

Onderwerp: **verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen en gebruiken van vier woongebouwen (blokken en torens 22 en 23) in Holland Park**

Datum: 1 mei 2017
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten
Afdeling: Ruimtelijke ontwikkeling
Steller: K. Troost

Gevraagde beslissing

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 Wabo, verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van vier woongebouwen (blokken en torens 22 en 23) en aanvullende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen in Holland Park.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Als onderdeel van de herontwikkeling van het gebied Bergwijkpark Noord is voor het gebied Holland Park het voornemen voor het realiseren van woongebouwen met aanvullende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen.

Concrete aanleiding

Op 26 april 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning voor handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening ingediend voor het realiseren van woningen, aanvullende voorzieningen en parkeervoorzieningen langs de Bergwijkdreef, in aansluiting op de eerder gerealiseerde blokken in Holland Park.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

De aanvraag is gesitueerd op gronden gelegen in het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 met de bestemmingen Gemengd-1, Groen, Kantoor, Verkeer en Water. Het bouwen en gebruiken van deze gronden voor woningen en aanvullende voorzieningen is in strijd met het bestemmingsplan. Voor de aanvraag wordt een procedure voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan doorlopen.

In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing worden de ruimtelijk relevante aspecten en belangen beschreven.

Argumenten en keuzemogelijkheden

De blokken en torens 22 en 23 worden gerealiseerd als onderdeel van Holland Park. In het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 zijn wijzigingsregels opgenomen die indirect de mogelijkheid bieden voor het realiseren van woningen en aanvullende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen. De aanvraag wijkt op enkele onderdelen af van de voorwaarden van deze wijzigingsregels

In het bestemmingsplan zijn in de wijzigingsregels voorwaarden genoemd waarbinnen herontwikkeling van het gebied kan plaatsvinden. De aanvraag is gesitueerd binnen wijzigingsgebied 2 waarbinnen een maximale bouwhoogte geldt van 25 meter. Een hogere bouwhoogte is toegestaan met hoogteaccenten, zoals opgenomen in artikel 20.2.2 onder letter p. Er mogen 2 hoogteaccenten van maximaal 30 meter en 1 hoogteaccent van maximaal 52 meter worden gerealiseerd.

In afwijking van deze regels is het verzoek om niet 1, maar 2 hoogteaccenten van 52 meter realiseren. Hierdoor worden de blokken 22 en 23 aangevuld met de torens 22 en 23, beide van maximaal 52 meter hoog. Het toevoegen van een extra hoogteaccent is afgewogen met de effecten op de omgeving en de ruimtelijke inpasbaarheid.

Stedenbouw

De stedenbouwkundige kwaliteit van het bouwplan voor de woongebouwen blok 22, blok 23, toren 22 en toren 23 is beoordeeld in het Kwaliteitsteam Bergwijkpark. Het kwaliteitsteam heeft op 23 augustus 2016, 22 november 2016 en op 24 januari 2017 positief geadviseerd over het bouwplan. Voor de twee torens geldt dat deze een 'familie' zijn, maar dat architectonische verschillen gewenst zijn. Toren 22 kan dezelfde hoogte krijgen als toren 23, mits er bij de blokken 22 en 23 hoogteverschillen zijn. In een uitwerking zijn de torens en de blokken van meer hoogteverschillen voorzien, waarbij de maximale bouwhoogte van de torens gelijk is gebleven. Het ontwerp van de gebouwen met een extra hoogteaccent zorgt ervoor dat wat betreft architectuur de stedenbouwkundige kwaliteit wordt versterkt.

Schaduwwerking

Er is een bezonningsstudie verricht voor de vier woongebouwen. Hierbij is vooral gekeken naar de schadueffecten vanwege het toevoegen van toren 22 als extra hoogteaccent van 52 meter. De schaduwwerking van de overige gebouwen is eerder in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan beoordeeld.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat toren 22 gedurende een beperkte periode schaduw geeft op de blokken 20 en 21 ten oosten van toren 22. De toevoeging van de schaduw van toren 22 ten opzichte van de schaduwwerking door de blokken 22 en 23 en toren 23 geeft geen onevenredige hinder.

Windhinder

De windeffecten van het toevoegen van toren 22 als extra hoogteaccent van 52 meter zijn nader onderzocht. De voorgenomen bouwhoogte van toren 22 geeft een kleine verslechtering van de windsituatie ter plaatse. Er is geen sprake van windgevaar. De beperkte windhinder wordt beoordeeld als acceptabel.

Parkeren

Voor de bewoners van de woningen in blok 22, blok 23, toren 22 en toren 23 wordt in een inpandige parkeergarage voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Er worden 304 woningen gerealiseerd en ten minste 183 parkeerplaatsen gerealiseerd in de parkeergarage onder de gebouwen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning voor bewoners.

Het parkeren voor de voorzieningen en bezoekers van de bewoners wordt geregeld in de openbare ruimte. Hiervoor geldt een parkeernorm van 0,25 parkeerplaats per woning. Voor het bouwplan met 304 woningen zijn 76 parkeerplaatsen nodig voor bezoekers.

Het bouwplan van blok 22, blok 23, toren 22 en toren 23 maakt onderdeel uit van fasegebied 2 van Holland Park. Op basis van de parkeernorm zijn er voor alle woonblokken in deze fase bij elkaar 237 parkeerplaatsen voor bezoekers nodig in de openbare ruimte. Bij realisatie van het bouwplan voor blokken en torens 22 en 23 is een tekort geconstateerd van 11 bezoekersparkeerplaatsen. Er is onderzocht of er langs de kades, op de parkeerplaatsen langs het Zilvermewpad en langs de rand van het nieuwe park op een kwalitatief verantwoorde wijze parkeerplaatsen toegevoegd kunnen worden. Er is geen ruimte gevonden voor het kwalitatief goed inpassen van het tekort aan parkeerplaatsen binnen deze fase. Het verplaatsen van het tekort door compensatie met een andere fase is niet gewenst omdat dan het tekort een beperking oplegt voor de herontwikkeling van de volgende fase. Het tekort van 11 bezoekersparkeerplaatsen op een totaal aantal van 237 parkeerplaatsen voor bezoekers in fasegebied 2 wordt acceptabel geacht.

