebouwen, waarvoor ARQ een tijdelijke afwijking heeft gekregen, geldt dat ARQ deze mag blijven gebruiken voor haar zorgactiviteiten tot het einde van de tijdelijke afwijking (2022). Voor wat betreft de planvorming voor Holland Park Zuid is aangegeven: *“Als de specifieke aanduiding "maatschappelijk" komt te vervallen (dat is wel de verwachting, onderstreping gemeente), dan mag het gebruik onder het overgangsrecht worden voortgezet, maar dat geldt dus alleen voor de bestemming kantoor – maatschappelijk.”*

De terinzagelegging van onderhavig (voor)ontwerpbestemmingsplan, waarin ARQ onder het overgangsrecht valt, kan dus niet als een verrassing komen.

In hetzelfde overleg heeft ARQ aangegeven dat een verkennend gesprek met een ontwikkelaar plaatsvond, die woningbouw wil realiseren op de locatie van ARQ en of de gemeente daarmee in overleg wilde treden gezien het voorkeursrecht. De gemeente heeft hierop instemmend gereageerd, mits de ontwikkelaar een betrouwbare partij betreft die de gewenste woningbouwprogrammering wil realiseren. Vervolgens is ARQ met een ontwikkelaar/eigenaar en een makelaar bij de gemeente Diemen geweest voor een overleg over een andere locatie net buiten het plangebied. De gemeente heeft ARQ, onder voorwaarden, toegezegd medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van die locatie ten behoeve van de bedrijfsvoering van ARQ. Tot op heden gaat de gemeente ervan uit dat die gesprekken met de betreffende ontwikkelaar nog lopen. Ook heeft ARQ in juli 2019 contact opgenomen met de gemeente om mee te denken over nog een derde locatie. De gemeente Diemen is daarmee van mening dat zij een maximale inspanning pleegt en heeft gepleegd om samen met ARQ een geschikte locatie te vinden. Dit is tot op heden nog niet afgerond. De gemeente blijft bereid om ARQ te helpen bij het vinden van een geschikte locatie en heeft ook recentelijk overleg gevoerd met ARQ over de mogelijkheden. Nadat ARQ heeft aangegeven, dat voor wat betreft de metrages mogelijk de nieuwbouwalocatie bij station Diemen Zuid weer in beeld zou kunnen komen, heeft de gemeente ARQ in overweging gegeven om zulks opnieuw serieus te onderzoeken en tegelijkertijd oren en ogen open te houden voor een geschikte locatie buiten het plangebied van Chw-bestemmingsplan Bergwijkpark 2015, waar Holland Park Zuid thans nog onder valt.

Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen, dat ten eerste uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State volgt, dat de gemeente niet verplicht is om ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan over de mogelijkheden van verplaatsing naar een alternatieve locatie volledige duidelijkheid te verschaffen en daarnaast sprake is van een bestemmingsplan verbrede reikwijdte met een planperiode van 20 jaar. De gemeente acht het alleszins aannemelijk dat binnen de planperiode tot verplaatsing zal kunnen worden gekomen, mede gelet op de reeds nu bestaande alternatieven, die nader worden onderzocht. Verplaatsing van ARQ kan worden bekostigd uit de opbrengsten van de woningbouwlocatie, zodat ook uit dat oogpunt aannemelijk is dat de voorziene bestemming zal worden verwezenlijkt binnen de planperiode respectievelijk de huidige activiteiten worden beëindigd.

De gemeente verwijst meer specifiek naar de overwegingen van de Afdeling in haar uitspraak d.d. 17 augustus 2016 (Chw-bestemmingsplan Bergwijkpark), [ECLI:NL:RVS:2016:2262](#):

“7.2 (...)

