

CHW-Bestemmingsplan Holland Park Zuid Ontwerp

NL.IMRO.0384.BPHollandparkZuid-OW01

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

3 juni 2019



CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid

Diemen

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0384.BPHollandparkZuid-OW01

projectnummer:

038400.20180968002

opdrachtgever:

ir. R.J.M.M. Schram

planstatus

datum:

14 december 2018

29 januari 2019

3 juni 2019

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
Hoofdstuk 2	Beschrijving plangebied	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	22
4.1	Ontwikkeling omgeving	22
4.2	Ontwikkeling plangebied	24
4.3	Omgang met huidige functies	27
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden	28
5.1	Mer-beoordeling	28
5.2	Verkeer en parkeren	30
5.3	Bodemkwaliteit	33
5.4	Waterhuishouding	34
5.5	Ecologie	39
5.6	Schiphol	42
5.7	Externe veiligheid	42
5.8	Luchtkwaliteit	46
5.9	Geluidhinder	47
5.10	Bedrijven en milieuhinder	48
5.11	Kabels en leidingen	49
5.12	Archeologie en cultuurhistorie	50
5.13	Duurzaamheid en gezondheid	51
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	52
6.1	Hoe werkt dit bestemmingsplan?	52
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	57
7.1	Inleiding	57
7.2	Wettelijke verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan	57
Hoofdstuk 8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

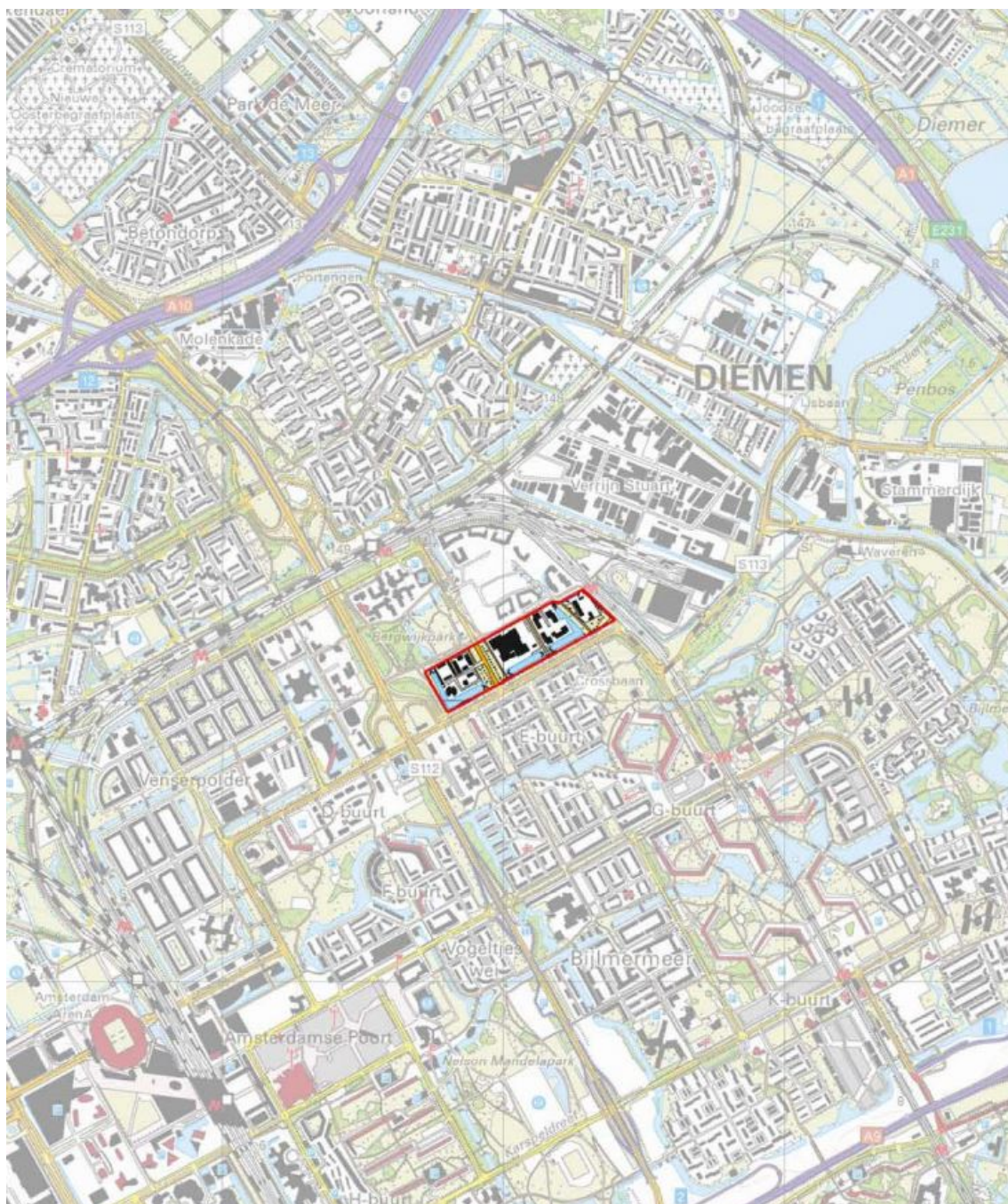
Het gebied Bergwijkpark Noord, in het zuiden van de gemeente Diemen, is volop in ontwikkeling. Ooit is het ontwikkeld als monofunctioneel kantorengedebied, aansluitend op de werkgebieden in Amsterdam-Zuidoost. Tijdens de crisis kreeg het gebied echter te maken met grote leegstand. Omdat duidelijk werd dat de vraag naar kantoren laag zou blijven maar de behoefte aan woningen in de regio Amsterdam zou gaan toenemen, heeft de gemeente besloten om het gebied te transformeren naar woongebied. De locatie is daar ook uitstekend geschikt voor, gezien de goede bereikbaarheid met trein en metro en de bereikbaarheid van voorzieningen.

