

Aanleiding

In een publicatie van het DiemerNieuws op 14 februari 2019 is bekend gemaakt dat het voorontwerp bestemmingsplan Holland Park Zuid van 15 februari tot en met 14 maart ter inzage is gelegd. In een aanvullende publicatie op 28 februari 2019 is bekend gemaakt dat de ter inzage legging is verlengd tot en met 28 maart 2019. Op 28 februari en 14 maart 2019 is een inloopbijeenkomst georganiseerd. Het bestemmingsplan is besproken in de informatieve raad op 14 maart 2019. Het voorontwerp bestemmingsplan is ook toegezonden aan de overlegpartners. Gedurende de ter inzage legging zijn 7 overlegreacties en 28 inspraakreacties ingediend.

De documenten zijn opgeslagen onder zaaknummer 2019-008438

Overzicht vooroverleg voorontwerp Bestemmingsplan Holland Park Zuid

	Datum	Registratienr.	Indiener
A1	15-02-19	D2019-02-014587	Gasunie
A2	5-03-19	D2019-03-003991	Provincie Noord-Holland
A3	7-03-19	D2019-03-009819	Waternet
A4	11-03-19	D2019-03-010199	Tennet
A5	13-03-19	D2019-03-012102	Rijkswaterstaat West-Nederland Noord
A6	18-03-19	D2019-03-016102	GGD Amsterdam
A7	26-03-19	D2019-03-024704	Liander

Overzicht inspraakreacties voorontwerp Bestemmingsplan Holland Park Zuid

	Datum	Registratienr.	Indiener
B1	3-03-19	D2019-03-001534	bewoner Van Bossestraat in Amsterdam
B2	12-03-19	D2019-03-014920	Arq
B3	13-03-19	D2019-03-013763	Christengemeente Filadelfia van Apocalypsis
B4	22-03-19	D2019-03-022356	bewoner Gerrit Rietveldsingel in Diemen
B5	24-03-19	D2019-03-022354	bewoner Carel Willinkgracht in Diemen
B6	24-03-19	D2019-03-025713	bewoner Carel Willinkgracht in Diemen
B7	25-03-19	D2019-03-024097	bewoners Carel Willinkgracht in Diemen
B8	25-03-19	D2019-03-024184	bewoner Carel Willinkgracht in Diemen
B9	25-03-19	D2019-03-024200	bewoner Carel Willinkgracht in Diemen
B10	25-03-19	D2019-03-024202	bewoner Carel Willinkgracht in Diemen
B11	26-03-19	D2019-03-024711	bewoner Carel Willinkgracht in Diemen
B12	26-03-19	D2019-03-025214	bewoner onbekend adres
B13	26-03-19	D2019-03-025219	bewoner Charley Tooropgracht in Diemen
B14	26-03-19	D2019-03-025220	bewoners Carel Willinkgracht in Diemen
B15	26-03-19	D2019-03-025712	bewoner Carel Willinkgracht in Diemen
B16	26-03-19	D2019-03-024182	bewoner Carel Willinkgracht in Diemen
B17	27-03-19	D2019-03-025241	bewoners Carel Willinkgracht in Diemen
B18	28-03-19	D2019-03-027457	bewoner Carel Willinkgracht in Diemen
B19	28-03-19	D2019-03-028231	Christengemeente Filadelfia van Apocalypsis
B20	27-03-19	D2019-03-026973	bewoner Charley Tooropgracht in Diemen
B21	27-03-19	D2019-03-026934	bewoner Carel Willinkgracht in Diemen
B22	27-03-19	D2019-03-026931	bewoner Carel Willinkgracht in Diemen
B23	27-03-19	D2019-03-026930	bewoner Carel Willinkgracht in Diemen
B24	28-03-19	D2019-03-026929	bewoner Carel Willinkgracht in Diemen
B25	26-03-19	D2019-04-002076	bewoners Carel Willinkgracht in Diemen

B26	28-03-19	D2019-03-028512	bewoner Carel Willinkgracht in Diemen
B27	28-03-19	D2019-03-028513	bewoners Carel Willinkgracht in Diemen
B28	28-03-19	D2019-03-028568	bewoners Carel Willinkgracht in Diemen

A1 Gasunie

Reactie

De Gasunie concludeert dat het plangebied binnen de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen leiding valt. Op grond van artikelen 11 en 12 Bevb is het bevoegd gezag verplicht de externe veiligheid van nabij het plangebied gelegen aardgastransportleidingen in de toelichting te verantwoorden. De Gasunie constateert dat de GR van de leiding door het bevoegd gezag verantwoord is. Het plan voldoet aan de door de Gasunie gestelde eisen ten aanzien van de verantwoording van de externe veiligheid van de leidingen.

Beantwoording

De vooroverlegreactie van de Gasunie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A2 Provincie Noord-Holland

Reactie

De Provincie Noord-Holland heeft opmerkingen op de beleidsparagraaf.

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is in november 2018 ingetrokken. Verder is de Provinciale Ruimtelijke verordening gewijzigd bij besluit van PS van 14 januari 2019.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan zullen de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, getoetst worden aan het actuele Provinciale beleid.

Conclusie

De vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Holland leidt tot aanpassingen van de plankaart en de regels.

A3 Waternet

Reactie

Waternet heeft namens het waterschap Amstel, Gooi en Vecht het voorontwerp bestemmingsplan Holland Park Zuid doorgenomen. Waternet heeft geen opmerkingen op het genoemde bestemmingsplan. De taken die Waternet uitvoert namens het waterschap zijn goed verwoord.

Beantwoording en conclusie

De vooroverlegreactie van Waternet leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

A4 Tennet

Reactie

1. Verbeelding

Door het plangebied loopt het tracé van de ondergrondse 150.000 Volt hoogspanningsverbinding Bijlmer Noord – Diemen met een bijbehorende belemmeringenstrook.

Op één locatie valt de ligging van de dubbelbestemming niet samen met de ligging van het kabelbed. In verband met de bereikbaarheid van de kabel dient het kabelbed onbebouwd te blijven, temeer omdat daar ter plekke een verbindingsmof ligt. Op een tweede locatie valt het tracé niet samen met de dubbelbestemming. Verzoek is dit aan te passen.

2. Regels

In artikel 8.1 (Leiding-Leidingstrook) is opgenomen dat de bestemming primair bestemd is voor ondergrondse transportleidingen. Verzoek is het hoofdstuk en de tekst te wijzigen in Leiding – Hoogspanning en het onder a genoemde te wijzigen in 'ondergrondse hoogspanningsleidingen'.

3. Toelichting

Tennet vraagt zich naar aanleiding van paragraaf 4.1 af waar de parkeergarages komen en hoe diep die zijn. In verband met de aanwezigheid van de kabels kan ook deze ontwikkeling negatieve gevolgen hebben voor de levensduur en leveringszekerheid van de hoogspanningsverbindingen. Tennet heeft hier dan ook in eerste instantie bezwaar tegen.

4. Algemeen

Er is geen eerder overleg geweest met Tennet, zij staan hier alsnog voor open.

Beantwoording

1. Verbeelding

De verbeelding wordt aangepast op basis van de daadwerkelijke ligging van de hoogspanningsverbinding;

2. Regels

Artikel 8 wordt aangepast; in de bestemmingsomschrijving van het artikel wordt benoemd dat het mede van toepassing is op ondergrondse hoogspanningsverbinding.

3. Toelichting

De ligging van de parkeergarages is op te maken uit de verbeelding en de regels. De parkeergarages zijn uitsluitend toegestaan in de bestemmingen Wonen en ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' in de bestemming Groen. De maximale diepte van een parkeergarage is 6 meter, gemeten vanaf peil. In dit bestemmingsplan wordt de hoogte van het Zilvermeeuwpad (-1,10 NAP) als Peil gehanteerd.

4. Algemeen

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie van Tennet leidt tot aanpassing van de plankkaart en de regels.

A5 Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Rijkswaterstaat West-Nederland Noord

Reactie

Rijkswaterstaat West-Nederland Noord heeft kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan en ziet verder geen aanleiding voor een reactie.