*Verder overweegt de Afdeling, met verwijzing naar de uitspraak van 19 maart 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:927](#), dat de Wet ruimtelijke ordening **de raad niet verplicht om reeds in het kader van de bestemmingsplanprocedure over de mogelijkheden van een vervangende locatie volledige duidelijkheid te verschaffen**. Overigens heeft de raad aan BP een alternatieve locatie voor het tankstation buiten het plangebied aangeboden, namelijk een locatie langs de Provinciale weg.*

*De Afdeling overweegt dat, indien het minnelijk overleg met BP over verplaatsing van het tankstation, naar bijvoorbeeld de laatstgenoemde alternatieve locatie, niet tot het gewenste resultaat leidt, **de raad heeft aangegeven te zullen overgaan tot onteigening van de aan de orde zijnde gronden. De kosten die hiermee gemoeid zijn, kunnen volgens de raad worden gedekt door middel van uitgeefbare gronden die in handen zijn van de gemeente**. BP wordt bij een eventuele onteigening op basis van de onteigeningswet in beginsel volledig schadeloos gesteld. Gelet op het vorenstaande gaat de Afdeling er van uit dat het tankstation binnen de planperiode verplaatst kan worden dan wel dat een adequate financiële tegemoetkoming aan BP wordt verstrekt. Derhalve heeft de raad aannemelijk gemaakt dat het tankstation binnen de planperiode wordt beëindigd.*

Gelet op het vorenstaande doet zich in dit geval de uitzondering voor, die hiervoor in overweging 6 is weergegeven, op de hoofdregel dat bestaand legaal gebruik in beginsel als zodanig dient te worden bestemd. Het betoog faalt.

Parallel aan de zoektocht naar alternatieve locaties is de planvorming verder gegaan, mede ook in verband met het bestendigen van het voorkeursrecht, dat op het plangebied is gevestigd bij raadsbesluit d.d. 1 december 2016. Er hebben zich sinds vaststelling van het Chw-bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 – inherent aan organische gebiedsontwikkeling – diverse (markt)ontwikkelingen voorgedaan, waaronder de almaar toenemende vraag naar sociale en middeldure woningen, alsook het toekomstige vertrek van hogeschool InHolland. InHolland is in het vigerende bestemmingsplan consoliderend bestemd, zonder dat een wijzigingsbevoegdheid hiervoor was opgenomen. Mede om die redenen heeft de gemeente Diemen er na zorgvuldige afweging voor gekozen om een nieuw Chw-bestemmingsplan vast te stellen voor het zuidelijke plandeel van Holland Park.

De gemeente is van mening dat nu de gelegenheid zich voordoet om de in het Masterplan 2013 vastgelegde ambities te verwezenlijken om een aantrekkelijk woongebied met buurtondersteunende voorzieningen te realiseren, zij hiervan gebruik moet maken. Hiermee wordt bovendien tegemoet gekomen aan de grote behoefte aan gedifferentieerde woningprogrammering in het sociale en middeldure segment. Mede gezien de ontwikkeling

tot intensief woongebied van de omliggende deelplannen wordt handhaving van ARQ in dit woongebied op de langere termijn als (steeds) minder passend beschouwd. Daar komt bij dat de gemeente zich afvraagt of het vestigen van een grootschalige kliniek voor mensen met een posttraumatische stressstoornis in het kader van het realiseren van een veilige en gezonde leefomgeving en goede omgevingskwaliteit in dit drukke stedelijke milieu als passend kan worden beschouwd. De locatie ligt onder de aanvliegroute van Schiphol. Tot op heden heeft ARQ overigens ook niet aangegeven of onderbouwd of en zo ja, in hoeverre er sprake zou zijn van een passende ontwikkeling c.q. wat nut en noodzaak is van uitbreiding op de huidige locatie met de activiteiten uit Oegstgeest. Dat ARQ heeft besloten om de locatie Oegstgeest te verkopen maakt dat niet anders.

Alles afwegende is de gemeente van mening dat het belang bij realisering van het woongebied met buurtondersteunende voorzieningen, waar dringend behoefte aan is, dient te prevaleren boven het belang van ARQ bij behoud van deze specifieke locatie.

