

Onderwerp: **Ontwerp bestemmingsplan Holland Park West**

Datum: 1 mei 2020

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Steller: Klaas Troost

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

Voorgeschiedenis

Het kantorengedebiet Bergwijkipark Noord wordt omgevormd naar het woongebied Holland Park. Het huidige bestemmingsplan "Bergwijkipark 2015" bevat voor Holland Park West de bestemmingen die de huidige situatie van openbaar groen met water toelaat. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee na wijziging woningen worden toegelaten. In het plangebied is ook een Brede school voorzien. Deze is echter niet mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Aan het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is reeds een lang traject voorafgegaan. Kort worden de genomen besluiten hieronder nog weergegeven die specifiek te maken hebben met Holland Park West.

- 26 april 2018, vaststelling door de raad van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Holland Park West.
- 26 april 2018, vaststelling door de raad van het Beeldkwaliteitsplan Holland Park West en Zuid.
- Op 26 april 2018 vaststelling door de raad van de Duurzaamheidsnota Holland Park West.
- Op 31 mei 2018 vaststelling door de raad van de Grondexploitatie Holland Park West
- Op 12 november 2018 vaststelling aanbestedingsprocedure en selectieleidraad door het college.
- Op 2 april 2019 vaststelling Inschrijfleidraad aanbestedingsprocedure (met gunningscriteria) en bijlagen door het college.
- Op 26 november 2019 gunning aan een marktpartij voor de ontwikkeling en realisatie van de totale gebiedsontwikkeling als resultante van de aanbestedingsprocedure.

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Holland Park West maakt het realiseren van woningen, ondersteunende voorzieningen en een brede school mogelijk.

Concrete aanleiding

De fase van inspraak en vooroverleg is afgerond. Het bestemmingsplan is gereed om in ontwerp in procedure te worden gebracht. Tegelijk met het ontwerp wordt ook het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum:, 12 mei 2020

Samenvatting

Inspraak en vooroverleg over voorontwerp

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 20 december 2019 tot en met 30 januari 2020 ter inzage gelegen en is toegezonden aan betrokken instanties voor vooroverleg. Het voorontwerp bestemmingsplan is besproken in de informatieve raadsvergadering op 9 januari 2020 met de mogelijkheid tot het mondeling inspreken op dit agendapunt. De inhoud van de ontvangen

vooroverlegreacties en de beantwoording is opgenomen in bijgevoegde reactienota. De reacties hebben geleid tot enkele kleine wijzigingen, zoals vermeld in de nota.

Afwijkingen ten opzicht van de voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld met globale bestemmingen. Het ontwerp bestemmingsplan is gedetailleerder bestemd op basis van het schetsontwerp, waarmee de marktpartij de aanbestedingsprocedure heeft gewonnen. Hierbij zijn de situering en omvang van de bouwblokken overgenomen. In het schetsontwerp zijn 706 woningen opgenomen. Het is gewenst een beperkte flexibiliteit op te nemen zodat het maximum aantal woningen in het ontwerp is gesteld op 720 woningen (ten opzichte van maximaal 750 woningen in het voorontwerp). Ook is de situering van de sociale- en middeldure huurwoningen opgenomen in het ontwerp. Voor de brede school is een bestemming "Maatschappelijk" opgenomen. Voor de woningen geldt de bestemming Wonen. Aanvullend zijn de bestemmingen Groen, Water en Verkeer opgenomen. De parkeergarages hebben een aanduiding "Parkeergarage" gekregen.

De bijlagen bij de Regels (onder andere Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Duurzaamheidsnota) zijn op kleine onderdelen geactualiseerd ten opzichte van de vaststelling in 2018 als gevolg van de gevoerde aanbestedingsprocedure en vragen die door de marktpartijen zijn gesteld. Met name tekstuele verduidelijkingen en veranderingen op het gebied van wet- en regelgeving hebben geleid tot deze beperkte actualisatie. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden ook deze bijlagen ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Belangrijkste bestemmingen