Beantwoording en conclusie

De vooroverlegreactie van Rijkswaterstaat leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A6 GGD Amsterdam

Reactie

De GGD heeft een gezondheidsbeoordeling en –advies gegeven. Dit gaat in op de volgende punten:

Mobiliteit

1. De GGD vraagt aandacht te hebben voor specifieke parkeerwensen bij het collectief fiets parkeren;
2. De GGD vraagt om maatregelen om de vestiging van voldoende voorzieningen in de wijk te borgen te concretiseren;
3. De GGD vraagt om het verbeteren van de fietsverbindingen naar station Diemen Zuid en Amsterdam Zuidoost te borgen;
4. De GGD vraagt het behouden van lokale fietsverbinding te concretiseren.
5. De GGD adviseert een lagere parkeernorm en een maximale parkeernorm toe te passen.
6. De bezoekersparkeerplaatsen worden ingezet als ‘multifunctionele verharde zones’. De GGD ziet dit als een schijn-multifunctionaliteit; al bij één geparkeerde auto kan het terrein niet als sportveld gebruikt worden. De GGD adviseert de multifunctionaliteit met formele afspraken te organiseren wanneer één van de functies parkeren betreft.

Bewegen en groen

7. De GGD adviseert ook de beweegvriendelijkheid van het gebouwde deel uit te werken. Bij het uitwerken van de beweegvriendelijke omgeving kan de GGD adviseren.
8. Benadrukt wordt zorg te dragen voor toegankelijkheid van de publieke ruimte voor verschillende doelgroepen.
9. Er wordt aangegeven dat de licht verontreinigde grond het bestemmingsplan niet in de weg staat. Afhankelijk van het type en de mate van verontreiniging kan de GGD adviseren over het al dan niet combineren met deze functies en mogelijk te nemen maatregelen.

Geluid

10. Vanuit gezondheidkundig oogpunt wordt geadviseerd te onderzoeken of de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawai gereduceerd kan worden en niet alleen het probleem juridisch op te lossen door met een ontheffing voor een hogere geluidbelasting toe te staan.
11. Ten aanzien van industrielawaai wordt geadviseerd om van een dove gevel geen blinde geven te maken. Bij voorkeur heeft ook een dove gevel een te openen deel, dat in gesloten toestand voldoet aan de vereisten.
12. Om de woonkwaliteit van woningen met een hoge geluidbelasting te vergroten worden een aantal maatregelen genoemd: het toepassen van een geluidsluwe zijde, het extra stil maken van slaapkamers en extra isolatie tegen burengeluid toepassen.
13. Het borgen van een informatieplicht voor toekomstige bewoners over de hogere geluidniveaus, pas hierbij de checklist voor geluidgevoeligheid toe

Elektromagnetische velden

14. De GGD adviseert te onderzoeken of er binnen het plangebied sprake is van een relevant elektromagnetisch veld en zo nodig maatregelen te nemen.

Consumptie en roken

15. De GGD adviseert over de omgeving en het voedings- en rookgedrag:

- a. verbied roken in de collectieve buitenruimten;
- b. realiseer kleinschalige moestuinen of pluktuinen in de collectieve ruimte;
- c. realiseer drinkwatertappunten in de publieke ruimte;
- d. start nu al met het streven naar een geheel rookvrij Holland Park Zuid;
- e. heb aandacht voor een gezond voedselaanbod in horeca en winkels.

Beantwoording

1. De aandacht voor specifieke parkeerwensen bij het collectief fietsparkeren wordt in het bouwplan geregeld. De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn hierin leidend;
2. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van Holland Park is de realisatie van een voorzieningenniveau dat bijdraagt aan de kwaliteit van de wijk. Een bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie. In dit bestemmingsplan is ervoor gezorgd dat er ruimte is voor voldoende voorzieningen, die bijdragen aan de kwaliteit van de buurt. Het is vervolgens aan de markt om deze voorzieningen in te vullen. In Holland Park West wordt voorzien in een basisschool. Dat valt echter buiten dit bestemmingsplan.
3. Het borgen van deze verbindingen is weliswaar een beleidsmatig uitgangspunt, maar valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.
4. Zie onder 3
5. De parkeernorm is gebaseerd op het gemeentelijk parkeerbeleid. Het is niet gewenst om daar op projectniveau van af te gaan wijken.
6. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen
7. Het uitwerken op gebouwniveau valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. Het zal in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen meegenomen worden.
8. Dit aspect wordt meegenomen in de inrichtingseisen voor de openbare ruimte
9. De licht verontreinigde grond staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg. Dat neemt niet weg dat in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek uitgevoerd zal worden. De tuinen die worden uitgegeven, maken deel uit van het grondpakket op de parkeergarages. Voor dit grondpakket zal schone grond van elders worden aangevoerd. Daarbij zal worden onderzocht of deze grond geschikt is voor het gebruik als tuin.
10. In het kader van een eventuele hogere waardeprocedure wordt onderzocht of maatregelen aan de bron of in het overgangsgebied uitvoerbaar zijn. Dit wordt verantwoord in het akoestisch onderzoek en het hogere waardebesluit.
11. De gemeente is eens met de suggestie om van een dove gevel geen blinde gevel te maken. Het is echter wettelijk niet toegestaan om in een dove gevel te openen delen te maken.
12. De woningen zullen getoetst worden aan het geluidbeleid van de gemeente. Daarin zijn dergelijke eisen opgenomen.
13. Deze opmerking valt buiten de scope van het bestemmingsplan en wordt meegenomen voor de uitvoeringsfase.
14. In de paragraaf kabels en leidingen zal ingegaan worden op dit aspect.
15. Het aspect roken kan niet geregeld worden in het bestemmingsplan. De aandachtspunten zullen voor de fase omgevingsvergunning meegenomen worden. Ten aanzien van het aspect voedselaanbod zal in het zuidoostelijk deel een beperking worden gesteld aan de niet-woonfuncties. In het aangrenzende Holland Park West zal namelijk een school worden gerealiseerd. Het is planologisch gewenst om hier beperkingen aan de niet-woonfuncties te stellen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A7 Liander

Reactie

Liander Infra NV is de eigenaar van een gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied aan de Bergwijkdreef. Dit is een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Op het station zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing. Liander verzoekt het gasdrukmeet- en regelstation binnen de bovengenoemde bestemming te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' en de daarbij behorende veiligheidscontour vast te leggen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Dergelijke nutsvoorzieningen zijn vergunningvrij op basis het Besluit Omgevingsrecht (Bijlage II Bor). Dergelijke voorzieningen zijn daarmee in principe in het gehele plangebied toegestaan. Dat biedt de mogelijkheid om een dergelijke voorziening te verplaatsen als dat stedenbouwkundig of anderszins gewenst is. Vanzelfsprekend gebeurt dit in overleg met het Liander. In het stedenbouwkundig plan wordt vervolgens uiteraard rekening gehouden met de veiligheidscontouren uit artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit.

Conclusie

De reactie van Linander leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Beantwoording inspraakreacties

In de inspraakreacties komt een aantal thema's terug. Voorafgaand aan de beantwoording van de individuele reacties wordt een aantal van deze algemene thema's toegelicht.