Met het bestemmingsplan 'Holland Park Zuid' worden directe planologische mogelijkheden geboden aan initiatiefnemers binnen het plangebied om de verdere transformatie van Holland Park naar een woongebied met ondersteunende voorzieningen te realiseren. De gemeente heeft ARQ tijdens het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan steeds geïnformeerd over de plannen. De gemeente is van mening dat sprake is van een zorgvuldige belangenafweging waarbij alternatieven aangereikt zijn.

3. Op de website van ARQ en in de 'factsheet' van de daaronder vallende Stichting Centrum '45, gevestigd te Oegstgeest, valt te lezen dat de verblijfsperiode van patiënten in de kliniek maximaal één jaar of korter is. In het ontwerpbestemmingsplan staat deze korte verblijfsperiode gelijk aan short stay, zoals gedefinieerd in artikel 1.53. In artikel 7.4.5. van dit ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het gebruik van een woning voor short-stay niet is toegestaan. Dit betekent dat een aanvraag om omgevingsvergunning, zoals door ARQ beschreven in haar zienswijze, niet past binnen dit ontwerpbestemmingsplan. Bovendien ligt de nadruk van de activiteiten van ARQ te Oegstgeest op intensieve (geestelijke) gezondheidszorg. Dit gebruik is in strijd met de bestemming wonen zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.
4. De parkeernorm is gebaseerd op het gemeentelijk parkeerbeleid. De parkeernorm is toegepast in de rest van de ontwikkeling van Holland Park. Het is niet gewenst om daar op projectniveau of deelgebied van af te wijken. Gezien de ligging nabij trein- en metrostations en aan een fijnmazig fietspadennetwerk acht de gemeente deze norm voor deze locatie reëel. Wel zal in de planregels verduidelijkt worden dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend als uit de aanvraag blijkt dat niet voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan opgenomen parkeernormen.
5. In het akoestisch onderzoek is gekeken of maatregelen aan de bron of in het overgangsgebied mogelijk zijn. In het besluit hogere waarden en het akoestisch onderzoek zijn de mogelijke maatregelen beschreven, zoals het afwaarderen van de wegcategorie, geluidreducerende wegverharding en het plaatsen van schermen, beschreven en afgewogen. Daarmee is voldaan aan de motiveringseis en kan het besluit hogere waarden genomen worden.

6. In paragraaf 4.2 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven dat uit de bezonningsstudie volgt dat gedurende het jaar slechts op korte momenten gedurende de dag sprake is van schaduwwerking op de gevels van de bestaande bebouwing. In december staat de zon het laagste en gaat vroeg onder. Er is dan sprake van schaduwwerking op de gevels van de bestaande bebouwing, maar delen van het gebouw krijgen nog steeds zon. Op 21 maart om 10.00 uur en 12.00 uur is sprake van een schaduwwerking op de onderste verdiepingen; de rest van de dag is er geen sprake van schaduwwerking. Op 21 juni valt alleen om 10.00 uur schaduw op een klein deel van de begane grond; de rest van de dag is er geen sprake van schaduwwerking. Uit het voorgaande volgt dus dat de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare schaduwwerking op de bestaande bebouwing.
7. Het plan betreft de herontwikkeling van een kantoorlocatie naar een woongebied. Op dit moment worden de gebouwen met gas verwarmd. Bij de herontwikkeling worden de panden gasloos uitgevoerd en vindt er dus niet langer stikstofemissie als gevolg van het verbranden van aardgas plaats. Bovendien ligt het plangebied op een afstand van 8 kilometer ten opzichte van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat. Omdat het plangebied wordt omgeven door provinciale wegen, worden verkeersbewegingen van en naar het plangebied snel opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Daardoor zal er geen sprake zijn van een nadelig effect op het Natura-2000 gebied. Deze onderbouwing wordt nog toegevoegd aan de toelichting.
8. In de reactienota op de inspraakreacties inzake het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente de financiële uitvoerbaarheid als volgt toegelicht: *“Elk bestemmingsplan moet financieel uitvoerbaar zijn. De financiële uitvoerbaarheid is parallel aan het bestemmingsplanproces gemonitord door een exploitatieopzet te maken. Bovendien dient het kostenverhaal verzekerd te worden, omdat in het bestemmingsplan directe bouwtitels zijn opgenomen. In het bestemmingsplan wordt een exploitatiegebied aangewezen (conform artikel 7c, lid 11 onder c van het Besluit uitvoering crisis- en herstelwet). Bij voorkeur wordt het kostenverhaal verzekerd via een anterieure overeenkomst. Als het sluiten van een overeenkomst niet lukt, dan wordt bij de eerst aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen een exploitatieplan opgesteld. Deze mogelijkheid om het exploitatieplan uitgesteld vast te stellen wordt geboden door het Besluit uitvoering crisis- en herstelwet (artikel 7c). Financiële afspraken worden dus gemaakt in het proces van de anterieure overeenkomst of vloeien voort uit het exploitatieplan. Dat gebeurt niet in deze fase van het opstellen van het bestemmingsplan.”*