Het eerste project, Campus Diemen Zuid, is inmiddels gerealiseerd. De 1^e fase van Holland Park is volop in ontwikkeling. De komende jaren volgen nog twee fases: Holland Park West en Holland Park Zuid. Na voltooiing van deze fases is een bijzonder woongebied met ruim 5.000 woningen tot stand gekomen. Dit bestemmingsplan biedt de planologische grondslag voor de ontwikkeling van het gebied Holland Park Zuid.

Het plangebied Bergwijkpark is opgenomen in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. Dat betekent dat in aanvulling op de Wro nadere regels gesteld kunnen worden voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In dit bestemmingsplan zijn in dat kader extra regels opgenomen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het zuidwesten van de gemeente Diemen. Het plangebied wordt globaal begrensd door het Reigerpad in het westen, het Zilvermeeuwpad in het noorden en de metrolijn in het oosten. De gemeentegrens met de gemeente Amsterdam vormt de zuidelijke begrenzing. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Bergwijkpark 2015" (NL.IMRO.0384.BPbergwijkpark2015-VG01). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 januari 2016.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het plangebied geldt een aantal bestemmingen. Voor de openbare ruimte zijn de bestemmingen Verkeer, Groen en Water opgenomen. Voor de kavels gelden (van west naar oost) de bestemmingen Gemengd-3, Maatschappelijk, Kantoor en Bedrijf - Telecommunicatie. Om de bestaande bebouwing zijn relatief grote bouwvlakken opgenomen. Met maatvoering in de regels zijn de bouw mogelijkheden genuanceerd. Verder gelden de dubbelbestemmingen Leiding - Leidingstrook ter bescherming van ondergrondse leidingen die door het gebied lopen, en Waterstaat - Waterkering, ter bescherming van de dijk aan de Daalwijdreef. Aan de oostzijde geldt de Gebiedsaanduiding Geluidzone - industrie. Hiermee wordt de geluidzone van 'Industrieterrein Verrijn Stuart' planologisch geborgd.

In het bestemmingsplan is een aantal wijzigingsgebieden opgenomen (wetgevingzone - wijzigingsgebied 4, 5 en 6). Hiermee heeft het college de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen. Op deze manier is in het plangebied een (organische) transformatie naar een woongebied mogelijk gemaakt. Deze mogelijkheid is echter niet opgenomen op het vlak met de bestemming Maatschappelijk. Bovendien wil de gemeente meer sturing houden op de uiteindelijke uitvoering. Daarom is besloten om een nieuw bestemmingsplan, vast te stellen. Aan dit bestemmingsplan ligt het stedenbouwkundig plan Holland Park Zuid, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2019, ten grondslag.

