Gemeente Diemen

Raadsvoordracht

Onderwerp:	Stap 3 Besluit voor fase 3 van Holland Park West
Datum:	27 februari 2024
Portefeuillehouder:	Hans Prins
Team:	Ruimtelijke Beleid / Projecten
Steller:	Klaas Troost / Edwin Baas

Gevraagde beslissing:
1) In te stemmen met het Stap 3 besluit Interimwet Stad- en milieubenadering voor fase 3 van Holland Park West.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Het gebied Holland Park wordt ontwikkeld van een voormalig kantoorgebied naar een moderne, stedelijke woonwijk. Om woningbouw in het plandeel 'Holland Park West' mogelijk te maken, is in 2020 een bestemmingsplan vastgesteld. Voor een deel van de woningen is sprake van een hoge geluidsbelasting, onder andere vanwege het wegverkeerslawaai (van de Gooiseweg en de Bergwijkdreef). Daarvoor zijn bij het bestemmingsplan hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld, waarmee het voorgenomen bouwplan met voorziene geluidmaatregelen gerealiseerd kon worden.

De bouw- en woningcrisis, vooral vanwege Covid en de Oekraïne-oorlog, heeft geleid tot stagnatie in de ontwikkeling en bouw van woningen in heel Nederland. Ook de realisatie van Holland Park West stagneerde. De gemeente en ontwikkelaar hebben gezocht naar optimalisaties om het bouwplan – met name voor het betaalbare woningsegment – niet verder te laten stagneren.

Onderdeel van deze optimalisaties is een aanpassing tot, vanuit de ontwikkelaar voorziene, betere woonproducten (qua gebruikskwaliteit), onderschreven door de groot- afnemers van deze woningen (Rochdale en BPD Woningfonds). Dit draagt bij aan een benodigde investeringsbeslissing vanuit de ontwikkelaar. Om die woningen te kunnen realiseren, dient afgeweken te worden van het gemeentelijke geluid- en hogere waarden beleid en de eerder vastgestelde hogere waarden Wet geluidhinder. Daarvoor heeft het college van B&W op 14 november 2023 ingestemd met een ontwerp Stap 3 besluit voor fase 3 in Holland Park West. Dit ontwerpbesluit heeft de afgelopen periode ter inzage gelegen. Actuele inzichten, ontvangen adviezen en ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt.

Concrete aanleiding

Het project Holland Park West wordt uitgevoerd in meerdere fasen. Bij de uitwerking van fase 3 is aangegeven dat het treffen van geluidbeperkende maatregelen aan de woningen, om te voldoen aan de vastgestelde hogere waarden, bepaalde voor het wooncomfort vergaande gevolgen heeft, die de haalbaarheid vanuit de ontwikkelaar (verder) onder druk hebben gezet.

In het kader van een planoptimalisatie – om de stagnatie in de bouw verder te voorkomen – zijn verschillende aanpassingen en afwijkingen tussen de gemeente en ontwikkelaar overeengekomen. Zo is fase 3 – met het betaalbare woningsegment – in de fasering naar voren gehaald. In het ontwerp zijn minder geluidbeperkende maatregelen opgenomen en voor dit bouwplan is de omgevingsvergunning

eind 2023 aangevraagd en is de stap-3-procedure voor benodigd. De gemeente wil zich hiervoor procedureel inspannen, met de gemeenteraad als bevoegd gezag om daartoe te besluiten.

Een ander aspect in de optimalisaties betreft de toegekende Startbouwimpuls subsidie vanuit het Rijk á circa € 2.200.000. Deze is bedoeld om de stagnatie in de bouw van betaalbare woningen tegen te gaan en is vanuit het Rijk toegekend aan Holland Park West fase 3. Om deze subsidie zeker te stellen, is het nodig dat de bouw uiterlijk 1 juli 2024 aanvangt. Het proces en de planning tot dat moment staat erg onder druk. Om de vergunning te kunnen verlenen van het voorliggende bouwplan, is het noodzakelijk dat eerst het gevraagde Stap 3 besluit in werking is getreden. De bouw kan pas starten zodra de vergunning is verleend.
Concreet gezien vergt dit een Raadsbesluit op 28 maart 2024, waarna dit besluit 6 weken ter inzage wordt gelegd. Rekening houdend met publicatietermijnen en zonder een ingesteld beroep, treedt dit Stap 3 besluit eind mei in werking en kan de vergunning worden verleend. In juni dient de bouw dan te starten terwijl de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is (op risico ontwikkelaar).