Het ontwerp bestemmingsplan bevat de bestemmingen Wonen, Maatschappelijk, Groen, Water en Verkeer. In de bestemming Wonen zijn maximaal 720 woningen toegelaten. Binnen de bestemming Wonen is op basis van het schetsontwerp per bouwblok specifiek aangegeven waar de sociale- en middeldure huurwoningen gerealiseerd moeten worden. De bestemmingsvlakken, bouwvlakken en bouwhoogten zijn gesitueerd op de plek van de bouwblokken zoals ingetekend in het schetsontwerp. In het ontwerp is voor enkele bouwblokken is aan de binnenzijde een zone van 5 meter opgenomen om enige flexibiliteit te hebben voor het aanpassen van de footprint van de gebouwen bij de nadere uitwerking van het bouwplan. Voor medewerking aan de afwijking moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden (geen toename van aantal woningen, geen afbreuk aan stedenbouwkundige uitgangspunten, aanvaardbaar vanuit akoestisch oogpunt, geen onaanvaardbare windhinder of schaduwwerking) en het college moet uiteindelijk de medewerking verlenen. Binnen de bestemming Wonen zijn gemengde functies in de vorm van kleinschalige bedrijven, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen toegelaten. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het oppervlak van gemengde functies te vergroten in een beperkt deel gesitueerd aan de buitenrand van het schetsontwerp.

Binnen de bestemming Maatschappelijk is het mogelijk om een brede school, alsmede andere maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

Voor het openbaar groen, alsmede de binnenterrein en het schoolplein, geldt de bestemming Groen. Het schoolplein heeft nog een aparte aanduiding gekregen.

De bestemming Water geeft een minimale begrenzing aan de waterloop centraal in het gebied.

De toegangsweg en parkeerplaatsen op maaiveld zijn opgenomen in de bestemming Verkeer.

De parkeergarages hebben een aanduiding "Parkeergarage" gekregen en zijn gesitueerd binnen de bestemmingen Wonen, Groen en Maatschappelijk.

Er is een dubbelbestemming Leiding-leidingstrook opgenomen voor diverse leidingen zoals ondergrondse hoogspanningsleidingen en stadsverwarming.

Milieuaspecten

Voor inzicht in de milieuaspecten van de transformatie van kantoorgebied naar woongebied Holland Park is tegelijk met het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 een Milieueffectrapport (MER) opgesteld. In het MER is een indicatie gegeven van de milieuaspecten vanuit de omgeving (geluid, lucht, externe veiligheid) op het gebied Holland Park, waar Holland Park West een onderdeel van uit maakt. Hiermee is de hoofdlijn bekend. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ruimtelijke kaders van het MER.

Voor geluid (industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en vliegtuiggeluid) en externe veiligheid (veiligheidszone railverkeer en veiligheidscontour Schiphol) is nader onderzoek uitgevoerd op basis van het schetsontwerp. De onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan. De onderzoeken geven aan dat het voorgenomen plan uitvoerbaar en ruimtelijk inpasbaar is.

Geluid

In het bestemmingsplan worden woningen mogelijk gemaakt met een hoge geluidsbelasting op de gevel. De geluidsbelasting is voornamelijk afkomstig van het wegverkeer van de Gooiseweg en de Bergwijkdreef. Hierdoor overschrijdt de geluidsbelasting voor een aantal woningen nabij deze geluidsbronnen de voorkeurswaarden en is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Het ontwerpbesluit is opgesteld op basis van akoestisch onderzoek. Het ontwerpbesluit wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken.

Financieel

Het bestemmingsplan beidt de mogelijkheid tot herontwikkeling door middel van het toevoegen van nieuwe bestemmingen. De kosten van de herontwikkeling van de openbare ruimte, de mogelijke kosten voor planschade, alsmede de plankosten voor het opstellen van de benodigde plannen en onderzoeken, worden gedekt uit de verkoop van de gemeentelijke grond, zoals nader toegelicht in de reeds vastgestelde grondexploitatie Holland Park West. Hiermee wordt het kostenverhaal en de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen of een anterieure overeenkomst te sluiten.

Inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het plan is gedurende deze periode te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging wordt bekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws en in de Staatscourant. De betrokken instanties uit het vooroverleg worden hierover geïnformeerd. Gedurende de ter inzage termijn kan door een ieder een zienswijze bij de raad worden ingediend. De ingediende zienswijzen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan door raad beoordeeld.

Ter inzage in iBabs

Ontwerp bestemmingsplan Holland Park West

- EINDE -