

Onderwerp: ontwerp Stap 3 besluit voor fase 3 van Holland Park West

Datum: 14 november 2023

Portefeuillehouder: J. Prins

Team: Ruimtelijk beleid

Steller: K. Troost

+31 203144748

Klaas.Troost@diemen.nl

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Het gebied Holland Park wordt omgevormd van een kantorengedebied naar een woon/werkgebied. Om woningbouw in het gebied Holland Park West mogelijk te maken is in 2020 het bestemmingsplan Holland Park West vastgesteld. Voor een deel van de woningen is sprake van een hoge geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï (van Gooiseweg en Bergwijkdreef) en zijn hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld.

Er wordt binnenkort een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van woningen in fase 3 van Holland Park West. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet worden voldaan aan het hogere waardenbesluit door het nemen van maatregelen. Als dit niet mogelijk is, of gewenst is, moet worden afgeweken van het hogere waardenbesluit.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 14 november 2023

Samenvatting

Ter plaatse van fase 3 is er sprake van een hoge geluidsbelasting door wegverkeerslawaaï vanaf de Gooiseweg. Op grond van de Wet geluidhinder is er de maximale ontheffingswaarde van 53 dB ter plaatse van de woningen vastgesteld. Om te voldoen aan de hogere waarden moeten maatregelen worden genomen om de geluidsbelasting ter plaatse van woningen te beperken. Deze maatregelen zijn niet exact vastgelegd, maar kunnen bestaan uit dove gevels, geluidloggia's of vliesgevels. Dit zijn maatregelen waarin er geen te openen delen (zoals ramen of deuren) zijn toegelaten in de gevel om het geluid af te schermen.

Het blijkt dat voor fase 3 van Holland Park West het voldoen aan deze maatregelen onwenselijke gevolgen heeft voor de leefbaarheid van de bewoners. Voor een goede woonkwaliteit is het wenselijk dat bewoners de keuzevrijheid hebben om ramen en deuren open te zetten voor een goede ventilatie van de woning. Het toevoegen van een balkon verhoogt ook de woonkwaliteit. Deze aanpassing vormt een optimalisatie van het bouwplan op verzoek van de ontwikkelaar, met instemming van de woningcorporatie Rochdale en BPD Woningfonds als toekomstig afnemers.

Het is mogelijk om met een Stap 3 besluit van de Interimwet Stad- en milieubebandering af te wijken van de gestelde maximale waarden en nieuwe waarden en maatregelen vast te stellen die tegemoet komen aan de leefbaarheid. Er is een ontwerpbesluit Stap 3 met een nadere onderbouwing opgesteld. Hierin wordt voor 73 woningen gesitueerd aan de Gooiseweg de maximale geluidswaarde op de gevel verhoogd tot 58 dB.

Een verhoging van de maximale waarde betekent een nadelig gevolg voor het betreffende milieucompartiment en de bewoners. Een onderdeel van het toepassen van het Stap besluit is het afwegen en het nemen van aanvullende compenserende maatregelen. Er worden aanvullende maatregelen genomen door extra geluidsisolatie tussen woningen waardoor er een afname is van

contactgeluid binnen de woningen die verder gaat dan het Bouwbesluit. Ook worden er extra maatregelen genomen in de openbare ruimte door een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving door (met name) het toevoegen van een vlonder in de waterpartij ter hoogte van fase 3, waarmee verblijven en ontmoeten buiten de woningen wordt gestimuleerd. Ook een verblijfslement zal worden toegevoegd aan de openbare ruimte. De genomen maatregelen zorgen op die manier voor een meerwaarde in de ruimtelijke ontwikkeling van dit woongebied en vormt een grondslag om deze procedure tot afwijken te kunnen volgen.

Het ontwerp Stap 3 besluit wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Na de ter inzage legging wordt het vast te stellen Stap 3 besluit (samen met eventuele zienswijzen) ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Besluitvorming door de gemeenteraad:

- Eerste kwartaal 2024

Ter inzage in iBabs

- Bijlage 1: Ontwerp Stap 3 besluit fase 3 Holland Park West
- Bijlage 2: Ontwerp Stap 3 besluit fase 3 Holland Park West kaart
- Bijlage 3: Onderbouwing Stap 3 besluit fase 3 Holland Park West

- EINDE -