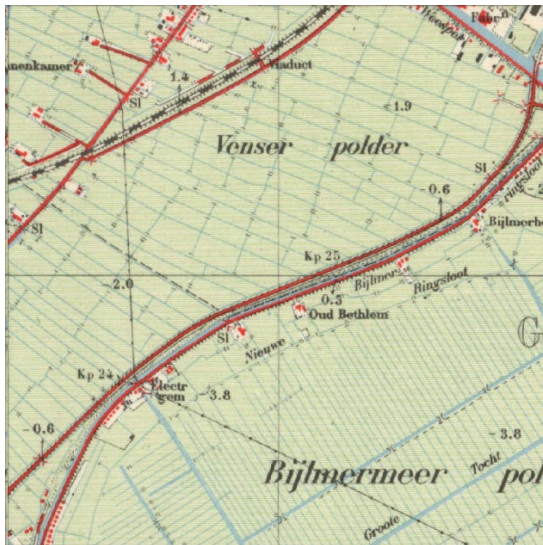
Om ongewenste ontwikkelingen die de uitvoering van dit bestemmingsplan onmogelijk kunnen maken, is op 19 juli 2018 het Voorbereidingsbesluit Holland Park Zuid genomen (NL.IMRO.0384.VBhollandparkz-VG01).

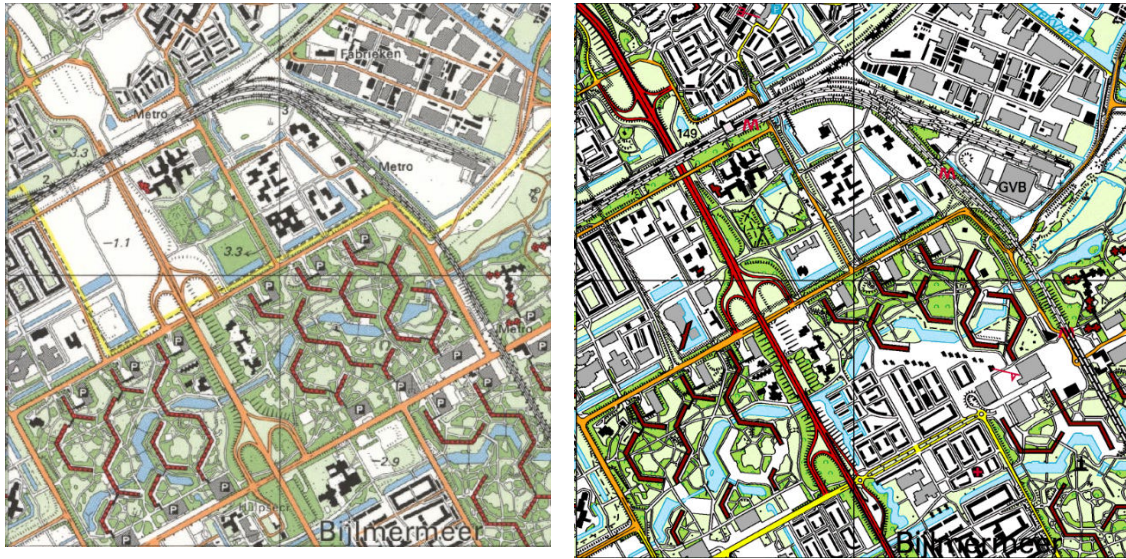
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in de voormalige Venserpolder. Tot in de jaren '60 werd dit gebied gebruikt als agrarisch land. In de jaren '50 van de vorige eeuw werd de spoorweg aangelegd, een eerste wijziging van het agrarische uiterlijk. De grote transitie van het gebied begon vanaf het einde van de jaren '60. De Venserpolder, samen met de zuidelijk gelegen Bijlmermeerpolder, werd geschikt gemaakt voor grootschalige stadsuitbreiding. De oorspronkelijke polderstructuur is daarbij geheel verwijderd om plaats te maken voor een rationele invulling, gebaseerd op de stedenbouwkundige ideeën van die tijd. Deze gingen onder andere uit van functiescheiding, verhoogde infrastructuur en hoogbouw.