In aanvulling daarop merkt de gemeente op, dat de planperiode van het Chw-bestemmingsplan ‘Holland Park Zuid’ 20 jaar bedraagt in plaats van 10 jaar bij een regulier bestemmingsplan.

De gemeente Diemen acht het realistisch dat de ontwikkeling binnen deze planperiode gaat plaatsvinden. De gemeente maakt als gezegd gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 7c lid 11 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet het opstellen van een exploitatieplan – en daarmee het kostenverhaal - uit te stellen tot het moment van verlenen van omgevingsvergunning. Dit sluit aan bij de praktijk van organische gebiedsontwikkeling. Immers, er kan een globaal eindplan worden vastgesteld zonder eerst het hele gebied te hoeven doorrekenen. Voor de economische uitvoerbaarheid heeft de gemeente niettemin uitgebreid onderzoek laten uitvoeren ter voorbereiding op een eventueel exploitatieplan. Dit

heeft geresulteerd in een exploitatieopzet, waaruit volgt dat de economische uitvoerbaarheid voldoende is gewaarborgd. Gelet op de vertrouwelijkheid van deze exploitatieopzet, waarvan de openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden, is geheimhouding opgelegd aan deze exploitatieopzet. Zolang er geen exploitatieplan wordt vastgesteld, is de gemeente ook niet gehouden om de onderliggende stukken ter inzage te leggen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, met uitzondering van het verduidelijken van de planregels dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend als uit de aanvraag blijkt dat niet voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan opgenomen parkeernormen. De gemeente blijft openstaan voor gesprekken met ARQ over de mogelijkheden voor een verplaatsing van de activiteiten van ARQ naar een andere locatie buiten het plangebied.

3 en 4 Christengemeente Filadelfia van Apocalypsis

Zienswijze

De Christengemeente Filadelfia van Apocalypsis (hierna te noemen: Filadelfia) is eigenaar en gebruiker van gronden en een gebouw binnen het plangebied. Filadelfia geeft aan meerdere pogingen te hebben gedaan om in contact te treden met de wethouder en zijn ambtenaren, maar dat dit tot op heden niet gelukt is. Filadelfia stelt dat de gemeenteraadsleden de wethouder en zijn ambtenaren hebben verzocht om contact op te nemen, maar dat dat vooralsnog niet heeft plaatsgevonden.

Verder heeft Filadelfia dezelfde reactie ingestuurd als haar inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De gemeente Diemen geeft aan dat de gemeenteraad geen besluit heeft genomen of toezegging heeft gedaan ten aanzien van het contact opnemen van de wethouder en/of zijn ambtenaren met Filadelfia. Wel hebben eerder al meerdere gesprekken met zowel het bestuur als de ambtenaren plaatsgevonden, waarbij Filadelfia is geïnformeerd over de plannen. Dat laat onverlet dat de gemeente nog een gesprek wil organiseren met Filadelfia om toe te lichten wat haar mogelijkheden zijn voor het meedoen aan de herontwikkeling en het terugkeren binnen het plangebied met haar activiteiten in een nieuw gebouw. Dit gesprek heeft inmiddels plaatsgevonden.