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1: In te stemmen met het Stap 3 besluit Interimwet Stad- en milieubenadering voor fase 3 van Holland Park West.
Ter plaatse van fase 3 is sprake van een hoge geluidsbelasting door wegverkeerslawaai vanaf de Gooiseweg. Op grond van de Wet geluidhinder is de maximale ontheffingswaarde van 53 dB ter plaatse van de woningen langs de Gooiseweg vastgesteld. Om te voldoen aan die hogere waarden, zouden maatregelen genomen moeten worden aan de gevels van de woningen, om de geluidsbelasting te beperken. Dit betreft maatregelen die bestaan uit dove gevels in de vorm van geluidloggia's of vliesgevels. Deze leiden er toe dat er geen te openen delen (zoals ramen of deuren) zijn toegelaten in de gevel om het geluid af te schermen, met in een aantal gevallen voor het wooncomfort vergaande gevolgen.

Het is mogelijk om met een Stap 3 besluit van de Interimwet Stad- en milieubenadering af te wijken van gestelde maximale geluidwaarden. Daarmee kunnen nieuwe geluidwaarden alsmede bepaalde compenserende maatregelen worden vastgesteld, die (ook op een ander vlak) zorgen voor een verbetering van de leefbaarheid in bredere zin. Met dit voorstel wordt voor 73 woningen de maximale geluidswaarde op de gevel verhoogd tot 58 dB (zie ***bijlage 3*** voor het besluit inclusief kaartje).

Het ontwerpbesluit is ter inzage gelegd en er is advies gevraagd aan de Omgevingsdienst (zie ***bijlage 1***) en de GGD (zie ***bijlage 2***). Er zijn verder geen zienswijzen ontvangen.

De ontvangen beoordeling van de Omgevingsdienst is samen te vatten tot een advies om níet over te gaan tot het nemen van een stap 3 besluit. Dit met het oog op het voorkomen dat toekomstige bewoners (van enkelzijdige woningen) aan hoge en ongezonde geluidsniveaus blootgesteld worden, indien zij hun ramen open doen.

De ontvangen beoordeling van de GGD is samen te vatten tot een advies om vanuit het oogpunt van gezondheid géén woningen te bouwen zonder dove gevel. GGD adviseert in voorliggend geval om meer maatregelen te nemen dan omschreven in het ontwerpbesluit om de toekomstige bewoners te beschermen tegen het wegverkeersgeluid.

Indachtig de advieslijn van de GGD zijn ten opzichte van het ontwerpbesluit enkele bouwkundige (compensatie)maatregelen toegevoegd voor de slaapkamers, om te voorkomen dat de bewoners worden blootgesteld aan een hogere geluidbelasting dan in het eerdere voorstel. Dit betekent dat aanvullend (technische) maatregelen zijn opgenomen om de hogere geluidswaarden zoveel mogelijk te beperken bij de slaapkamers in geval van natuurlijk ventileren. Deze maatregelen zijn beschreven in de rapportage (***bijlage 4***). Daarmee wordt nog steeds voldaan aan een hoge mate van

wooncomfort en keuzevrijheid van bewoners, kan het bouwplan conform de strakke procedurele planning en subsidie- voorwaarden worden gerealiseerd en geeft de gemeente in dit stadium van het proces rekenschap van het gezondheidsbelang van de toekomstig bewoners.

Afweging aan de hand van 4 aspecten:
De afweging om de Stap 3 procedure te volgen is niet lichtzinnig genomen. Er is een bredere afweging gemaakt inzake de realisatie van deze woningen, verder dan alleen op het gebied van het gemeentelijk geluidbeleid. Die bredere afweging voorziet in de aspecten:

1. gezondheid (zowel qua geluid(beleid), als in bredere zin),
2. gebruiks- en woonkwaliteit voor bewoners,
3. de plankwaliteit in bredere zin en
4. de (financiële) haalbaarheid van betaalbare woningbouw op korte termijn.

Niet ieder aspect weegt even zwaar. Vanuit gemeentelijk perspectief wegen gezondheid (1) en de zorg voor betaalbare huisvesting (4) vanuit het maatschappelijk belang zwaar. Een exacte kwantificering is niet mogelijk. Daarom is per onderdeel een kwalitatieve beschrijving weergegeven.

1. <u>Aspect gezondheid</u>

De binnenwaarden voldoen in alle scenario's aan het Bouwbesluit. Dat betekent dat er in de woning – in dit geval met ramen en deuren gesloten – sprake is van maximaal 33 dB. Omdat er op deze locatie sprake is van een zware geluidsbelasting op de gevel, leidt een open raam of deur tot een onwenselijk hoge geluidsbelasting in de woning. Ook al heeft de bewoner de keuze of die een raam of deur wel/niet open zet, komt het in de praktijk vaak voor dat bewoners natuurlijk ventileren en met een raam open slapen. In die gevallen wordt een bewoner aan een hogere geluidsbelasting blootgesteld, dan gezond wordt geacht. In algemene zin geldt: hoe hoger de geluidsbelasting, des te negatiever de gezondheidsimpact.