Het plangebied maakt zelf deel uit van het gebied Bergwijkpark. Dit gebied is in de jaren '80 en '90 gerealiseerd als monofunctioneel kantorengedebied. De Gooiseweg doorsnijdt het gebied en verdeelt het gebied in twee deelgebieden: Noord en Zuid. Deelgebied Noord, het grootste gebied, is vanaf de jaren '80 ontwikkeld, deelgebied Zuid in de jaren '90.





Figuur 2.1 Ontwikkeling omgeving plangebied (1960, 1970, 1990, 2000. bron: topotijdreis.nl)

Tijdens de vastgoedcrisis, het gevolg van de kredietcrisis die van 2007 tot circa medio 2011 duurde, kwam de markt voor kantoren vrijwel tot stilstand. Dat leidde tot grote leegstand op de kantoorlocaties. Omdat duidelijk werd dat de vraag naar kantoren laag zou blijven maar de behoefte aan woningen in de regio Amsterdam zou gaan toenemen, is besloten om het gebied te transformeren naar woongebied. Hiervoor is in 2012 het Strategisch Masterplan Holland Park opgesteld. Op basis van dit Masterplan is Campus Diemen gerealiseerd. In augustus 2013 is een aangepaste versie opgesteld, het Masterplan Bergwijckpark, aanpassing en verdere uitwerking. Holland Park wordt op dit moment gerealiseerd.

2.2 Bestaande situatie



Figuur 2.2 Locatie plangebied

De ruimtelijke context

Het plangebied ligt in het gebied Bergwijkpark Noord. Bergwijkpark Noord ligt in het zuiden van Diemen, tegen de grens van Amsterdam. Door de gebundelde tracés van de spoor- en metrolijn is het enigszins afgescheiden van de rest van Diemen. Bergwijkpark ligt in intensief stedelijk gebied, dat over de gemeentegrens doorloopt. Het stedelijk gebied wordt doorkruist door infrastructuur, vaak verhoogd aangelegd en met een ruim profiel, en begeleid door groenstructuren.

Bergwijkpark Noord zelf wordt omsloten door infrastructuur met een bovenlokaal karakter: de Daalwijkdreef in het zuiden en de Gooiseweg in het westen. De spoor- en metrolijn begrenzen het gebied aan de noordzijde. Door deze infrastructuur is het gebied goed ontsloten voor verschillende modaliteiten: de wegen geven een directe autoverbinding met voorzieningencusters en het nationaal snelwegstelsel, trein en metro geven directe OV-verbindingen met onder andere het centrum van Amsterdam. In en rond het gebied ligt tevens een fijnmazig fietsnetwerk.

In de omgeving van Bergwijkpark Noord liggen voornamelijk woonwijken: ten noorden ligt de wijk Diemen-Zuid, ten zuiden de Bijlmermeer. In de omgeving liggen ook niet-woonfuncties. Westelijk ligt Bergwijkpark Zuid, dat zijn kantoorfunctie tijdens de vastgoedcrisis heeft weten te behouden, onder andere dankzij de aanwezigheid van enkele grote bedrijven. Ten oosten ligt het bedrijventerrein Verrijn Stuart en de werkplaats van het GVB. Winkelfuncties zijn op korte afstand aanwezig in onder andere winkelcentrum De Kruidenhof in Diemen en de Ganzenpoort in Amsterdam-Zuidoost. Een uitgebreider aanbod van functies is aanwezig in het centrum van Diemen of bij Amsterdamse Poort.

Bergwijkpark Noord

Bergwijkpark Noord is de afgelopen jaren getransformeerd van monofunctioneel kantoorgebied naar woongebied. In het noordwestelijk deel, tegen station Diemen-Zuid, is Campus Diemen-Zuid gerealiseerd. Hierbij is een voormalig kantoorcomplex getransformeerd naar studentencampus. Het complex in Diemen-Zuid bestaat uit 5 gebouwen met ruim 900 appartementen en ruim 4.500 m² commerciële ruimte, zoals kleinschalige winkels (waaronder een kleine supermarkt), horeca en sportfaciliteiten. Op dit moment wordt de Campus Diemen Zuid uitgebreid met 774 appartementen alsmede een beperkte uitbreiding van de voorzieningen.