1. In het Masterplan Bergwijkpark, aanpassing en verdere uitwerking, augustus 2013, dat ten grondslag heeft gelegen aan het Chw bestemmingsplan Bergwijkpark 2015, is de ontwikkeling van Holland Park Zuid naar woongebied opgenomen. In het CHW bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 zijn wijzigingsgebieden opgenomen waaronder 3 gebieden met een wijzigingsbevoegdheid in het gebied Holland Park Zuid. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zou bebouwing tot 25 meter, en deels tot 52 meter, zijn toegestaan. Voor het perceel van InHolland is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, omdat de verwachting was dat deze school voorlopig zou blijven. Hier geldt op basis van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 een ruim bouwvlak, dat tot 15 meter hoog bebouwd kan worden. Op basis van nadere inzichten, zoals de InHolland die besloot te verhuizen uit Diemen en de behoefte aan woningbouw, heeft een nieuwe afweging plaatsgevonden en is besloten Holland Park Zuid te gaan ontwikkelen. Hiervoor is in maart 2018 het Beeldkwaliteitsplan bebouwde en onbebouwde ruimte Holland Park West en Zuid opgesteld. Tevens is op 23 mei 2019 een Stedenbouwkundig Plan Holland Park Zuid vastgesteld door de gemeenteraad van Diemen. Het nu voorliggende plan is hiervan een uitwerking.
2. Het stedenbouwkundige plan dat ten grondslag ligt aan het voorontwerp bestemmingsplan (en later het ontwerp bestemmingsplan) gaat uit van een ander concept. Holland Park Zuid is vormgegeven als 4 blokken in een doorlopend park landschap. Dit landschap loopt door in de hoven van de blokken. Het parkeren wordt in halfverdiepte garages opgelost, wat bijdraagt aan het groene beeld. De gebouwen in Holland Park Zuid krijgen hoogteaccenten waardoor een dynamisch beeld ontstaat.
3. In het nieuwe stedenbouwkundige plan is de stadsstraat geïntroduceerd. Deze vormt een overgang vormt tussen de wijk Holland Park Noord en Holland Park Zuid. De stadsstraat is vooral een stedenbouwkundig concept en slaat op de positie van de bouwblokken van Holland Park Zuid ten opzichte van de blokken in Holland Park Noord. De stadsstraat wordt geen winkelstraat, ondanks dat er ruimte is voor voorzieningen in de plint.
4. Vanuit het detailhandelsbeleid is het niet gewenst om in Holland Park Zuid een full-service supermarkt te realiseren. Het plan biedt wel de mogelijkheid om in de plint van Holland Park Zuid kleine winkelvoorzieningen te realiseren. Hierbinnen is ruimte voor winkels tot 250 m². De oppervlakte aan winkels die het bestemmingsplan toelaat is dus zeer beperkt. De nadruk in het gebied ligt op woningen.
5. Parallel aan de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan is verder gewerkt aan de optimalisering van het stedenbouwkundig plan. Er is bebouwing op een andere plek gesitueerd. Op 23 mei 2019 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Dat is de basis voor het ontwerp bestemmingsplan. Dit plan wijkt op onderdelen af van het voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan maakt overigens wel de intentie van de ontwikkeling duidelijk, bijvoorbeeld ten aanzien van het aantal woningen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt ook een bezonningsstudie opgenomen. Daarmee wordt inzicht geboden in de effecten van Holland Park Zuid op de bezonning van bestaande woningen.

Inspraakreactie B1

Reactie

1. Indiener heeft begrepen dat het voorontwerp niet aansluit bij de laatste planontwikkeling. Ook ontbreken een bezonningsstudie en windhinderonderzoek.
2. De belangen van de bewoners van appartementen in de Waterbuurt moeten worden meegewogen, voornamelijk voor wat betreft de bezonning en ruimtelijke beleving.
3. Bij aankoop van een appartement konden omwonenden niet verwachten dat ter plaatse veel hoger gebouwd wordt dan nu de situatie is.
4. Indiener suggereert om van de Charley Tooropgracht een groene tussenstraat te maken met vrij zicht op het groen in de natuurbuurt te maken.
5. Het is onwenselijk om in het bestemmingsplan op te nemen dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden een extra bouwhoogte van maximaal 3 meter kan toestaan.
6. Indiener suggereert om te kijken of in Holland Park Zuid een supermarkt gerealiseerd kan worden.

Beantwoording

1. Parallel aan de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan is verder gewerkt aan de optimalisering van het stedenbouwkundig plan. Dat is de basis voor het ontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan maakt overigens wel de intentie van de ontwikkeling duidelijk. In het ontwerp bestemmingsplan wordt ook een bezonningsstudie opgenomen. Het aspect Windhinder wordt kwalitatief behandeld.
2. De belangen van de omwonenden worden vanzelfsprekend meegewogen.
3. Na vaststelling van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 is een andere afweging gemaakt. Daar is een andere visie en een ander plan voor Holland Park Zuid uit gekomen. Zie ook de algemene inleiding.
4. Er is besloten om de nadruk te leggen op de realisatie van de stadsstraat en niet om de Charley Tooropgracht door te trekken.
5. Vanuit de gemeente is er behoefte enige flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen. Daarom is deze bepaling opgenomen. Om hier invulling aan te geven, is altijd een besluit van het college nodig. Bovendien moet worden voldaan aan een aantal randvoorwaarden. Zo mag het aantal woningen niet toenemen. Hiermee zijn voldoende waarborgen ingebouwd.
6. Vanuit het detailhandelsbeleid is het niet gewenst om in Holland Park Zuid een full-service supermarkt te realiseren. Het plan biedt wel de mogelijkheid om kleine winkels te realiseren.

Conclusie

Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspiraakreactie B2 (stichting Arq, 94393) (93458)

Reactie

1. Stichting Arq is gevestigd aan het Nienoord binnen het plangebied. De stichting heeft reeds voor vaststelling van het vigerende bestemmingsplan met de gemeente Diemen de wens besproken om de zorgactiviteiten uit te breiden en het complex te herontwikkelen. Dit was relevant aangezien zij voornemens was het complex te kopen. Dit is inmiddels ook gebeurd. De gemeente heeft aangegeven dat een dergelijke ontwikkeling in de toekomst niet haalbaar zou zijn.
Arq heeft ook een zienswijze op het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 ingediend met het verzoek de zorgfunctie in de 2 meest zuidelijke panden mogelijk te maken. Voor de andere panden ging zij uit van een gebruik voor wonen, kantoren of overige bedrijvigheid. De gemeente heeft geantwoord dat de plannen van Arq nog niet zo concreet waren, dat deze direct opgenomen kunnen worden. Daarom voorziet het bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid. Arq is dus wel degelijk opgenomen in de ontwerpfase van het vigerend bestemmingsplan; er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
2. Arq begrijpt dat er behoefte is aan woningen. Dat wordt op deze manier echter niet bereikt. De huidige bestemming past binnen de bedrijfsvoering van de Stichting. Zij had een andere indeling gewenst, maar dit wordt door het voorbereidingsbesluit en het nieuwe bestemmingsplan verhinderd. Het overgangsrecht bepaalt dat de huidige bestemming kan worden gerespecteerd en binnen kaders uitgebreid. Dat betekent dat Arq geen andere mogelijkheid heeft dan binnen dit kader grote investeringen te doen. Dat maakt woningbouw op deze locatie het komende decennium niet mogelijk.
3. Arq is bereid om in redelijkheid mee te denken aan een oplossing die recht doet aan alle belangen en treedt graag met de gemeente in overleg.
4. Arq spreekt haar zorgen uit over de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling, in relatie met de hoge bouwkosten en de gewenste verhouding midden- en sociale huur. Verder vindt zij de parkeernorm laag.

Beantwoording

1. Deze zienswijze wordt niet onderschreven. Op basis van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 ligt op de gronden van Arq de wijzigingsbevoegdheid 4. Hiermee kan het college het bestemmingsplan wijzigen. In artikel 20.2 staan hiervoor de regels. Het is duidelijk op te maken dat deze wijzigingsbevoegdheden zien op een transformatie naar een woongebied. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid zijn weliswaar maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Dit is in het gebied van Arq beperkt tot één vestiging met een maximale oppervlakte van 750 m². Dit sluit dus niet aan op de bedrijfsvoering van Arq.
2. Het overgangsrecht biedt eenmalig de mogelijkheid aan het college om een omgevingsvergunning te verlenen om een bouwwerk, dat onder het overgangsrecht geplaatst is, bij gedeeltelijke vernieuwing of verandering, of na een calamiteit, te vergroten met maximaal 10% mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot. Dit is echter geen recht, maar vraagt altijd om een besluit van en bijbehorende belangenafweging door het college. Arq kan dus niet zonder besluit van het college overgaan tot vergroting van haar locatie. In februari 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor een periode van 5 jaar voor het gebruiken van twee geschakelde kantoorgebouwen voor zorgactiviteiten aan de zuidzijde van het perceel. Hiermee is voor een tijdelijke periode voorzien in de behoefte van Arq.
3. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
4. Uitgangspunt is een financieel uitvoerbare ontwikkeling. Dat is parallel aan het bestemmingsplanproces gemonitord door een exploitatieopzet te maken. In het ontwerp bestemmingsplan wordt conform (artikel 7c, lid 11 onder c van) het Besluit uitvoering crisis-

en herstellwet een exploitatiegebied aangewezen. Bij de eerste aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen wordt een exploitatieplan opgesteld dat voort bouwt op de exploitatieopzet. De parkeernorm komt vanuit het gemeentelijk parkeerbeleid. Gezien de ligging nabij trein- en metrostations en aan een fijnmazig fietspadennetwerk acht de gemeente deze norm voor deze locatie reëel.

