

Onderwerp: Stedenbouwkundig Plan Holland Park Zuid 2019-023942

Datum: 9 april 2019
Steller: Rob van Bijleveld
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Gevraagde beslissing

1. Stedenbouwkundig Plan Holland Park Zuid vaststellen.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Op 7 juni 2007 heeft de raad besloten tot herontwikkeling van Bergwijkpak Noord (verder te noemen: Holland Park). Doel was het huidige kantoreengebied te herontwikkelen tot een gemengd woon-werkgebied met voorzieningen.

In 2013 is het 'Masterplan Bergwijkpak; aanpassing en verdere uitwerking' door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens 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 Holland Park. Dit deel wordt thans gerealiseerd.

Op 1 december 2016 heeft uw raad het voorkeursrecht gevestigd op de strook met eigendommen van KPN, Stichting Arq, hogeschool Inholland, de Key en Christengemeente Filadelfia van Apocalypsis.

Op 19 juli 2018 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen voor dit plandeel waarmee mogelijke ontwikkelingen vooruitlopend op de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan zijn bevroren.

September 2018 is de eerste concept versie van het Stedenbouwkundig Plan voor Holland Park Zuid aan uw raad gepresenteerd.

Op 22 januari 2019 heeft het college besloten het voorontwerp bestemmingsplan voor dit plandeel vrij te geven voor inspraak en zijn twee informatieavonden gehouden. Dit voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op het CONCEPT stedenbouwkundig plan van september 2018.

Concrete aanleiding

Tussen 2013 en 2018 is veel gebeurd. Diverse plandelen zijn klaar en de eerste bewoners wonen reeds in de wijk. Nog meer gebouwen staan in de steigers. Zo is langs de Bergwijkdreef de uitbreiding van de Campus in aanbouw. Voor Holland Park West loopt een aanbestedingsprocedure om later dit jaar een marktpartij te kunnen contracteren.

Omdat op 30 november 2019 het voorkeursrecht vervalt voor dit plandeel en de eigenaren in dit gebied dan vrij zijn hun gronden aan derden te verkopen is het noodzakelijk om voor het aflopen van het voorkeursrecht een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Immers, als partijen vrij zijn de gronden aan derden te verkopen is het uiterst onzeker of de door de gemeente gewenste ontwikkeling naar een duurzaam en aantrekkelijk woongebied nog haalbaar is.

Daarnaast heeft de gemeente afspraken met de huidige ontwikkelaars in het gebied om uit dit plandeel financiële bijdragen te leveren aan de hoofdstructuur en zal de gemeente haar eigen plankosten moeten verhalen. Daarom is het ook wettelijk verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Nadere informatie over dit laatste treft u aan onder de kop "Financiën" maar zal later dit jaar bij het behandelen van het ontwerp bestemmingsplan nader aan de orde komen.

In samenwerking vakspecialisten binnen en buiten de gemeente, is voor dit parkdeel in Holland Park een breed gedragen Stedenbouwkundig Plan Holland Park Zuid opgesteld wat dient als onderlegger van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan en exploitatieplan. Dit is ook de reden dat dit stedenbouwkundig plan een dergelijke mate van gedetailleerdheid kent. Het SP wat nu ter besluitvorming aan u voorligt is een bijgesteld SP ten opzichte van het plan wat u in september 2018 al is gepresenteerd.

Op de onderstaande kaart is het deelgebied Holland Park Zuid weergegeven.



Toelichting

Inhoud van de voordracht **Stedenbouwkundig Plan**

Inmiddels zes jaar succesvolle ontwikkeling van Holland Park heeft de juistheid van de oorspronkelijke uitgangspunten bevestigd. Maar dat betekent nog niet dat Holland Park Zuid hetzelfde moet worden want het Masterplan uit 2013 beschrijft immers dat er verschillende buurten moeten worden gerealiseerd. De nieuwe buurt kan juist voorzien in kwaliteiten die in de eerdere buurten achteraf bezien onderbelicht zijn gebleven. Dit bijsturen van de nieuwe plandelen brengt daardoor Holland Park als geheel op een nog hoger ruimtelijk en sociaal kwaliteitsniveau. Uiteraard zal straks wel duidelijk zijn dat door herkenbare toepassing van materialen in de openbare ruimte ook dit plandeel onderdeel is van het gehele Holland Park.

Specifiek op de volgende vijf punten is lering getrokken uit eerdere fasen.

- Ten eerste komt er nu, net als in Holland Park West meer focus op gezinnen met kinderen. Er zijn in Holland Park meer kinderen komen wonen dan vooraf was ingeschat. We leggen daarom nu extra nadruk op natuur, buitenspeelmogelijkheden en sport.
- Ook hier krijgen lagere inkomensgroepen meer ruimte in het te realiseren woonprogramma.