De afwijking van de wijzigingsregels met een extra hoogteaccent van 52 meter en een lager aantal parkeerplaatsen dan de gestelde norm is in dit geval ruimtelijk inpasbaar.

Geluid

De woningen zijn gesitueerd binnen de geluidszone(s) van omliggende wegen, een treinverbinding en een metrolijn. Het verkeer op deze wegen en spoorlijnen veroorzaakt een geluidsbelasting die hoger

is dan de grenswaarde. Voor de realisatie van de woningen is daarom een hogere waardenbesluit nodig vanuit de Wet geluidhinder. Hierover wordt een ontwerpbesluit opgesteld dat tegelijkertijd met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd.

Met het vaststellen van een hogere waardenbesluit door het college is het mogelijk om een hogere waarde toe te staan dan de grenswaarde. Het beleid van Diemen is om een hogere waarde toe te staan voor weg- en/of railverkeerslawaaï onder de voorwaarde dat het geluidsnadeel voldoende wordt gecompenseerd met als uitgangspunt dat elke woning tenminste een geluidluw geveldeel en een geluidluwe buitenruimte moeten hebben. Door het nemen van maatregelen zoals hogere afscherming van het balkon of geluiddemping in het plafond bij het balkon wordt er voldaan aan deze uitgangspunten. Op deze manier voldoen de woningen aan de gestelde binnenwaarde van 33 dB en is er sprake van een planologisch aanvaardbare situatie.

Lucht

De luchtkwaliteit ter plaatse van het bouwplan voldoet in de huidige situatie en na de realisatie van de woongebouwen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor Duivendrecht-Weesp heeft een risico verhogende werking op de locatie van de aangevraagde woongebouwen. Ten opzichte van de bestaande situatie is er een beperkte toename van het groepsrisico. Er zijn geen functies voor beperkt zelfredzame personen in de aanvraag opgenomen. Op grond van de verantwoordingsplicht in de ruimtelijke onderbouwing en het advies van de veiligheidsregio zijn er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor dit bouwplan.

Bodem

De bodemkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

Water

De realisatie van de woongebouwen geeft een toename van verhard oppervlak waarvoor een watercompensatie in de vorm van extra waterberging nodig is. In de ontwikkeling van Holland Park is een toename van oppervlaktewater opgenomen als watercompensatie. Dit is onderdeel van de waterbalans voor het gebied die akkoord is bevonden door Waternet.

Natuur

De locatie is onderzocht op de aanwezigheid van en de effecten op beschermde soorten. De realisatie van de woongebouwen heeft geen invloed op de instandhouding van de aanwezigheid van beschermde soorten.

Voorzieningen

Op het plein tussen de blokken 22 en 23 is ruimte gereserveerd voor het vestigen van aanvullende voorzieningen. De exacte invulling is op dit moment nog niet bekend. De omvang en het soort van de voorzieningen wordt gerealiseerd passend binnen de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015.

Op grond van de ruimtelijke onderbouwing bestaan er geen bezwaren tegen de gevraagde vergunning.

Gevolgen en risico's

Financieel

De financiële gevolgen van het plan zijn afgedekt met een anterieure overeenkomst voor het project Holland Park. De kosten die gemaakt worden door de gemeente voor het project zijn meegenomen in de overeenkomst.

Juridisch

De omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Op de voorbereiding van deze beschikking is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing (uitgebreide procedure) waarbij het ontwerp gedurende een periode van zes werken ter inzage wordt gelegd.

Bij het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo is als onderdeel van de vergunning een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Op 20 februari 2014 heeft de gemeenteraad besloten voor omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan in combinatie met een hogere waardenbesluit Wet geluidhinder de gemeentelijke coördinatie-regeling op grond van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen. Met gebruik van deze regeling wordt de procedure vereenvoudigd en versneld. Het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit voor hogere grenswaarden voor geluid worden tegelijkertijd ter inzage gelegd. Na vaststelling worden de besluiten opnieuw gelijktijdig ter inzage gelegd. Tegen deze besluiten kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ingevolge de Crisis en herstelwet is hierbij sprake van een verkorte behandeltermijn voor beroepszaken van 6 maanden.

Andere risico's?

Niet van toepassing

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

De ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder worden gelijktijdig ter inzage gelegd. Een ieder krijgt de mogelijkheid een zienswijze in te dienen over deze ontwerpbesluiten.

Adviesraden

Niet van toepassing

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

De ter inzage legging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden wordt bekendgemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws en in de Staatscourant. De omgevingsvergunning wordt ook gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Projectmatig

De realisatie van het bouwplan is onderdeel van het project Bergwijkpark.

Bijlagen

Ruimtelijke onderbouwing

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

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor voor het bouwen en gebruiken van vier woongebouwen (blokken en torens 22 en 23) en aanvullende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen aan de Jan Wolkerslaan in Holland Park**

17-29

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 9 mei 2017

Besluit

een verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan voor het bouwen en gebruiken van vier woongebouwen (blokken en torens 22 en 23) en aanvullende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen aan de Jan Wolkerslaan in Holland Park

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 6 juli 2017,

De voorzitter,

De griffier,