Conclusie

De Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B3 Stichting Christengemeente Filadelfia van Apocalypsis

Reactie

Stichting Christengemeente Filadelfia van Apocalypsis heeft onlangs haar ambities voor de komende jaren reeds gedeeld te hebben met de gemeente. Ondanks de positieve reactie constateert de stichting dat ze is wegbestemd. De stichting heeft haar inspraakreactie in 5 aspecten geduid.

Algemeen

De stichting heeft opmerkingen op het voorontwerp. De omissies in het plan geven de indruk dat planning een knelpunt is. Dit biedt de stichting geen ruimte om de ambities in de wijk te realiseren. Er is sprake van een voorontwerp waar weinig rechten aan te ontleen zijn. Het plan lijkt echter weinig ruimte te bieden voor optimalisaties voor een kleine eigenaar – gebruiker. De stichting heeft haar ambities gedeeld voor de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan. Zij verwacht binnen de huidige maatschappelijke verhoudingen een inhoudelijke respons.

Overall

Het plan lijkt niet afgestemd te zijn op de aanwezige gebruikers en eigenaren. De opzet lijkt met de grote stakeholders middels de wet voorkeursrecht tot een vergelijk te kunnen komen. Het gevolg is dat er sprake is van doelargumentatie die zal leiden tot bezwaren vanuit Holland park en de daarbij behorend tijdverlies en planschade claims die allemaal effect zullen hebben op de grondexploitatie resp. de ruimte voor schadeloosstelling van huidige eigenaren. Dat beeld wordt versterkt met het gegeven dat er geen financiële paragraaf is en deze naar toekomst verschoven wordt. De stichting stelt de structuur ter discussie. Voortschrijdend inzicht heeft duidelijk gemaakt dat het voorontwerp reparatie behoefde. Waar deze gemeentelijke belangen betreft, worden deze ruimschoots gecompenseerd op andere locaties. De stichting vraagt derhalve ook aandacht te besteden aan hun belang.

Masterplan 2013

Er zijn grote veranderingen ten opzichte van het masterplan uit 2013. De wijzigingen raken het perceel van de organisatie het meest, terwijl het dienende perceel van de Key bovenmatig bevoordeeld wordt door de verschuivingen die hebben plaats gevonden ten opzichte van het masterplan.

Functie

Er is onvoldoende ruimte voor buurtvoorzieningen, algemene voorzieningen of sociaal maatschappelijke voorzieningen. Het programma van de organisatie bedraagt ca. 2.000 m² met deels een inwendige hoogte van 7 meter. Dit is niet terug te vinden in het bestemmingsplan. De organisatie heeft geïnvesteerd in een voorziening die als niet relevant wordt gezien en wegbestemd is.

Financiële onderbouwing

Bestemmingsplannen moeten wettelijk gezien financieel onderbouwd zijn. De financiële onderbouwing is naar de toekomst doorgeschoven. De stichting onderschrijft de weg van de anterieure overeenkomst. Het perceel van de organisatie verliest in de toekomst echter haar waarde door het slechts gedeeltelijk een uitermate beperkte woonfunctie toe te kennen en de huidige gebruiksfunctie te ontnemen. De organisatie geeft aan als gelijkwaardige partner te moeten worden gezien in de herontwikkeling van het gebied.

Op basis van bestaande rechten kan gesteld worden dat het perceel qua gebruiksrechten groter is dan de netto kadastrale omvang die in het voorontwerp verwerkt is. Verder moet de stichting formeel instemmen met wijzigen in, op of aan het dienende erf van De Key. Ten aanzien van financiële kaders meent de stichting ter verwezenlijking van haar ambities een aanspraak te kunnen maken op 25% van het bruto bouwvolume van het Sportblok.

Gerechtvaardigd belang

Als eigenaar en gebruiker heeft de stichting een zwaarwegend belang dat groter is dan de afmetingen van het perceel. Het gebouw dient aangepast te worden ter ondersteuning van de buurt. Middelen hiervoor kunnen worden gegenereerd door de ontwikkeling van (zorg)woningen voor doelgroepen. De intenties heeft de stichting gepresenteerd in bouwvolumes, die zijn genegeerd in het voorontwerp.

Het ruimtelijk model biedt aanzienlijk meer ruimte en biedt de kans om de belangen van de stichting te honoreren en tot een beter ontsloten gebied te komen. Door in hun gebied naar de randen te gaan met volumes kunnen bezwaren van stakeholders in Holland Park Noord worden voorkomen. Het meer op de waterkant plannen op de locatie van de organisatie is consistent met het masterplan, de al doorgevoerde verplaatsing van de toren van Sportblok naar Hofblok, de hoogte accenten en de geluidswering.

De organisatie staat open voor een open en transparante samenwerking waarbij dit voorontwerp als start kan worden gezien, maar zij kunnen dit niet aanvaarden indien zij gemarginaliseerd worden.

Uitvoering

De stichting staat open voor een open en transparante samenwerking waarbij dit voorontwerp als een start wordt gezien, maar kan niet aanvaarden dat zij gemarginaliseerd wordt. De stichting heeft kennis genomen van de tender voor Holland Park West. Net als bij het gerealiseerde deel van Holland Park is de geluidbelaste zijde langs de Gooiseweg gesloten. Aan de zuidzijde van Holland Park Zuid wordt van dit principe afgeweken. Dit is een inconsistentie. Herstel hiervan zou de stichting de ruimte bieden zonder de belangen van de ontwikkeling van Holland Park Zuid te frustreren.

De stichting hoopt op korte termijn met de gemeente af te stemmen hoe verder kan worden gegaan met eventuele participatie.

Beantwoording

Algemeen

De gemeente heeft gesprekken gevoerd met de stichting. De gemeente maakt vanuit een ruimtelijke ordening een integraal plan die verder gaat dan individuele wensen.

Overall

De verrekening van de belangen wordt meegenomen in het exploitatiegebied bij een aanvraag omgevingsvergunning in een exploitatieplan of in een anterieure overeenkomst. Zie Financiële onderbouwing.

Masterplan 2013

Zie ook de algemene inleiding. Er heeft een nadere stedenbouwkundige afweging plaatsgevonden. Daarbij is een nieuw stedenbouwkundig concept ontworpen. Hierbij is niet gekeken naar eigendomsverhoudingen, maar naar de gewenste stedenbouwkundige opzet.

Functie

Het stedenbouwkundig plan biedt in de plinten ruimte aan ondersteunende functies, zoals maatschappelijke voorzieningen. Hiermee biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor het uitoefenen van de gevraagde functie. Het is dus niet zo dat de gemeente de activiteiten van de stichting irrelevant vindt.

Financiële onderbouwing

Elk bestemmingsplan moet financieel uitvoerbaar zijn. De financiële uitvoerbaarheid is parallel aan het bestemmingsplanproces gemonitord door een exploitatieopzet te maken. Bovendien dient het kostenverhaal verzekerd te worden, omdat in het bestemmingsplan directe bouwtitels zijn opgenomen. In het bestemmingsplan wordt een exploitatiegebied aangewezen (conform artikel 7c, lid 11 onder c van het Besluit uitvoering crisis- en herstelwet). Bij voorkeur wordt het kostenverhaal verzekerd via een anterieure overeenkomst. Als het sluiten van een overeenkomst niet lukt, dan wordt bij de eerst aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen een exploitatieplan opgesteld. Deze mogelijkheid om het exploitatieplan uitgesteld vast te stellen wordt geboden door het Besluit uitvoering crisis- en herstelwet (artikel 7c). Financiële afspraken worden dus gemaakt in het proces van de anterieure overeenkomst of vloeien voort uit het exploitatieplan. Dat gebeurt niet in deze fase van het opstellen van het bestemmingsplan.

Gerechtvaardigd belang

Zoals eerder gezegd heeft een nieuwe stedenbouwkundige afweging plaatsgevonden, waaruit dit ontwerp naar voren is gekomen.

Uitvoering

De dove gevels zoals toegepast in Holland Park Noord en benodigd in Holland Park West hebben te maken met een hoge geluidbelasting van respectievelijk bedrijven en de Gooiseweg. Holland Park Zuid kent een lagere geluidbelasting, omdat de maximale snelheid op de Daalwijkdreef lager is dan op de Gooiseweg. Dit zal in het ontwerp bestemmingsplan worden aangetoond met een akoestisch onderzoek.