Het treffen van minder (zware) geluidbeperkende maatregelen aan de woningen leidt tot situaties waarin bewoners zich bloot kunnen stellen aan een te hoge geluidbelasting, waar het (gemeentelijk) beleid juist voorziet in het zoveel mogelijk voorkomen van die situaties. De Stap 3 procedure biedt weliswaar de mogelijkheid daarvan af te wijken, maar qua gezondheid (compartiment geluid) heeft dat een negatief effect. Deze situatie komt tot stand doordat de ontwikkelaar niet alle bouwkundige maatregelen toepast in haar bouwplan om te voldoen aan de gestelde hogere waarden, maar de in haar (en haar afnemers) ogen onwenselijke maatregelen niet wil realiseren. Die maatregelen die de ontwikkelaar dus niet wil of kan treffen, zijn wel het type maatregelen die de gemeente (beleidsmatig / in vigerend beleid) als wenselijk of noodzakelijk ziet. Vanuit nadere overleggen tussen ontwikkelaar, gemeente en adviseurs zijn maatwerk- maatregelen opgenomen om met natuurlijke ventilatie (raam open) te kunnen slapen, in combinatie met geluidbeperkende ingrepen. Dit is er op gericht om vooral de nachtrust te borgen, waar de grootste gezondheidsimpact ligt.

2. <u>Gebruiks- en woonkwaliteit</u>

De ontwikkelaar, maar ook haar groot- afnemers van de sociale huurwoningen (Rochdale) en middenhuurwoningen (BPD Woningfonds), geven de voorkeur aan de voorgestelde woninguitvoering. Zij achten deze beter verkoopbaar of verhuurbaar en een grotere mate van wooncomfort en gebruiksvrijheid bieden. Wanneer we sec naar de woning zouden kijken – buiten de geluidsbelaste omgeving waarin deze komen – is dat een logische aanname. Bewoners hebben de keuze om buiten te zitten (zoals balkons zonder eerst open te schuiven glaspanelen) en natuurlijk te ventileren. De woningen beschikken over vrijer uitzicht naar buiten en er gaat geen inpandige ruimte verloren aan

bijvoorbeeld comfortboxes[1]. In het onderhoud en schoonmaken is sprake van een voordeel, want ramen zijn bijvoorbeeld van binnenuit te wassen.

De gemeente ziet deze voordelen in woningkwaliteit, maar dit behelst niet het *primaire* belang van toetsing. Ook in het 'oude plan' was sprake van goede woningen. Desalniettemin wordt dit wel meegewogen in de integrale afweging. Daarbij wordt verondersteld dat de toegevoegde woningkwaliteiten ook *in beperkte mate* tot positieve impact qua woongenot leidt ten opzichte van het oude plan, wanneer je bewoners zelf tussen die twee varianten zou laten kiezen.

3. De plankwaliteit in bredere zin

Dit onderdeel weegt in beperkte mate mee en ziet vooral toe op overkoepelende kwaliteiten, die niet direct van invloed zijn op de (toekomstig) bewoners. Het gaat bijvoorbeeld om de impact qua duurzaamheid (het gebruik van minder bouwmaterialen) en de beeldkwaliteit (het fraaiere gevelbeeld) zonder alle zichtbare geluidbeperkende maatregelen. Hier is sprake van een beperkt positief effect, maar dit wordt wel als ondergeschikt ten opzichte van de andere aspecten gezien.

4. De (financiële) haalbaarheid van betaalbare woningbouw op korte termijn.

De gemeente Diemen werkt hard aan de realisatie van betaalbare woningen (met nadruk op sociale huurwoningen). De laatste jaren zijn deze slechts sporadisch gerealiseerd, terwijl de wachtlijsten alleen maar toenemen. In fase 3 van Holland Park zijn 117 sociale huurwoningen en 115 middeldure huurwoningen geprogrammeerd. De realisatie is gestagneerd vanwege de marktomstandigheden (Covid en Oekraïne-oorlog). De gemeente heeft zich afgelopen jaar ingespannen om verdere stagnatie te voorkomen. Daartoe zijn planoptimalisaties afgesproken, waaronder de bereidheid de Stap 3 procedure te doorlopen (mits goed onderbouwd) én is een subsidie (SBI) aangevraagd en toegekend. Aan die subsidie van € 2.2 miljoen hangt de voorwaarde dat uiterlijk 1 juli 2024 gestart moet zijn met de bouw. Daarvoor is het Stap 3 besluit noodzakelijk.

Vanuit de gemeente gezien is het belangrijk om passende en betaalbare woningen te realiseren. In voorliggende afweging zit daar een spanning op met aspecten gezondheid – waar dus concessies in gedaan worden qua geluid – en het op korte termijn kunnen realiseren van ruim 230 betaalbare woningen. Dit weegt zwaar mee bij de integrale afweging.