Verder kan Filadelfia haar activiteiten conform het overgangsrecht op haar huidige locatie voortzetten.

Tot slot heeft de gemeente in het ontwerpbestemmingsplan nog een aanpassing gedaan, zodat met de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 7.6 een grote maatschappelijke voorziening (één vestiging van maximaal 1.000 m² in plaats van maximaal 750 m²) zich kan vestigen binnen het daarvoor aangeduide gebied en onder de gestelde voorwaarden. Hierdoor zou ook ingeval van herontwikkeling en nieuwbouw een zelfde functie als Filadelfia kunnen terugkeren in het plangebied.

Voor de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van Filadelfia op het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie B19 in de nota van inspraak en overleg die aan het ontwerpbestemmingsplan is gehecht.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De gemeente staat open voor verdere gesprekken met Filadelfia.

5 Bewoner Carel Willinkgracht

Zienswijze

1. Het nieuwe bestemmingsplan is een grote verandering (qua bouwhoogte en hoogteaccenten) ten opzichte van het bestemmingsplan zoals dat bekend was bij de huidige eigenaren van Holland Park op het moment dat zij hun woning kochten. De hogere bebouwing zal zorgen voor een verminderd woongenot voor de huidige bewoners doordat de hoeveelheid licht en uitzicht zullen afnemen.
2. Voor de bewoners is er weinig inspraak geweest. De gemeente lijkt niet bereid om in overleg te treden en wijst alternatieven af omdat deze niet passen binnen het huidige ontwerp.
3. De parkeerdruk zal flink verhogen doordat in Holland Park Zuid een lagere parkeernorm wordt gehanteerd dan in de rest van Holland Park.
4. De sportvelden en speelplekken die tevens als parkeerplekken kunnen dienen, zullen nooit te gebruiken zijn, omdat er mede door de lage parkeernormen, altijd wel één of meer auto's geparkeerd zullen staan.
5. De huidige druk op algemene voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang en huisartsen, zal verder verhogen, doordat in het plan geen nieuwe voorzieningen worden mogelijk gemaakt voor de nieuwe bewoners.
6. De kwaliteit van de bestaande natuur aan de randen van Holland Park Zuid laat te wensen over. Gevraagd wordt om meer en beter groen te realiseren in het plan ten opzichte van de huidige situatie, zodat de buurt leefbaar blijft.

Gemeentelijke reactie

1. De gemeente heeft een nieuw afwegingskader opgesteld. Dat heeft geleid tot een nieuw stedenbouwkundig ontwerp voor Holland Park Zuid. Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan op onderdelen aangepast. De situering van de gebouwen is gewijzigd met een aanpassing in het stedenbouwkundig plan. De belangrijkste verandering betreft een afname van de bouwmassa aan de Bergwijkdreef en een toevoeging van bouwmassa aan de Eekholt. Ook zijn hoogteaccenten verschoven om een betere aansluiting en afronding te krijgen op en van het bestaande Holland Park. Bij het ontwerpbestemmingsplan is een bezonningsonderzoek gevoegd. Uit dit onderzoek volgt dat dit nieuwe plan niet leidt tot onaanvaardbare bezonning, zoals ook toegelicht in de gemeentelijke reactie op zienswijze 2, punt 6. Voor de hoger gelegen appartementen in de bestaande bebouwing geldt inderdaad ook dat het uitzicht zal veranderen. Afgezien van de gedeeltelijke voorzienbaarheid van deze verandering ten tijde van de koop van deze appartementen, is de gemeente bovendien overtuigd dat de goede ruimtelijke ordening met dit ontwerpbestemmingsplan geborgd is.
2. De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage gelegd. Verder is een tweetal bijeenkomsten georganiseerd waarop de plannen uitgelegd zijn. De gemeente is van mening dat daarmee voorzien is in voldoende participatie. Bovendien heeft de gemeente mede naar aanleiding van de inspraakreacties het plan op onderdelen aangepast, zoals bij het vorige punt beschreven.