Conclusie

De Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B4 (95667)Reactie

Indiener is positief over het plan. Holland Park kan alleen slagen als vol overtuiging voor echte verstedelijking van het gebied gekozen wordt, waarbij de bestaande natuur nog meer tot zijn recht komt. Het ontwerp sluit hierbij aan.

Indiener kan zich niet vinden in de bewering dat de herziening van Holland Park Zuid niet bekend zou zijn geweest bij koop of huur van het eigen appartement. Dit is echter wel aangegeven. Schaduw hoort hier natuurlijk bij.

Indiener vraagt daarom de gemeente het beeld van de mening van de inwoners niet slechts op dat van sceptici te baseren. Als het project eenmaal gerealiseerd is, zullen ook zij overtuigd raken door het succes ervan.

Beantwoording en conclusie

De gemeente dankt indiener voor haar inspraakreactie. Deze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B5 (95665)

Reactie

De inspraakreactie gaat in op de volgende punten:

1. Verandering van de lichtinval van de binnentuin, doordat de hoogbouw significant hoger is dan het eigen complex. Ook zal er midden op de dag minder zonlicht in de privétuin schijnen.
2. Inwoner vreest dat bij realisatie van de stadstraat de rust verloren gaat. Drukke van winkelend verkeer is intensief en zeer aanwezig.
3. Indiener maakt zich zorgen over de luchtkwaliteit in de omgeving, wanneer het parkeerveld gebruikt wordt als doorgaande weg. Zeker met het winkelend verkeer en gecombineerd met hoogbouw.
4. In het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 staan punten waar niet aan voldaan zijn bij de bouw van het huidige Holland Park. Dit betreft de grenswaarde van luchtkwaliteit, die door middel van elektrisch rijden gehaald zou kunnen worden. Er is geen rekening gehouden met elektrisch rijden;
5. De beschrijving van de laan in het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 gaat in tegen het concept van de stadsstraat.
6. Holland Park Zuid zou kleiner zijn, en de hoogbouw beperkter.
7. Indiener heeft recent een brief van Schiphol ontvangen. De woning ligt mogelijk onder een tijdelijk veel gebruikte aanvliegroute. Doordat er in het huidige plan geen groen gepland is dat geluid kan resoneren, is de angst dat de geluidsoverlast alleen maar groter wordt;
8. Indiener geeft aan groen in de huidige wijk te missen. Het concept Holland Park Zuid weerspiegelt het groene imago van Diemen. Dit is echter niet bedoeld voor de bewoners van het huidige Holland Park, omdat de hoogbouw voor het mogelijke uitzicht wordt gerealiseerd.
9. Indiener mist faciliteiten in de wijk. Dit zou dan worden opgelost door kleine winkeltjes te maken in de stadstraat. Dit is volgens de indiener niet voldoende. De wens is een winkelplein te hebben waar mensen hun week/weekendboodschappen kunnen doen, een grote supermarkt ondersteund door slager/bakkerij/slijterij.

Beantwoording

1. Voor het nieuwe stedenbouwkundig plan zal een bezonningsstudie uitgevoerd worden. Daarin zal het effect als gevolg van de bezonning op de omliggende bebouwing in beeld gebracht worden;
2. De ontwikkeling zal extra verkeer genereren, dat deels door de stadsstraat wordt afgewikkeld. Hiervoor is voldoende capaciteit. Het concept stadsstraat is overigens stedenbouwkundig van aard en slaat op de positie van de bouwblokken. De nadruk in het gebied ligt op woningen. In de plint zijn niet-woonfuncties toegestaan. De oppervlakte aan winkels die het bestemmingsplan toelaat is zeer beperkt. Verder wordt opgemerkt dat de woningen in plaats komen van functies die ook verkeersbewegingen veroorzaken, zoals een school en kantoren.
3. In het bestemmingsplan is inzicht gegeven in de effecten op de luchtkwaliteit. Dit blijkt binnen de normen te blijven. Vanuit luchtkwaliteit is er dus geen knelpunt te verwachten.
4. Zie onder punt 3. De luchtkwaliteit blijft binnen de normen.
5. Na vaststelling van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 is een andere afweging gemaakt. Daar is een andere visie en een ander plan voor Holland Park Zuid uit gekomen. Het concept van de stadsstraat is daarom anders dan het concept van de laan. Zie ook de algemene inleiding.
6. Zie punt 5

7. Zoals de indiener aangeeft, is het een tijdelijke situatie waar in het plan geen rekening mee kan worden gehouden. Er is niet bewezen dat groen geluid absorbeert. De gemeente is van mening dat sprake is van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing;
8. De planopzet van Holland Park Zuid gaat uit van een parkachtige omgeving. Dat groen is grotendeels voor iedereen toegankelijk, ook voor de bewoners van het huidige Holland Park. Dat kan onder andere via de langzaam verkeersstructuur die door Holland Park Zuid wordt aangelegd.
9. In Holland Park wordt geen nieuw winkelcentrum gerealiseerd. Zie ook de algemene inleiding.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B6 (96391)

Reactie

1. Het huidige plan wijkt sterk af van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015, zoals dat vigeerde toen veel bewoners een appartement in Holland Park kochten:
 - In het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 staat een beschrijving van een laan als groene rustige woonstraat. Dit staat in schril contrast met het huidige plan van een stadstraat met hoge gebouwen en winkels.
 - De bouwhoogten wijken sterk af en zijn hoger.
2. Door de drukte van een stadsstraat en de drukker wordende aanvliegroute van Schiphol staat de luchtkwaliteit al onder druk. De rust waarvoor is gekozen op basis van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 zal afnemen. Zeker nu, doordat er geen groenstrook met bomen zal worden aangelegd tussen het nieuwe en huidige Holland Park, is er geen barrière die de geluidsoverlast van motoren/auto's en vliegtuigen zal dempen.
3. Het huidige deel van Holland Park wordt afgesloten van licht, lucht en groen, omdat de gebouwen van Holland Park Zuid zo zijn ontworpen dat deze stukjes natuur binnen het project worden gevangen en vastgehouden. De huidige bewoners hadden verwacht, op basis van eerdere plannen, dat het groen ook zichtbaar en toegankelijk zou zijn
4. Er is behoefte aan voorzieningen zoals een supermarkt, slager en bakker. Meer winkeltjes plannen in een stadstraat leidt alleen tot meer leegstand als de voorzieningen niet aansluiten bij de behoefte.

Beantwoording

1. Na vaststelling van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 is een andere afweging gemaakt. Daar is een andere visie en een ander plan voor Holland Park Zuid uit gekomen. Het concept van de stadsstraat is daarom anders dan het concept van de laan. Zie ook de algemene inleiding.
2. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat het aspect luchtkwaliteit geen knelpunt oplevert. Er wordt voldaan aan de normen. De ontwikkeling zal extra verkeer genereren, dat deels door de stadsstraat wordt afgewikkeld. Daarvoor is voldoende capaciteit. Verder wordt opgemerkt dat de woningen in plaats komen van functies die ook verkeersbewegingen veroorzaken, zoals een school en kantoren. Het is niet aangetoond dat bomen geluiddempend werken.
3. Het groen in Holland Park Zuid wordt in principe openbaar toegankelijk.
4. Vanuit het detailhandelsbeleid is het niet gewenst om in Holland Park Zuid een full-service supermarkt te realiseren. Het plan biedt wel de mogelijkheid om kleine voorzieningen te realiseren, waaronder winkels (tot 250 m²). Zie ook de algemene inleiding.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B7 (96097)

Reactie

1. Indiener is geschrokken van de geplande hoogbouw tot 16 etages hoog. Door deze hoogbouw gaat er veel zon, licht en uitzicht verloren. In het stedenbouwkundig plan Holland Park van 2013 staat Holland Park als een stedelijk dorp omschreven. Hier past geen hoogbouw in van 16 etages.
2. De hoogbouw is gepland aan de laan, die in het stedenbouwkundig plan is omschreven als een brede groene straat. In het nieuwe voorstel wordt dit een winkelstraat, die zorgt voor het aantrekken van het nodige verkeer dat geen bestemmingsverkeer is.
3. De aanpassingen voldoen niet aan het stedenbouwkundig plan van de gemeente Diemen op basis waarvan het appartement is aangekocht. Bij de aankoop werd de indiener ervan verzekerd dat wanneer er gebouwd zou worden, dit niet hoger zou zijn dan het eigen appartementengebouw.
4. Indiener is niet tegen de ontwikkeling Holland Park Zuid, maar wel tegen de hoogbouw op deze locatie.

