Gemeente Diemen

Raadsvoordracht

Onderwerp:	Aanpassing stedenbouwkundig plan Sportblok – Holland Park Zuid
Datum:	17-10-2023
Portefeuillehouder:	Hans Prins
Team:	Projecten
Steller:	Edwin Baas

Gevraagde beslissing:
1) De aanpassingen Stedenbouwkundig plan Sportblok Holland Park Zuid d.d. 17 november 2023 vast te stellen.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Op basis van een uitspraak door de Raad van State is één deel van het CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid vernietigd. Dit betreft het perceel van kerkgenootschap Filadelfia. Daarmee kan het stedenbouwkundig plan Holland Park Zuid uit 2019, voor wat betreft het stedenbouwkundig blok 'Sportblok', niet langer één op één uitgevoerd worden. Daarom is dit deel van het stedenbouwkundig plan gerepareerd (programmatisch én ruimtelijk), waarmee het oorspronkelijk beoogde programma binnen het 'Sportblok', voor zover dat bij andere partijen in eigendom is, toch te realiseren is.

Met de uitspraak van de Raad van State vormt het perceel van Filadelfia – gelegen in het stedenbouwkundig blok ‘Sportblok’ – geen onderdeel meer van het integrale stedenbouwkundig plan Holland Park Zuid en is dit geen actieve ontwikkellocatie. In het aangepaste stedenbouwkundig plan is het perceel van Filadelfia in vorm en functie in stand gehouden overeenkomstig het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 (zie afbeelding 1), welke inmiddels is overgenomen in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Holland Park 2023 (Veegplan). Die situatie is op adequate wijze ruimtelijk ingepast door middel van enkele stedenbouwkundige aanpassingen op het naastgelegen perceel.

Op onderstaande afbeelding is de huidige RO- juridische situatie weergegeven.



Afbeelding 1: Bestemmingsplan Holland Park Zuid 2019, inclusief perceel Filadelfia (bestemmingsplan Holland Park 2023).

Voor het Sportblok – waarin verder grondeigendommen van woningstichting Lieven de Key en de gemeente Diemen zijn gelegen – was het dus noodzakelijk om het stedenbouwkundig plan aan te passen. Enerzijds om het oorspronkelijk beoogde (woning)programma (op het naastgelegen perceel van de Key) te kunnen realiseren. Anderzijds om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke inpassing van Filadelfia in de plannen. Daartoe is voorliggende aanpassing van het stedenbouwkundig plan opgesteld (***bijlage 1***). Bij de aanpassing is zo min mogelijk ingeboet aan ruimtelijke kwaliteit en is geborgd dat wordt voldaan aan diverse criteria zoals parkeren en toegankelijkheid voor bezoekers en nood- en hulpdiensten.

Concrete aanleiding
De dominante grondeigenaar binnen het Sportblok, woningstichting de Key, wil haar grond verkopen aan een ontwikkelaar, rekening houdend met de door het college vastgestelde 'gemeentelijke voorwaarden ontwikkeling Holland Park Zuid' vanwege de gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Dit betekent dat naar verwachting vanaf 2024 een grondverkoop kan plaats vinden, waarna een ontwikkeltraject kan starten. De aanpassing van het stedenbouwkundig plan biedt de grondverkopende partij én de toekomstig ontwikkelende partij duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden. Voor de gemeente is het van belang tijdig duidelijkheid te kunnen geven over de (aangepaste) ruimtelijke kaders, ofwel de aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Dit voorstel voorziet in een aangepast stedenbouwkundig plan met zoveel mogelijk behoud van (woon)programma en ruimtelijke kwaliteit.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1: De aanpassingen Stedenbouwkundig plan Sportblok Holland Park Zuid d.d. 26 september 2023 vast te stellen.
Om de ontwikkeling van de 1.484 woningen (1.500 minus de 16 die op het perceel van Filadelfia waren geprogrammeerd) mogelijk te maken, en daarbij een goede ruimtelijke ordening te betrachten, zijn aanpassingen noodzakelijk aan het Sportblok. De aanpassingen hebben als doel om alle woningen die op dat perceel geprogrammeerd waren, op een logische en ruimtelijk passende wijze te kunnen realiseren. Daarbij wordt het kerkgebouw van Filadelfia, in de huidige vorm, stedenbouwkundig ingepast en vervallen de woningen die op dat perceel geprogrammeerd waren. De aanpassingen aan het Stedenbouwkundig Plan Holland Park Zuid betreffen dus uitsluitend 'het Sportblok' en zijn zowel programmatisch (vervallen 16 woningen), als ruimtelijk (verplaatsing bouwvolumes en inrichting openbaar gebied) van aard.

