

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Holland Park
Datum: 8 december 2015
Steller: R. van Veen
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Gevraagde beslissing

1. Het 'Stedenbouwkundig plan Holland Park' vast te stellen;
2. Het 'Beeldkwaliteitsplan Holland Park' vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Op 7 juni 2007 heeft de raad besloten tot herontwikkeling van Bergwijkpak Noord (verder te noemen: Bergwijkpark). Doel is het huidige kantoreengebied te herontwikkelen tot een gemengd woon-werkgebied met voorzieningen. Aanleiding voor de herontwikkeling is de situatie op de Amsterdamse kantorenmarkt, die al enige jaren kampt met een groot overaanbod, waardoor er veel leegstand is en een omvangrijke planvoorraad.

De gemeente kan de beoogde herontwikkeling van Bergwijkpark niet zelfstandig realiseren. De medewerking van marktpartijen is noodzakelijk. Om de herontwikkeling te initiëren is door de gemeente een 'Strategisch Masterplan' opgesteld, dat op 26 april 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Snippe Projecten heeft naast de transformatie van kantorencomplex Diemervijver tot Campus Diemen Zuid serieuze interesse getoond om de rest van het gebied Bergwijkpark te herontwikkelen en gaat hiermee in op de open uitnodiging van de gemeente. Snippe Projecten en gemeente hebben gezamenlijk het 'Strategisch Masterplan' aangepast en uitgewerkt. Het 'Masterplan Bergwijkpark; aanpassing en verdere uitwerking' is op 29 september 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarnaast is tussen Snippe Projecten en gemeente Diemen op 19 november 2013 een Raamovereenkomst gesloten, die de basis vormt voor de herontwikkeling van het grootste (noordoostelijke) deel van Bergwijkpark. Betreffend plandeel wordt door Snippe Projecten 'Holland Park' genoemd.

Concrete aanleiding

In opdracht en voor rekening en risico van Snippe Projecten is door Soeters Van Eldonk architecten in nauw overleg met de gemeente Diemen een Stedenbouwkundig plan Holland Park en Beeldkwaliteitsplan Holland Park gemaakt.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

Het 'Stedenbouwkundig plan Holland Park' geeft inzicht in de verkaveling van het plangebied Holland Park. Het is een uitwerking van het Masterplan Bergwijkpark van september 2013. Het concept Stedenbouwkundig plan en ook de andere plannen zijn in overeenstemming met de 'geest' van genoemd Masterplan, maar kijken op details ervan af, zoals dat ook eind 2014 aan uw college en de raad is voorgelegd.

Het concept Stedenbouwkundig plan Holland Park (december 2014) en concept Beeldkwaliteitsplan Holland Park (december 2014) hebben tegelijkertijd met het voorontwerp bestemmingsplan van 24 april tot en met 4 juni 2015 voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens zijn de documenten toegezonden aan de betrokken instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg over bestemmingsplannen. De inhoud van de ontvangen reacties en de beantwoording is opgenomen in bijgevoegde Reactienota. De reacties hebben geleid tot enkele kleine wijzigingen, zoals vermeld in bijgaande nota. Ambtshalve zijn er nog enkele wijzigingen doorgevoerd. Deze hebben betrekking op onder andere een gewijzigde fasering, het benoemen van enkele onderdelen als 'indicatief' en diverse detailwijzigingen. Onderdeel van de gewijzigde fasering betreft het (voorlopige) behoud van het gebouw Diemercircle (waar momenteel het verkoopkantoor is gehuisvest). Omdat nog onduidelijk is of en wanneer dit gebouw vervangen wordt, is de planaanpassing behandeld als oplossing voor de lange termijn: het gebouw en de omgeving moet lange tijd op deze manier goed kunnen blijven functioneren. Voor Fase 3 is daarom een tijdelijke situatie (behoud Diemercircle) en een definitieve situatie (vervanging Diemercircle door woongebouw) opgenomen, die beiden een stedenbouwkundig verantwoorde invulling laten zien.