Beantwoording

Na vaststelling van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 is een andere afweging gemaakt. Daar is een andere visie en een ander plan voor Holland Park Zuid uit gekomen. Dat gaat uit van hogere bouwvolumes. Ook is het concept stadsstraat geïntroduceerd, dat anders is dan het concept van de laan. De stadsstraat wordt overigens geen winkelstraat. In de plint zijn niet-woonfuncties voorzien, maar het aantal winkels is beperkt. Zie verder ook de algemene inleiding.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B8

Reactie

Inspraakreactie is gelijkloidend met inspraakreactie B7. Voor de beantwoording wordt daarnaar verwezen.

Reactie

1. De hoogbouw is significant hoger dan het complex waarin indiener woont. Hierdoor hebben de huidige bewoners minder lichtinval. Niet alleen de huizen hebben minder licht, ook de (privé)binnentuin krijgt minder daglicht. Hierdoor zijn nieuwe investeringen in de tuin nodig;
2. Indiener is bang de rustige woonomgeving kwijt te raken bij het bouwen van een stadsstraat;
3. Indiener maakt zich zorgen over de luchtkwaliteit, wanneer het parkeerveld gebruikt gaat worden als doorgaande weg;
4. In het bestemmingsplan 2015 staan punten waar niet aan voldaan is bij de bouw van het huidige Holland Park. Door de huidige koers te continueren zullen bepaalde grenzen, bijvoorbeeld luchtkwaliteit, mogelijk overschreden worden;
5. De stadsstraat gaat in tegen het concept van de laan. Ook de bouwhoogten wijken af;
6. Door het ontbreken van beplanting zal sprake zijn van extra geluidsoverlast van motoren/auto's en vliegtuigen;
7. Indiener mist groen in de wijk. Het uitzicht op het groen van Holland Park Zuid voor de huidige bewoners wordt ontnomen door de nieuwe bebouwing.

Beantwoording

1. Voor het nieuwe stedenbouwkundig plan zal een bezonningsstudie uitgevoerd worden. Daarin zal het effect als gevolg van de bezonning op de omliggende bebouwing in beeld gebracht worden;
2. Na vaststelling van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 is een andere afweging gemaakt. Daar is een andere visie en een ander plan voor Holland Park Zuid uit gekomen. Het concept van de stadsstraat is daarom anders dan het concept van de laan. Zie ook de algemene inleiding.
3. In het bestemmingsplan is inzicht gegeven in de effecten op de luchtkwaliteit. Dit blijkt binnen de normen te blijven. Vanuit luchtkwaliteit is er dus geen knelpunt te verwachten.
4. De ontwikkeling valt binnen de randvoorwaarden van het MER. De ontwikkeling zal dus niet leiden tot overschrijdingen van grenzen.
5. Na vaststelling van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 is een andere afweging gemaakt. Daar is een andere visie en een ander plan voor Holland Park Zuid uit gekomen. Het concept van de stadsstraat is daarom anders dan het concept van de laan. Zie ook de algemene inleiding.
6. Er is niet bewezen dat groen geluid absorbeert. In het akoestisch onderzoek is inzicht gegeven in de geluidbelasting in het gebied. Deze is acceptabel geacht.
7. De planopzet van Holland Park Zuid gaat uit van een parkachtige omgeving. Dat groen is grotendeels voor iedereen toegankelijk, ook voor de bewoners van het huidige Holland Park. Dat kan onder andere via de langzaam verkeersstructuur die door Holland Park Zuid wordt aangelegd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B10Reactie

Inspraakreactie is gelijkloidend met inspraakreactie B7. Voor de beantwoording wordt daarnaar verwezen.

B11Reactie

Inspraakreactie is gelijklopend met inspraakreactie B7.

Aanvullend geeft indiener aan dat de verdeling van de bouwblokken in Holland Park Zuid vrij willekeurig is. Het heeft nauwelijks verbinding met de blokken/ grachten van het huidige Holland Park.

Beantwoording

Voor de reactie wordt verwezen naar inspraakreactie B7.

Voor Holland Park Zuid is een stedenbouwkundig plan opgesteld met een eigen karakter. De ambitie voor dit gebied is om een natuurbuurt te realiseren. Dat is anders dan het concept van Holland Park Zuid, waarin het water een prominentere rol speelt. De overgang wordt gekenmerkt door de stadsstraat.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B12

Reactie

Indiener complimenteert de gemeente met de voortvarende aanpak voor wat betreft de plannen rondom Holland Park. Op twee punten kan het plan verbeterd worden:

1. De Charley Tooropgracht eindigt abrupt op een bouwblok. Dit is een gemiste kans, omdat zo'n gracht juist vraagt om een verlengde zichtlijn. Deze zichtlijn kan worden verlengd en eindigen tegen het groene talud van de Daalwijkdreef. De Carel Willinkgracht is veel beter uitgewerkt.
2. De huidige verdeling van bouwblokken in Holland Park Zuid is vrij willekeurig. Het zou ook op een andere plek in Diemen kunnen staan, omdat het nauwelijks in verbinding staat met de blokken/ grachten in Holland Park Waterwijk.

Beantwoording

Voor Holland Park Zuid is een stedenbouwkundig plan opgesteld met een eigen karakter. De ambitie voor dit gebied is om een natuurbuurt te realiseren die aansluit op bestaande kwaliteiten in het gebied. Dat is anders dan het concept van Holland Park Zuid, waarin het water een prominentere rol speelt. Er is gekozen de waterlopen in Holland Park Noord niet door te trekken, maar de overgang tussen de buurten te markeren door de stadsstraat.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B13Reactie

Inspraakreactie is gelijkloidend met inspraakreactie B12. Voor de beantwoording wordt daarnaar verwezen.

B14Reactie

1. Indiener stelt dat de bouwhoogte uit het voorontwerp de lichtinval en het uitzicht belemmert.
2. Het groen wordt uit het zicht van de huidige bewoners gesitueerd.
3. Indiener kan zich niet vinden in de redenering van de gemeente dat het zicht op het groen vanaf de Daalwijkdreef belangrijk is.

Beantwoording

1. Voor het nieuwe stedenbouwkundig plan zal een bezonningsstudie uitgevoerd worden. Daarin zal het effect als gevolg van de bezonning op de omliggende bebouwing in beeld gebracht worden.
2. De planopzet van Holland Park Zuid gaat uit van een parkachtige omgeving. Dat groen is grotendeels voor iedereen toegankelijk, ook voor de bewoners van het huidige Holland Park. Dat kan onder andere via de langzaam verkeersstructuur die door Holland Park Zuid komt te liggen.
3. In het stedenbouwkundig plan worden de zichtlijnen binnen het plangebied benoemd. Een van de belangrijke lange zichtlijnen is de zichtlijn vanuit de Boulevardstrip in het noorden richting de groenstrook langs de Daalwijkdreef. Het zicht vanaf de Daalwijkdreef richting het groen is niet als zeer belangrijk benoemd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B15

Reactie

Deze Inspraakreactie is gelijklopend aan inspraakreactie B5. Deze wordt op enkele punten aangevuld.

1. De stadstraat bestaat nu uit 2 gescheiden rijwegen met een groot parkeerterrein met blauwe zone in het midden. Naar verluid zou dat in stand blijven.
1. Indiener vraagt zich af of wanneer bomen worden geplaatst op Holland Park Noord, dat de CO2 reductie zou kunnen verhogen.
2. Indiener mist groen in Holland Park Noord. Tijdens de bijeenkomst van 14 maart werd geponeerd dat het Bergwijkpark geheel gaat verdwijnen.
3. De hoogbouw kan beter aan de rand van Holland Park Zuid worden geplaatst, tegen de Daalwijkdreef aan.

Beantwoording

Voor het algemene deel wordt verwezen naar de reactie op zienswijze B5.