- Het derde punt van extra aandacht is nog meer groen en behoud van het water. Groen en water dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de eerste fases van Holland Park. In Holland Park Zuid wordt daarom de huidige singel behouden en wordt binnen de bebouwing en in de openbare ruimte meer ruimte voor groen gecreëerd.
- Het vierde punt betreft duurzaamheid. De urgentie van dit punt groeit met de dag en de praktische mogelijkheden op dit punt groeien stormachtig. Voor Holland Park West hebben we in april 2018 een Duurzaamheidsnota vastgesteld die ook hier van toepassing zou kunnen zijn, maar gezien de huidige marktontwikkelingen wordt voor Zuid in een later stadium een apart/ aangepast document opgesteld om aan te kunnen sluiten bij de laatste ontwikkelingen op dit gebied.
- Het vijfde en laatste punt betreft voorzieningen. Eerder is afgesproken dat in Holland Park alleen wijk-gebonden voorzieningen worden gerealiseerd. In het deel van Holland Park wat nu gerealiseerd wordt, is slechts heel beperkt invulling gegeven aan voorzieningen. Daarom zal in Zuid een inhaalslag gemaakt worden om de bewoners van Holland Park straks toch te kunnen faciliteren met voldoende voorzieningen. Hiervoor wordt met name de centrale as langs het Zilvermeeuwpad bestemd en ingericht als stadsstraat.

Bij het bijsturen op deze vijf punten blijft de samenhang van Holland Park als geheel gewaarborgd! Daarnaast leggen we de uitgangspunten van dit plan vast in het bestemmingsplan en omdat we hier een bestemmingsplan maken onder de Crisis- en herstelwet met verbrede reikwijdte, hebben we meer mogelijkheden om de geformuleerde punten af te dwingen.

Dit Stedenbouwkundig Plan (hierna SP) is een kaderstellend document voor de ontwikkeling van Holland Park Zuid. Het geeft integraal invulling aan met name de ruimtelijke aspecten. Binnen dit kader kunnen ontwikkelaar(s), het architectonisch concept en de landschappelijke kwaliteit nader uitwerken. Het sorteert daarmee voor op het t.z.t. vast te stellen bestemmingsplan (door de raad). Gelet daarop wordt het SP ter vaststelling aan u voorgelegd. Dit is een bijgesteld SP ten opzichte van het plan wat u in september 2018 al is gepresenteerd.

Het SP is het toetsingskader gedurende de ontwerpfase en de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan (SP) en Beeldkwaliteitsplan (BKP). De in dit SPvE opgenomen studiemodellen gelden als basis voor het beoogde ambitieniveau en geven daarom de minimaal vereiste kwaliteit weer. Daarmee daagt de gemeente ontwikkelaars en ontwerpers uit met voorstellen te komen met een hogere kwaliteit en verder reikende ambities. Stelregel is dat niet de letter maar het doel achter de regel leidend is. Het staat de ontwikkelaar daarom vrij om binnen de geschetste randvoorwaarden met eigen voorstellen te komen, wanneer dit de plankwaliteit en/of het beoogde ambitieniveau naar het oordeel van de gemeente Diemen ten goede komt.

Woonprogramma

Op 13 februari 2018 heeft het college besloten de woonnotitie met een voorgesteld programma aangepast vast te stellen. Ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel is het volgende besloten:

- Een mix van 30% sociale huurwoningen variërend in drie verschillende bandbreedtes voor de oppervlakten.
- 20% middeldure huurwoningen tussen € 711- en € 1.000,-.
- 50% vrije sector koop/huur waarvan minimaal 50% koopwoning is.

Beeldkwaliteitsplan (BKP)

Holland Park en Campus Diemen Zuid ontwikkelen zich tot succesvolle en zeer gewaardeerde woongebieden. De wens is om in de twee nu nog te ontwikkelen deelgebieden Holland Park West en - Zuid op dat hoge kwaliteitsniveau aan te haken. Die kwaliteiten zitten niet alleen in de 'grote beslissingen' aangaande stedenbouw, bouwvolume en openbare ruimte. Integendeel: Het komt aan op een zorgvuldige omgang met materialisering, detaillering et cetera. Juist die praktische zaken op ogenschijnlijk laag schaalniveau zijn heel bepalend voor de uiteindelijke ruimtelijke beleving van buurt. Zowel samenhang als verbijzondering zijn daarbij kernbegrippen. Dat maakt een Beeldkwaliteitskader noodzakelijk. De gemeente Diemen beschikt over een Welstandsnota 2012. Deze is echter algemeen van aard en noch bedoeld, noch geschikt als kader voor grote nieuwbouwprojecten als Holland Park. Een apart BKP voor specifiek West en Zuid is daarom noodzakelijk. Met een zowel ambitieuze als haalbare invalshoek. Dit BKP is een daarom samenvoeging van het huidige BKP voor Holland Park voor de gebouwde ruimte en het BKP voor de onbebouwde ruimte. Tevens is het aangepast met specifieke eisen voor het betreffende deelgebied.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en het Kwaliteitsteam hebben een handvat nodig voor de beoordeling en begeleiding van de verschillende ontwerpfases. Het SP alleen is daarvoor niet gedetailleerd genoeg.