3. De parkeernorm is gebaseerd op het gemeentelijk parkeerbeleid. Bovendien is de parkeernorm met per woning 0,6 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,25 parkeerplaatsen voor bezoekers hetzelfde als in de rest van Holland Park. Het is niet gewenst om daar op projectniveau of deelgebied van af te wijken. Gezien de ligging nabij trein- en metrostations en aan een fijnmazig fietspadennetwerk acht de gemeente deze norm voor deze locatie reëel.
4. Primair betreft het parkeerplaatsen, die ook als zodanig meegerekend worden in de parkeerbalans. Aanvullend kunnen deze (incidenteel) gebruikt worden als sportveld. Hierover kunnen privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt. Dit valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.
5. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van Holland Park is de realisatie van een voorzieningenniveau dat bijdraagt aan de kwaliteit van de wijk. Een bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie. In dit bestemmingsplan is ervoor gezorgd dat er ruimte is voor voldoende (maatschappelijke) voorzieningen tot een oppervlakte van 750 m² per vestiging en in totaal 1.500 m², die bijdragen aan de kwaliteit van de buurt. Het is vervolgens aan de markt om deze voorzieningen in te vullen. In het naastgelegen Holland Park West wordt voorzien in een brede school (basisschool, kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang), die qua prognoses van leerlingaantallen reeds rekening heeft gehouden met de nieuwbouw van Holland Park Zuid. Dat valt echter buiten dit bestemmingsplan.
6. De planopzet van Holland Park Zuid gaat uit van een parkachtige omgeving. De bestaande groene rand krijgt gedurende de transformatie naar een woongebied een kwaliteitsimpuls, zoals ook beschreven in het stedenbouwkundige plan dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Bovendien is elke initiatiefnemer verplicht om bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, een beheerplan in te dienen ten behoeve van de instandhouding van de groene inrichting en de openbare beleefbaarheid. Door de groene inrichting van o.a. de parkeerdekken en andere zones binnen het plangebied neemt de hoeveelheid beleefbaar groen binnen het plangebied toe. Dat groen is grotendeels voor iedereen toegankelijk, ook voor de bewoners van het huidige Holland Park. Dat kan onder andere via de langzaam verkeersstructuur die door Holland Park Zuid wordt aangelegd.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6 Bewoners Carel Willinkgracht

Zienswijze

1. Holland Park Zuid is mooi opgezet met veel groen. De situering van de gebouwen in Holland Park Zuid is echter zodanig dat de huidige bewoners van Holland Park niet uit zullen kijken op dit mooie groen, maar op woningen. De parkachtige omgeving is grotendeels gesitueerd langs de drukke Daalwijkdreef die gebruikt wordt door auto's, bussen en vrachtwagens. De bewoners zouden graag zien dat die parkachtige omgeving gesitueerd zou zijn langs het bestaande bewonersgebied, zodat fietsers en voetgangers dit beter kunnen beleven.
2. De bewoners hebben bezwaar tegen de grote invloed op de bezonning van het huidige Holland Park in met name december.
3. Door Holland Park Zuid wordt het uitzicht van de huidige bewoners van Holland Park beperkt. Bij aankoop van de huidige woning zijn de bewoners uitgegaan van maximaal 6 verdiepingen.