1. Er heeft een nieuwe afweging plaatsgevonden, waarbij de stadsstraat een andere inrichting heeft gekregen. Zie ook de algemene inleiding.
2. Het voorontwerp bestemmingsplan gaat niet over het gebied Holland Park Noord.
3. Het Bergwijkpark gaat niet geheel verdwijnen maar wordt kleiner. Daarom wordt in Holland Park voorzien in een parkachtige inrichting. Deze is ook voorzien in het bestemmingsplan. Om het groene karakter te versterken wordt het parkeren opgevangen in halfverdiepte garages die groen afgedekt worden.
4. Er is gekozen voor een stedenbouwkundig model, dat uitgaat van vier deelgebieden die aansluiten op de watergang. Het voorstel van indiener past daar niet binnen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B16Reactie

1. Indiener geeft aan bezwaar te maken tegen de geplande bouwhoogte. Deze is vele male hoger dan duidelijk was bij aankoop van het appartement. Deze bouwhoogte zorgt voor schaduwwerking.
2. Indiener verzoekt de belangen van de bewoners meer mee te nemen in de planvorming.

Beantwoording

1. Voor het nieuwe stedenbouwkundig plan zal een bezonningsstudie uitgevoerd worden. Daarin zal het effect als gevolg van de bezonning op de omliggende bebouwing in beeld gebracht worden. Zie verder de algemene inleiding.
2. De belangen van de omwonenden zullen uiteraard ook in de verdere planvorming worden meegenomen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B17Reactie

Inspraakreactie is gelijkloidend met inspraakreactie B7. Voor de beantwoording wordt daarnaar verwezen.

B18Reactie

1. Indiener heeft een woning gekocht op basis van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015. De voorgenomen hoogbouw is fors meer dan in het vigerende bestemmingsplan staat. De lichtinval zal sterk worden verstoord.
2. De realisatie van de stadstraat zorgt voor drukte en daarmee toegenomen luchtverontreiniging en geluidshinder.
3. Indiener is positief over het groene karakter van het plan, maar de hoogbouw zou wel meer aan de oostkant en zuidkant kunnen worden gesitueerd.

Beantwoording

1. Na vaststelling van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 is een andere afweging gemaakt. Daar is een andere visie en een ander plan voor Holland Park Zuid uit gekomen. Zie ook de algemene inleiding. In het ontwerp bestemmingsplan zal met een bezonningsstudie inzicht worden gegeven in de effecten op de bezonning.
2. Het verkeer zal door de stadsstraat wordt afgewikkeld. Hiervoor is voldoende capaciteit. Het concept stadsstraat is stedenbouwkundig van aard en slaat op de positie van de bouwblokken. Zie ook de algemene inleiding. In het bestemmingsplan is inzicht gegeven in de effecten op de luchtkwaliteit. Dit blijkt binnen de normen te blijven. In het ontwerp bestemmingsplan zal ook ingegaan worden op de akoestische effecten.
3. Er is gekozen voor een stedenbouwkundig model, dat uitgaat van vier deelgebieden die aansluiten op de watergang. Het voorstel van indiener past daar niet binnen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B19

Reactie

Inspraakreactie is een aanvulling op inspraakreactie B3.

1. Nadat de stichting de huisvesting in Amsterdam Zuidoost kwijtgeraakt is, hebben zij in 2014 Bergwijkdreef 12 gekocht. De stichting heeft vervolgens haar eigen ruimtelijke scenario's onderzocht, en zijn in contact gebleven met de gemeente met de verwachting dat deze proactieve houding zou leiden tot participatie. De stichting maar ook de Raad zijn verbaasd hoe het voorontwerp, deze vorm heeft kunnen krijgen zonder overleg met de zes eigenaren in het gebied. Zonder het inspreken had de Raad een ander beeld gehad van de stand van zaken. De stichting verwacht van de Raad en het college dat zij een serieuze plaats krijgen in het overleg dat nodig zal zijn om Holland Park Zuid en West tot een succes te kunnen maken. De stichting wil naast de brede school de buurthuiskamer zijn. Op het dak van het nieuwe pand is plaats voor woningbouw.
2. Het belang van de stichting wordt weggestreept tegen een proces waarin een harde deadline blijkt te zijn, namelijk het vervallen van de aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeente. Het concept van september 2018 blijkt niet het laatste plan te zijn, aangezien bij inloopavonden werk in uitvoering getoond werd. Dat wekt verwarring, waarop wordt nu een zienswijze ingediend?
3. Er is niet consistent en niet in het belang van stakeholders gehandeld. De stichting stelt vast dat:
 - Er ruimte zit tussen het masterplan voor het gehele gebied en dat wat nu vorm gegeven wordt.
 - Tussen de gebieden Hollandspark Zuid en West een gebied ligt dat niet ingevuld en wordt.
 - De MER voor Holland Park West en de Sportkavel van Hollandpark Zuid 1.400 woningen toe kent terwijl de Tender voor West en het Voorontwerp bestemmingsplan voor Holland Park Zuid uitgaan van 123 tot 223 woningen minder.
 - Volgens de MER langs de Daalwijkdreef een geluidswand moet komen waar nu nauwelijks bebouwing is getekend.
 - Hierdoor draai je de boel om waardoor het groen veel beter bereikbaar is voor alle bewoners van Hollandpark.
 - Tunnels, bruggen en doorgangen vormen altijd een barrière.
 - Zo krijg je het gevoel dat de parken en tuinen er voor iedereen is.Er is derhalve geen sprake van een integraal plan.
4. Het plan van aanpak van de gemeente geeft aan dat de stakeholders in het gebied kunnen participeren op basis van een taxatie. De praktijk leert dat er geen reële waarde bepaald wordt door gebrek aan overleg. Bovendien wordt de stichting dubbel geraakt omdat het moment en methode van aanschaf leidde tot een lagere aankoopwaarde en het verzilveren van een evenredig deel van het bouwvolume onmogelijk gemaakt is door bouwvolumes naast het perceel te plannen.
5. De stichting wil een rechtvaardig aandeel in het bouwvolume dat aan sportblok toegekend gaat worden.
6. Het voorontwerp is strijdig met de ambities van de stichting en inconsistent met het Masterplan, de MER en de stedenbouwkundige uitgangspunten. Het verbeteren van het geheel ziet de stichting als een opgave en een uitdaging, waarin zij graag participeren.

Beantwoording

1. De gemeente wil een integrale herontwikkeling van het gebied mogelijk maken. Hierbij blijft de visie niet beperkt tot de grenzen van een perceel maar wordt verder gekeken. De functie van de kerk via het gebruik van een maatschappelijke voorziening een plek vinden in het gebied.
2. Het vaststellen van het bestemmingsplan kent inderdaad een strakke planning. Niet alleen vanwege de WVG, ook vanwege het genomen voorbereidingsbesluit. Het voorontwerp dat ter inzage heeft gelegen past daar ook in. Het geeft de intenties van de beoogde ontwikkeling aan. Ondanks dat er op een aantal punten een aanvulling gedaan is blijft de essentie van het plan stedenbouwkundig en programmatisch overeind.
3. Er is wel sprake van een integraal plan. Het MER moet worden gezien als kader, waarbinnen een bepaalde ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Dat betekent dat er ook voor gekozen kan worden om minder woningen in een bepaald gebied te realiseren. In de toelichting is onderbouwd in hoeverre de ontwikkeling nog past binnen het MER. In de beantwoording van zienswijze B3 is al ingegaan op het akoestisch aspect.
4. Ten behoeve van de exploitatieopzet die parallel aan het bestemmingsplanproces wordt opgesteld, worden door een onafhankelijk taxateur de inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied bepaald volgens een erkende methode.
5. Binnen het exploitatiegebied worden de verschillende belangen en eigendommen als inbreng voor de herontwikkeling meegenomen. De herontwikkeling hoeft niet door de huidige eigenaar te worden uitgevoerd.
6. Zie onder 5.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B20

Reactie

Inspraakreactie gaat in op de volgende punten:

1. Schaduwwerking door hoogte woontorens
2. De Charley Tooropgracht wordt, in tegenstelling tot alle andere verbindingen met de waterwijk, geen groene tussenstraat met directe toegang tot het groen van de natuurbuurt. De zichtlijn vanaf de Charley Tooropgracht wordt geblokkeerd door een hoogteaccent van 52 meter. Dit gaat ten koste van de ruimtelijke beleving en de beeldkwaliteit op de gracht. Het verlengde van de Charley Tooropgracht zou een groene doorgang moeten zijn.