Beeldkwaliteitsplan

Het 'Beeldkwaliteitsplan Holland Park' is voor advies aan het Kwaliteitsteam Bergwijkpark voorgelegd. Het Kwaliteitsteam van mening dat genoemd Beeldkwaliteitsplan goede handvaten biedt om de ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied Holland Park binnen Bergwijkpark te sturen. Het Beeldkwaliteitsplan Holland Park wordt door de raad vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota.

Argumenten en keuzemogelijkheden

In de ontvangen inspraakreacties wordt verzocht het plan op een aantal punten aan te passen. Zoals verwoord in de Reactienota is het Stedenbouwkundig plan naar aanleiding van de inspraakreacties op enkele punten aangepast. Voor wat betreft de overige inspraakreacties is het Stedenbouwkundig plan ongewijzigd gebleven.

Met de vaststelling van Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan wordt afdoende zekerheid geboden voor het realiseren van de volgende politiek belangrijke punten:

" Met het Stedenbouwkundig plan Holland Park en de plannen voor de rest van het plangebied Bergwijkpark kan goed invulling worden gegeven aan de ambitie uit het Masterplan Bergwijkpark om 30% van de woningen sociaal, zowel koop als huur, te bouwen. Een groot deel van de woningen in Holland Park wordt aangeboden als goedkope koopwoning. Sociale huurwoningen kunnen in de toekomst worden gerealiseerd op de gronden van woningcorporatie De Key in het zuidwestelijke deel van Bergwijkpark. Samen met de studentenwoningen in de Campus Diemen Zuid, die door de regio ook tot het goedkope segment worden gerekend, zal de 30% sociaal haalbaar zijn. Naast het goedkope (sociale) segment wordt een aanzienlijk deel van de woningen in Holland Park als middeldure huurwoningen op de markt gezet. Hiermee wordt de grote behoefte aan dit type woningen in de regio goed bediend.

" De gemeentelijke ambitie uit het Masterplan om minimaal 60.000 m² openbaar groen en water te realiseren wordt alleen al in het plangebied van Holland Park inclusief het uitgewerkte raamwerk gehaald. Tevens wordt ten minste 10.000 m² extra oppervlaktewater alsmede ecologische verbindingzones met natuurvriendelijke oevers langs grote delen van de waterstructuur gerealiseerd.

Gevolgen en risico's

Financieel

Niet van toepassing.

Juridisch

Het Stedenbouwkundig plan Holland Park heeft geen directe juridische status. De herontwikkeling van het gebied wordt mogelijk gemaakt met het nieuwe bestemmingsplan Bergwijkpark en de daarop volgende wijzigingsplannen. Wel wordt het Stedenbouwkundig plan Holland Park gebruikt als toetsingskader voor de bouw- en wijzigingsplannen in het gebied Holland Park.

Het Beeldkwaliteitsplan Holland Park wordt vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota. Daarmee is het een toetsingskader voor de bouwplannen in het gebied Holland Park in het Kwaliteitsteam Bergwijkpark alsmede de Welstandscommissie.

Andere risico's?

Aan deze besluiten zijn geen risico's verbonden.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Burgers merken door dit besluit feitelijk nog niets. De plannen hebben namelijk geen juridische status. De benodigde juridische basis voor het realiseren van de plannen wordt geboden door de herziening van het geldende bestemmingsplan en de daarna nog benodigde wijzigingsplannen alsmede door de besluiten inzake afwijkingsprocedures die worden doorlopen vooruitlopend op de vaststelling van bestemmingsplan en wijzigingsplannen.

Adviesraden

Niet van toepassing.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

Na besluitvorming in uw raad wordt een persbericht uitgebracht. Tevens wordt het besluit alsmede de vastgestelde documenten op de projectwebsite gezet.

Bijlagen

Reactienota inspraak Stedenbouwkundig Plan Holland Park en Beeldkwaliteitsplan Holland Park.
Stedenbouwkundig Plan
Beeldkwaliteitsplan

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

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Holland Park**
16-02

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 8 december 2015

Besluit

1. Het 'Stedenbouwkundig plan Holland Park' vast te stellen;
2. Het 'Beeldkwaliteitsplan Holland Park' vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 21 januari 2016,

De voorzitter,

De griffier,