Gemeentelijke reactie

1. In het Masterplan Bergwijkpark uit 2013 is een raamwerk opgesteld voor de volledige ontwikkeling Holland Park. In dit raamwerk is de hoofdstructuur van Bergwijkpark / Holland Park uitgebreid beschreven met onder andere de rondlopende singelstructuur. Deze hoofdstructuur zorgt ervoor dat de verschillende groen- en waterzones binnen Holland Park met elkaar in verbinding staan en dat een leefbaar gebied met een hoog woongenot ontstaat. Binnen dit raamwerk heeft de ontwikkeling van het huidige Holland Park plaatsgevonden en ook het stedenbouwkundige plan en het ontwerpbestemmingsplan volgen dit raamwerk. Dit betekent inderdaad dat de bebouwingsdichtheid lager wordt richting de zuidrand van het gebied.
2. Uit de bezonningsstudie volgt dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare bezonning. Zie voor een nadere toelichting de gemeentelijke reactie op zienswijze 2, punt 6.
3. In het geldende bestemmingsplan zijn op drie van de vier 'blokken' binnen het plangebied wijzigingsbevoegdheden opgenomen met een maximale bouwhoogte van 25 meter en de mogelijkheden om enkele hoogteaccenten van 30, 40 en 52 meter te realiseren. Naar aanleiding van de inspraakreacties, zijn de hoogteaccenten verschoven tussen het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan om een betere aansluiting en afronding te krijgen op en van het bestaande Holland Park. Hierbij is ook zoveel als mogelijk rekening gehouden met zichtlijnen voor de huidige bewoners van Holland Park. Voor de hoger gelegen appartementen in de bestaande bebouwing geldt inderdaad dat het uitzicht zal veranderen. Afgezien van de gedeeltelijke voorzienbaarheid van deze verandering ten tijde van de koop van deze appartementen, is de gemeente bovendien overtuigd dat de goede ruimtelijke ordening met dit ontwerpbestemmingsplan geborgd is.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7 Bewoner Carel Willinkgracht

Zienswijze

1. Op basis van de informatie die ten tijde van de koop van de woning in 2016 beschikbaar was, kon niet bekend zijn dat aan de overzijde hoogbouw zou komen met een bouwhoogtes van 31 en 49 meter. Door deze geplande nieuwbouw wordt de lichtinval en het aantal uren zon in de woning van de bewoner verslechterd.
2. De bewoner verwacht geluidhinder en een verminderde luchtkwaliteit door de intensivering van verkeer en verkeersaantrekkende werking van de plintvoorzieningen langs het Zilvermeeuwpad.

Gemeentelijke reactie

1. In het geldende bestemmingsplan zijn op drie van de vier 'blokken' binnen het plangebied wijzigingsbevoegdheden opgenomen met een maximale bouwhoogte van 25 meter en de mogelijkheden om enkele hoogteaccenten tot 30, 40 en 52 meter te realiseren. De koper kon ten tijde van de koop dus rekening houden met bouwblokken die hoger zouden worden dan maximaal 6 bouwlagen. Vervolgens heeft de gemeente een nieuw afwegingskader opgesteld. Dat heeft geleid tot een nieuw stedenbouwkundig ontwerp voor Holland Park Zuid. Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan op onderdelen aangepast. De situering van de gebouwen is gewijzigd met een aanpassing in het stedenbouwkundig plan. De belangrijkste verandering betreft een afname van de bouwmassa aan de Bergwijkdreef en een toevoeging van bouwmassa aan de Eekholt. Ook zijn hoogteaccenten verschoven om een betere aansluiting en afronding te krijgen op en van het bestaande Holland Park. Bij het ontwerpbestemmingsplan is een bezonningsonderzoek gevoegd. Uit dit onderzoek volgt dat het nieuwe plan niet leidt tot onaanvaardbare bezonning. Zie voor een verdere toelichting de gemeentelijke reactie op zienswijze 2, punt 6.
2. Uit de onderzoeken bij het ontwerpbestemmingsplan en uit de milieueffectrapportage volgt dat de ontwikkeling niet resulteert in een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De wijkvoorzieningen hebben een ondersteunende functie. Daarom zijn ook de maximale oppervlaktes laag gehouden. Verder zijn in de toegestane functies randvoorwaarden opgenomen, om een te grote ruimtelijke uitstraling te voorkomen. Naast het bestemmingsplan geldt overigens het activiteitenbesluit als toetsingskader voor de vestiging van deze voorzieningen nabij woningen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.