Beantwoording

1. Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt een bezonningsstudie toegevoegd. Daarin zal het effect als gevolg van de bezonning op de omliggende bebouwing in beeld gebracht worden.
2. Na vaststelling van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 is een andere afweging gemaakt. Daar is een andere visie en een ander plan voor Holland Park Zuid uit gekomen. Daarbij is besloten om de nadruk te leggen op de realisatie van de stadsstraat en niet om de Charley Tooropgracht door te trekken. Zie ook de algemene inleiding.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B21

Reactie

1. Indiener is positief over het toevoegen van groen in het nieuwe ontwerp en dit zal de wijk een mooie uitstraling geven. De hoogteaccenten daarentegen komen in het midden van de wijk en zijn 20 meter hoger dan waar het vigerende bestemmingsplan in voorziet. Hierdoor wordt de lichtinval en het uitzicht belemmerd.
2. Het verbaast de indiener dat de gemeente de plannen ontwikkeld heeft zonder de huidige bewoners van Holland Park te betrekken. Ook op de inspraakavonden vond de indiener een zeer moeizame gesprekspartner tegenover ons die weinig ruimte tot inspraak bood en ook een aantal keer bewoners ten onrechte corrigeerde wanneer zij kritiek of opmerkingen hadden.
3. Indien de gemeente toch de hoogbouw wil handhaven, dan kan dit wellicht tegen de Daalwijkdreef aan worden geplaatst.

Beantwoording

1. De gemeente heeft een nieuw afwegingskader opgesteld. Dat heeft geleid tot een nieuw stedenbouwkundig ontwerp voor Holland Park Zuid. Bij het ontwerp bestemmingsplan zal een bezonningsonderzoek gevoegd worden. Daarmee wordt inzicht gegeven in de effecten van de bezonning. Zie ook de algemene inleiding.
2. De gemeente heeft het voorontwerp bestemmingsplan hiervoor ter inzage gelegd. Verder is een tweetal bijeenkomsten georganiseerd waarop de plannen uitgelegd zijn. De gemeente is van mening dat daarmee voorzien is in voldoende participatie.
3. Er is gekozen voor een stedenbouwkundig model, dat uitgaat van vier deelgebieden die aansluiten op de parkzone. Het voorstel van indiener past daar niet binnen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B22Reactie

1. De bouwhoogte is vele malen hoger dan de bestaande woonblokken en zorgen voor schaduwwerking en beperking uitzicht
2. In het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 wordt een rustige laan geschetst en niet de nu voorgestelde stadsstraat. De stadsstraat zal zorgen voor drukte en geluidsoverlast.

Beantwoording

1. Na vaststelling van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 is een andere afweging gemaakt. Daar is een andere visie en een ander plan voor Holland Park Zuid uit gekomen. Onderdeel is het concept van de stadsstraat
2. Onderdeel van het nieuwe plan is het concept van de stadsstraat. Zoals in de algemene inleiding aangegeven, is de stadsstraat een stedenbouwkundig concept. Het is geen winkelstraat. In het ontwerp bestemmingsplan zal nader ingegaan worden op de geluidssituatie ter plaatse.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B23

Reactie

1. In de reactie maakt indiener in een aantal opmerkingen op het stedenbouwkundig plan:
 - De hoogbouw past niet bij de huidige wijk en zorgt voor een scheiding tussen Holland Park Zuid en de rest van Holland Park. De bescheiden bouwhoogte van Holland Park Noord past bij het dorps-stedelijke karakter van Diemen. Indiener vermoedt dat de hoogbouw nodig is om het aantal (sociale) woningen prijstechnisch mogelijk te maken. Dit moet dan wel als argument terugkomen. Indiener is niet tegen hoofbouw, maar wel op de goede plek (bijvoorbeeld aan de randen van Holland Park Zuid). De hoogbouw gaat bovendien ten koste van de lichtinval van de woningen in Holland Park.
 - Het Zilvermeeuwpad was bedoeld als rustige groene laan en wordt nu een drukke stadsstraat. Dit terwijl de Piet Mondriaan Singel is ontworpen als stadsstraat met voorzieningen.
 - Het bestemmingsplan voorziet niet in groen voor de hele wijk. Het geplande groen wordt afgeschermd door de bebouwing.
 - Indiener suggereert om de hogere bebouwing beter langs de Daalwijkdreef kan worden gesitueerd en het groen juist langs het Zilvermeeuwpad. Hiermee krijgt de gehele wijk een groener karakter.
2. Indiener geeft aan blij te zijn met de communicatie richting bewoners middels informatieavonden en worden graag tijdens de verdere procedure op de hoogte gehouden. Wel dienen de belangen van bewoners beter te worden meegenomen in de plannen.

Beantwoording

1. Voor het gebied Holland Park Zuid is een nieuwe stedenbouwkundige afweging gemaakt. Er is gekozen voor een stedenbouwkundig model, dat uitgaat van vier deelgebieden die aansluiten op de parkzone. Dit concept is gevat in een stedenbouwkundig plan. Door te kiezen voor hogere bouwvolumes kan meer groen opgehouden worden. Ook het concept stadsstraat maakt onderdeel uit van het nieuwe stedenbouwkundige plan. Dat is inderdaad afwijkend ten opzichte van het concept van de laan. De gemeente ziet geen aanleiding om het concept los te laten.
2. De gemeente dankt indiener voor deze opmerking en zal de omwonenden betrekken bij nieuwe versies van de plannen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B24Reactie

Inspraakreactie is gelijkloidend met inspraakreactie B21. Voor de beantwoording wordt daarnaar verwezen.

B25

Reactie

Inspraakreactie is gelijkloidend met inspraakreactie B7. Voor de beantwoording wordt daarnaar verwezen.

B26

Reactie

De bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan is vele malen lager. Het toestaan van de hoogbouw langs het Zilvermeeuwpad past niet in de huidige wijk. Dit zal Holland Park Zuid afsluiten van de rest van Holland Park, door de fysieke scheiding maar ook door een compleet ander buurtkarakter. Holland Park Zuid moet meer aansluiten op de wijk Holland Park. Ook belemmert de hoogbouw de lichtinval richting de huidige blokken en straten in Holland Park. Het huidige plan lijkt de lichtinval in de nieuwe wijk zo groot mogelijk te maken, ten koste van de bewoners van het huidige Holland Park.

Beantwoording

Voor het gebied Holland Park Zuid is na de vaststelling van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 een nieuwe stedenbouwkundige afweging gemaakt. De stadsstraat vormt de verbinding tussen het bestaande en het nieuwe woongebied. In het ontwerp bestemmingsplan zal met een bezonningsstudie ingegaan worden op de effecten van de nieuwbouw op de bestaande woningen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B27

Reactie

1. Indiener heeft het huidige appartement gekocht op basis van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015. Indiener is dan ook geschrokken van de bouwhoogte. Hierdoor wordt de lichtinval en het uitzicht van de huidige blokken belemmerd.
2. Daarnaast wordt de eerder beschreven groene, rustige laan veranderd in een stadsstraat. Enkele winkeltjes of andere voorzieningen zijn zeker gewenst, maar een stadsstraat klinkt veel uitgebreider dan dat.
3. Daarnaast zullen de huidige bewoners niet kunnen mee genieten van de groene wijk, omdat dit vooral aan de kant van de Daalwijkdreef gepland is. In het bestemmingsplan dient meer rekening gehouden te worden met de huidige bewoners van de wijk.

Beantwoording

1. Na vaststelling van het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 is een andere afweging gemaakt. Daar is een andere visie en een ander plan voor Holland Park Zuid uit gekomen. Zie ook de algemene inleiding.
2. Onderdeel van den nieuwe visie is het concept van de stadsstraat dat afwijkt van het concept van de laan. Zoals ook in de algemene inleiding is aangegeven, is de stadsstraat vooral bedoeld als stedenbouwkundig concept. Er is beperkt ruimte voor niet-woonfuncties. De nadruk in Holland Park Zuid ligt op woningen
3. De planopzet van Holland Park Zuid gaat uit van een parkachtige omgeving. Dat groen is grotendeels voor iedereen toegankelijk, ook voor de bewoners van het huidige Holland Park. Dat kan onder andere via de langzaam verkeersstructuur die door Holland Park Zuid wordt aangelegd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B28

Reactie

Inspraakreactie is gelijkloidend met inspraakreactie B21. Voor de beantwoording wordt daarnaar verwezen.