De voorliggende aanpassingen aan het Stedenbouwkundig plan zijn bovenliggend ten opzichte van het Stedenbouwkundig Plan van april 2019, voor zover het de thema's betreft die expliciet genoemd en beschreven worden in dit document. Voor al het overige blijft het Stedenbouwkundig Plan van april 2019 van toepassing.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 1
Het niet aanpassen van het stedenbouwkundig plan leidt tot onduidelijkheid en onzekerheid bij de toekomstig ontwikkelende partij(en), wat een risico vormt voor een voortvarende grondverkoop (zicht op concrete ontwikkeling woningen) en samenwerking.

Het niet aanpassen van het stedenbouwkundig plan leidt tevens tot een onwenselijke ruimtelijke situatie voor Filadelfia, omdat in dat geval (vooralsnog) onduidelijk is hoe toegankelijkheid en parkeren voor de functie van de kerk geborgd zijn in de planuitwerking. Met voorliggend plan is inzichtelijk dat daar op de ruimtelijke goede manier aan wordt voldaan.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect
Met dit voorstel wordt de kans op een voortvarende ontwikkeling van (betaalbare) woningen in het Sportblok vergroot en wordt in dat geval een bijdrage geleverd aan de woningnood.

Financieel
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties en doet recht aan de afspraken en eerder gedeelde gegevens aan grondeigenaren met het oog op toekomstige ontwikkelingen.

Juridisch
De reparatie vormt een (deels) nieuw publiekrechtelijk kader voor de ontwikkeling van het ‘Sportblok’, na de vaststelling door de gemeenteraad. Het betreft een beleids-neutrale reparatie op basis van de uitspraak door de Raad van State.

Duurzaamheid
De voorgestelde aanpassingen hebben geen consequenties qua duurzaamheid. De op 27 juni 2022 vastgestelde duurzaamheidsnota Holland Park Zuid blijft van kracht.

Communicatie
Naast de afstemming met direct belanghebbenden, is er geen actieve externe communicatie voorzien.

Participatie
De huidig grondeigenaar van de actieve ontwikkellocatie (de Key) is betrokken bij de stedenbouwkundige aanpassingen en de grondeigenaar van het behouden kerkgenootschap zonder ontwikkelstatus (Filadelfia) is daarvan tussentijds geïnformeerd, onder andere over de wijze waarop de bereikbaarheid en het parkeren geborgd worden voor haar bezoekers.

Op de ontwikkeling van het Sportblok zelf is geen participatie voorzien, omdat het bestemmingsplan reeds onherroepelijk is. Wanneer er nog participatie nodig mocht blijken, zal dat vanuit de initiatiefnemer (ontwikkelaar) georganiseerd worden. De toekomstig gebiedsontwikkelaar (rechtsopvolger van de Key) zal te zijner tijd immers de benodigde ruimtelijke procedure(s) doorlopen om tot daadwerkelijke planuitvoering over te gaan.

Uitvoering en vervolg
Uitvoering via team Projecten, binnen de ingerichte projectorganisatie voor de gebiedsontwikkeling Holland Park.

Verwachte afhandeling direct na raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: Aanpassing stedenbouwkundig plan Sportblok – Holland Park Zuid

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 17 oktober 2023

Besluit

De aanpassingen Stedenbouwkundig plan Sportblok Holland Park Zuid d.d. 26 september 2023 vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 30 november 2023,

De voorzitter, De griffier,