Samenvattend: De afweging is op verschillende aspecten gemaakt met ***gewogen*** positief advies om in te stemmen met het Stap 3 besluit. Ten grondslag aan dit gewogen positieve advies ligt een – ten opzichte van het ontwerpbesluit toegevoegde – ook een compenserende maatregel die is gebaseerd op de advisering vanuit de GGD en Omgevingsdienst. De motivering en de verschillende compenserende maatregelen zijn nader toegelicht in de rapportage.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 1

Het voorliggend voorstel leidt niet tot een precedentwerking op vervolgfases van Holland Park West of andere projecten. De ervaring uit dit proces worden meegenomen bij het gemeentelijk geluidbeleid dat binnenkort wordt herijkt om dergelijke vraagstukken te kunnen beoordelen onder de onlangs in werking getreden Omgevingswet.

Wanneer de bouwplannen binnen het (vigerende, beleidsneutraal gecontinueerde) gemeentelijk geluidbeleid gerealiseerd moeten worden – en er dus geen afwijkingsbesluit wordt genomen – betekent dit dat aanpassing van de bouwplannen (nieuwe vergunningaanvraag) nodig is. Aanpassing vergt enkele maanden tijd, waardoor een start bouw medio 2024 niet meer mogelijk is. Daarmee zou

[1] De comfortbox is een kast waar via een rooster aan de buitenkant van de gevel en een te openen raam in de woning lucht van buiten via een tussenruimte in de comfortbox naar binnen kan en lucht van binnen naar buiten. Het rooster en het geluidsabsorberend materiaal in de comfortbox moeten ervoor zorgen dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarden van de Wet geluidhinder (www.omgevingsjurist.nl/).

de toegekende subsidie komen te vervallen en keert de impasse (stagnatie) in de woningbouw terug, met het risico dat de komende periode niet wordt gebouwd aan Holland Park West.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect

Het grootste maatschappelijke effect is dat er op korte termijn betaalbare woningen worden gerealiseerd, terwijl de wachtlijsten voor die woningen alleen maar toenemen. Veel woningzoekenden kunnen geen geschikte en betaalbare woning vinden.

Financieel

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Juridisch

De Stap 3 procedure wordt doelmatig ingezet en aan de procedurele vereisten wordt voldaan. Het Stap 3 besluit wordt na instemming door de gemeenteraad voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor eenieder om een beroep in te stellen tegen het besluit bij de Raad van State. Na terinzagelegging en zonder ingesteld beroep treedt het Stap 3 besluit in werking en is het mogelijk om de aangevraagde omgevingsvergunning daadwerkelijk te verlenen.

Duurzaamheid

De voorgestelde aanpassingen hebben geen wezenlijke consequenties op het gebied van duurzaamheid. De duurzaamheidsprestaties die zijn vastgelegd voor dit project worden nog steeds behaald. Er is in beperkte zin sprake van materiaalbesparing bij de realisatie van deze woningen.

Communicatie

De terinzagelegging van het Stap 3 besluit wordt bekend gemaakt per publicatie in het DiemerNieuws en in het Gemeenteblad. De stukken zijn in te zien bij het Klantcontactcentrum van de gemeente.

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat over dit besluit naar de toekomstig huurders / kopers informatie moet worden verstrekt, wat een randvoorwaarde is voor de procedurele medewerking.

Participatie

Participatie is in beperkte mate van toepassing op voorliggend voorstel. De toekomstig afnemers (groot- eigenaren Rochdale en BPD Woningfonds) staan positief tegenover deze procedure.

Uitvoering en vervolg

De procedure wordt begeleid vanuit Team Ruimtelijk Beleid, van waaruit de procedurele vervolgstappen worden begeleid, waaronder de tijdige publicatie van het besluit. De begeleiding van het project verloopt via team Projecten, binnen de ingerichte projectorganisatie voor de gebiedsontwikkeling Holland Park.

Bijlagen

- Bijlage 1: Beoordeling Omgevingsdienst ‘Aanvullende informatie t.b.v. STAP 3-Besluit’, Project: Holland Park West, fase 3 d.d. 24 januari 2024
- Bijlage 2: GGD Advies over Park Valley, Holland Park d.d. 15 januari 2024
- Bijlage 3: Stap 3 Besluit fase 3 Holland Park West, inclusief kaart
- Bijlage 4: Onderbouwing Stap 3 besluit fase 3 Holland Park West

Verwachte afhandeling is direct na raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,	de burgemeester,
G.T. Wildeman	E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: Stap 3 Besluit voor fase 3 van Holland Park West

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 27 februari 2024

Besluit

In te stemmen met het Stap 3 besluit Interimwet Stad- en milieubenadering voor fase 3 van Holland Park West.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 28 maart 2024,

De voorzitter, De griffier,