Het BKP is een gebied specifieke aanvulling op de door de raad vastgestelde gemeentelijke Welstandsnota uit 2012. Het BKP heeft u op 26 april 2018 al vastgesteld.

Duurzaamheidsnota

Bij de planontwikkeling voor Holland Park West is nadrukkelijk gekeken naar duurzaamheid en energie, circulaire ontwikkeling en klimaatadaptatie. Uw raad heeft hiervoor op 26 april 2018 een Duurzaamheidsnotitie vastgesteld. Echter, om op de marktontwikkeling met betrekking tot dit onderwerp te kunnen blijven inspelen zal vooralsnog gewacht worden met het vaststellen van duurzaamheidsaspecten. Wij hebben als gemeente heldere ambities voor de nieuwbouw in Holland Park Zuid, vanuit (h)erkende globale milieuproblematiek waar we ook straks rekening mee willen houden.

Argumenten en keuzemogelijkheden

De argumenten en keuzemogelijkheden worden in een presentatie toegelicht.

Gevolgen en risico's

Financieel

De plankosten die de gemeente maakt voor de uitvoering van het stedenbouwkundig plan (en bestemmingsplan) voor Holland Park Zuid worden later verhaald middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomsten. Ook zullen bijdragen aan de hoofdstructuur op dezelfde wijze verhaald worden. Normaliter heeft de gemeente de wettelijke plicht om bij het vaststellen van het bestemmingsplan gelijktijdig een exploitatieplan vast te stellen indien het gaat om grondeigendom van derden zoals hier het geval is. Maar omdat wij hier een bestemmingsplan maken onder de Crisis- en herstelwet met verbrede reikwijdte, kunnen we het exploitatieplan ook later vaststellen. Dat geeft ons meer ruimte om met de marktpartijen te onderhandelen en tot anterieure afspraken te komen. Indien één van de partijen vervolgens niet tot anterieure afspraken komt met de gemeente, dan wordt het exploitatieplan alsnog aan uw raad ter vaststelling aangeboden. Hiermee is het kostenverhaal op verschillende wijzen verzekerd.

Juridisch

Het **SP** Holland Park Zuid heeft geen directe juridische status. Wel wordt het document gebruikt als toetsingskader voor de plannen in het gebied en als onderlegger van het bestemmingsplan. De herontwikkeling van Zuid wordt mogelijk gemaakt met een nieuw bestemmingsplan. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is nodig omdat het voorkeursrecht afloopt en de gemeente dit deelgebied wil omzetten van kantoren naar woningbouw met voorzieningen.

Andere risico's?

Marktrisico

Op dit moment is de huizenmarkt zeer overspannen. Het risico dat deze "bubble" kan klappen is aanwezig. We verwachten echter voldoende snelheid te kunnen maken met de planontwikkeling zodat we dit scenario voor kunnen zijn. Het is echter niet te voorspellen of en zo ja wanneer dit risico optreedt. Daarnaast is de gemeente hier geen eigenaar van de gronden en zal van derden afhankelijk zijn voor het ontwikkeltempo.

Planvertraging

Voor het gebied moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld om de realisatie van woningbouw en kostenverhaal mogelijk te maken. Hierin is in het vigerende bestemmingsplan deels voorzien. Voor de kavel van Hogeschool Inholland is in het vigerende bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen terwijl dat voor de andere kavels wel van toepassing is. Om te ontwikkelen moeten ook de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd.

Vertraging kan optreden als gevolg van de uitkomst van de onderzoeken omdat wellicht nader onderzoek plaats moet vinden of dat de plannen moeten worden aangepast.

Ook staat tegen iedere planologische wijziging bezwaar en beroep open met mogelijke vertraging tot gevolg.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Burgers merken door dit besluit feitelijk nog niets. De benodigde juridische basis voor het realiseren van de plannen wordt geboden door een nieuw bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan is vrijgegeven voor inspraak en er zijn twee informatieavonden gehouden om zoveel mogelijk stakeholders de kans te geven kennis te nemen van de plannen.

Adviesraden

Niet van toepassing

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

Het vastgestelde SP wordt na vaststelling door de raad op onze projectwebsite www.hollandpark.diemen.nl geplaatst.

Projectmatig

Eén en ander maakt onderdeel uit van het project Holland Park.

Bijlagen

- Stedenbouwkundig Plan Holland Park Zuid.

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

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Stedenbouwkundig Plan Holland Park Zuid 2019-023942**
19-26

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 9 april 2019

Gelet op
Niet invullen

Besluit

1. Stedenbouwkundig Plan voor Holland Park Zuid vaststellen.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 23 mei 2019,

De voorzitter,

De griffier,