

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Bergwijkpark Zuid
Datum: 18 september 2017
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller:

Gevraagde beslissing

1. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het plangebied van bestemmingsplan Bergwijkpark Zuid, zoals weergegeven op de verbeelding met idn NL.IMRO.0384.VBbergwijkparkzuid-VG01
2. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag volgende op de datum van bekendmaking

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan Bergwijkpark Zuid maakt in het plangebied een hotel met maximaal 200 kamers mogelijk. Noch over de locatie, de doelgroep, het aantal bedden (en dus gasten) of het aantal gebouwen is in het bestemmingsplan op dit moment iets geregeld.

Inmiddels heeft zich in Diemerhof 32 een hostel gevestigd met 166 kamers. Voor een aanzienlijk deel betreft dit meerpersoonskamers/slaapzalen, waardoor er een meer dan gemiddeld aantal gasten verwacht wordt (volgens gebruiksvergunning max. 750 personen). Inmiddels heeft Via ook het naastgelegen pand Diemerhof 32 gekocht. Nu het een aangrenzend perceel binnen hetzelfde bestemmingsvlak betreft, is het -gelet op de regeling in het bestemmingsplan- niet te voorkomen dat ook dit terrein voor hoteldoeleinden gebruikt kan gaan worden zolang voldaan wordt aan de voorwaarden (één hotel, totaal max. 200 kamers, voldoende parkeerplaatsen). Eén hotel met meerdere gebouwen op het terrein (dependance) is in het bestemmingsplan immers niet uitgesloten. In de gegeven situatie zijn nog 34 extra kamers mogelijk. Zeker als er (opnieuw) grote slaapzalen worden ingericht, kan het aantal gasten aanzienlijk toenemen. Door in het bestaande gebouw kleinere kamers te vervangen door (grotere) slaapzalen, zou het aantal bedden/gasten in theorie zelfs nog verder kunnen groeien, terwijl het aantal kamers wel onder de grens van 200 blijft.

Concrete aanleiding

Bekend is geworden dat Generali is overgenomen en het pand in Diemen (Diemerhof 42) gaat verlaten. Dit perceel grenst direct aan het terrein van het bestaande hostel en ligt ook binnen hetzelfde bestemmingsvlak; bestemmingsplantechnisch is de situatie daarom vergelijkbaar met Diemerhof 32. Planologisch is op dit moment dus niet te voorkomen dat ook dit pand -onder eerder genoemde voorwaarden- bij Via hostel in gebruik wordt genomen. Een dergelijke ontwikkeling wordt qua aard en schaal niet in overeenstemming geacht met de hoofdfunctie van Bergwijkpark als hoogwaardig kantorengedoe. Om dit te voorkomen moet het bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat de hotelfunctie wordt beperkt tot de percelen Diemerhof 20 en 32. Deze procedure kost enige tijd. Vooruitlopend daarop kan een voorbereidingsbesluit bescherming bieden tegen ongewenste ontwikkelingen.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

Het voorbereidingsbesluit heeft betrekking op het plangebied van Bergwijkpark Zuid. Doel van het voorbereidingsbesluit is om aanvragen die in strijd zijn met het voornemen (om de hotelfunctie te beperken tot de percelen Diemerhof 20 en 32) aan te kunnen houden in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan. Om dergelijke ontwikkelingen definitief tegen te kunnen houden zal het nieuwe bestemmingsplan binnen een jaar in procedure moeten worden gebracht en binnen de wettelijke termijn moeten worden vastgesteld

Argumenten en keuzemogelijkheden

Door het nemen van een voorbereidingsbesluit kan het risico op verdere uitbreiding van het ho(s)tel worden verkleind. Voor ontwikkelingen die wel in overeenstemming zijn met het beleid hoeft het voorbereidingsbesluit geen belemmering te vormen.

Als de huidige planologische regeling in stand blijft, kan niet voorkomen worden dat het ho(s)tel verder uitbreidt naar aangrenzende percelen.

Gevolgen en risico's

Financieel

n.v.t.

Juridisch

Een voorbereidingsbesluit is niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Andere risico's?

n.v.t.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Aanvragen om omgevingsvergunningen die wel passen in het huidige bestemmingsplan, maar in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, kunnen worden aangehouden. Aanvragen die passen in zowel het oude als het nieuwe bestemmingsplan kunnen worden gehonoreerd.

Adviesraden

n.v.t.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

Na vaststelling door de raad dient het voorbereidingsbesluit op de wettelijk voorgeschreven manier bekend te worden gemaakt

Projectmatig

n.v.t.

Bijlagen

verbeelding

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

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Bergwijkpark Zuid
17-53

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 26 september 2017

Gelet op

Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het plangebied van bestemmingsplan Bergwijkpark Zuid, zoals weergegeven op de verbeelding met idn NL.IMRO.0384.VBbergwijkparkzuid-VG01
2. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag volgende op de datum van bekendmaking

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van,

De voorzitter,

De griffier,