De noordoostzijde van het gebied, tussen de stations Diemen Zuid en Verrijn Stuartweg, wordt de woonwijk Holland Park ontwikkeld. In deze wijk worden op dit moment 2.500 appartementen gerealiseerd. Holland Park zal worden gerealiseerd in de vorm van woonblokken, die deels door grachten worden omringd. Deze grachten, in combinatie met verspringende rooilijnen, afwisselende architectuur en diverse openbare ruimte, zorgen voor een eigen stedelijke identiteit.

Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de zuidelijke strook van Bergwijkpark Noord. Het betreft het gebied tussen het Zilvermeeuwpad en de Daalwijkdreef. Dit gebied bestaat uit 4 deelgebieden die worden gescheiden door groen, water en infrastructuur. De bebouwing is geclusterd en is, gezien de schaal van de omliggende openbare ruimte, relatief laag (2 tot 5 bouwlagen). Door de robuustheid van de tussenliggende gebieden is feitelijk sprake van 4 aparte werelden.

Dat wordt versterkt doordat de deelgebieden verschillende functies hebben. Op de westelijke kavel staan op dit moment drie tijdelijke woongebouwen en een tijdelijke supermarkt. In de zuidhoek van deze kavel staat een kerkgebouw. Op het kavel ten oosten van de Bergwijkdreef staat het schoolgebouw van Hogeschool InHolland. Op de kavel daarnaast staan 4 kantoorgebouwen rondom een parkeerterrein. Op de kavel ten oosten van het Kokmeeuwpad staat de bebouwing van de KPN-centrale.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de meest bepalende beleidsdocumenten. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Gemeente Diemen ligt binnen de regio Noordwest-Nederland. Voor deze regio gelden onder meer de volgende opgaven van nationaal belang:

- Het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van de mainport Schiphol. Hiervoor geldt het Luchthavenindelingbesluit (LIB). De planontwikkeling moet hieraan worden getoetst. In het plangebied spelen verder geen nationale belangen.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

Het rijksbeleid voor Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de Wet luchtvaart ('Wijzigingswet', 2003). De ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet staan in het Luchthavenindelingbesluit (LIB). In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting. Het plangebied ligt binnen de zone

van het LIB Schiphol. Dit betekent dat nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen getoetst moet worden aan het Luchthavenindelingbesluit (LIB).

Indien uit toetsing blijkt dat nieuwbouw niet mogelijk is binnen de wetgeving van het Luchthavenindelingbesluit kan de Inspectie Leefomgeving en Transport (namens de bewindslieden) voor een beperkt aantal categorieën ontheffing verlenen; de afgifte van een zogenoemde verklaring van geen bezwaar op basis van artikel 8.9 van de Wet luchtvaart. In paragraaf 5.7 wordt verder ingegaan op de gevolgen van de aanwezigheid van Schiphol en het LIB voor dit bestemmingsplan.

Besluit ruimtelijke ordening (2012, wijziging 2017)

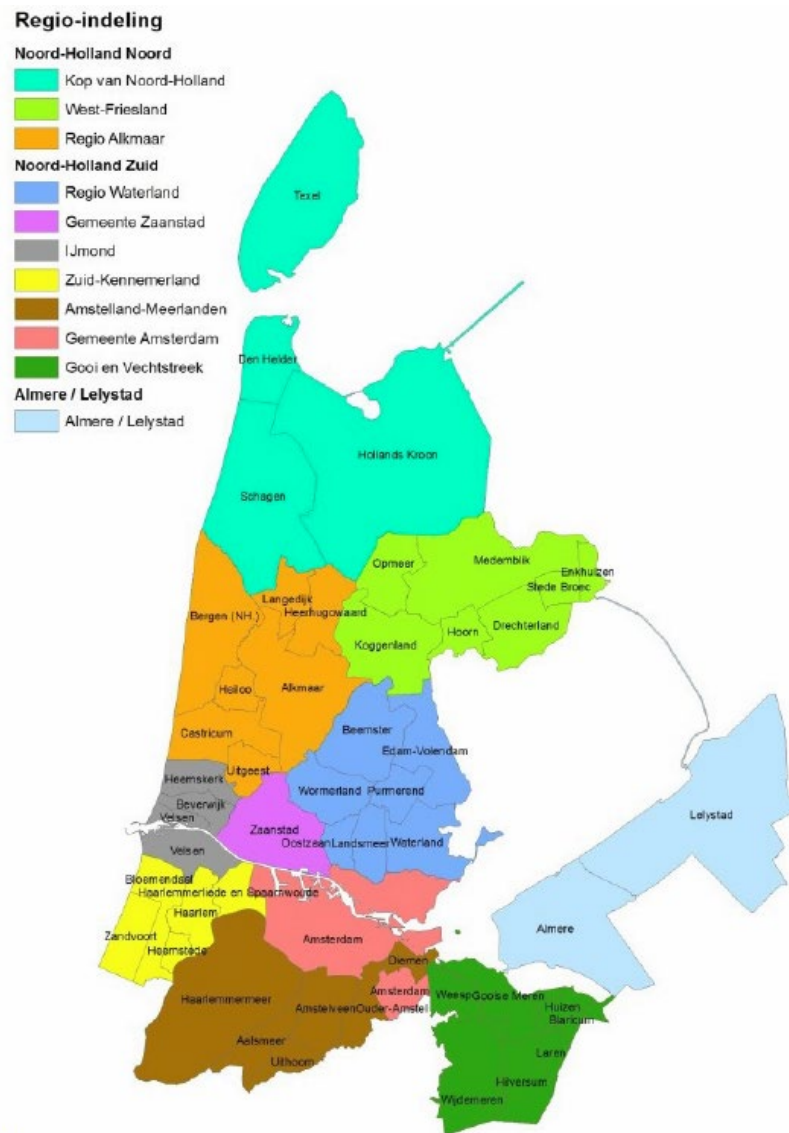
Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In dit geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling (meer dan 11 woningen) binnen bestaand stedelijk gebied.

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking: beschrijving behoefte

De relevante woonregio is de subregio Amstelland-Meerlanden, binnen Noord-Holland Zuid.

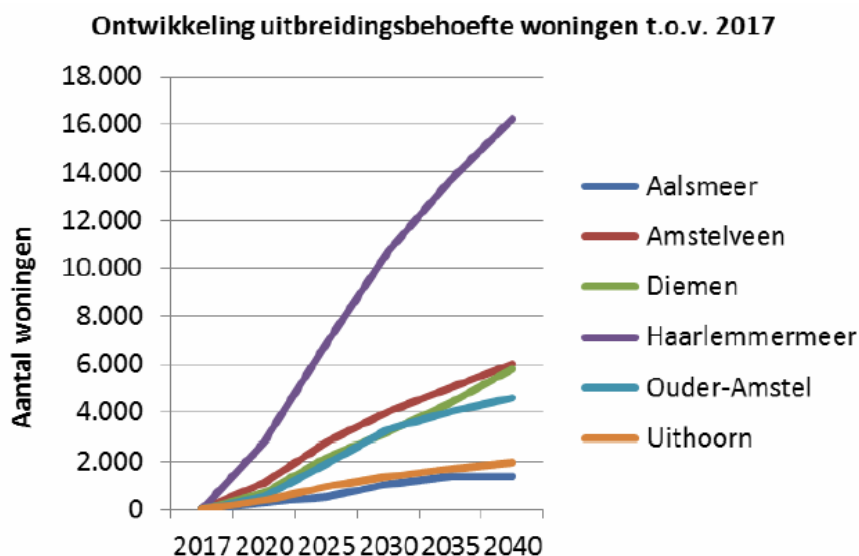


Figuur 3.1 Relevante subregio Amstelland-Meerlanden (Bron: prognose 2017-2040, provincie Noord-Holland)

De Noordelijke Randstad is een populair woon- en werkgebied. De behoefte aan extra woningen neemt nog decennia toe (bevolkingsprognose 2017-2040). In de regio Amsterdam bedraagt de vraag naar woningen in de periode 2017-2030 ca. 99.000 woningen.

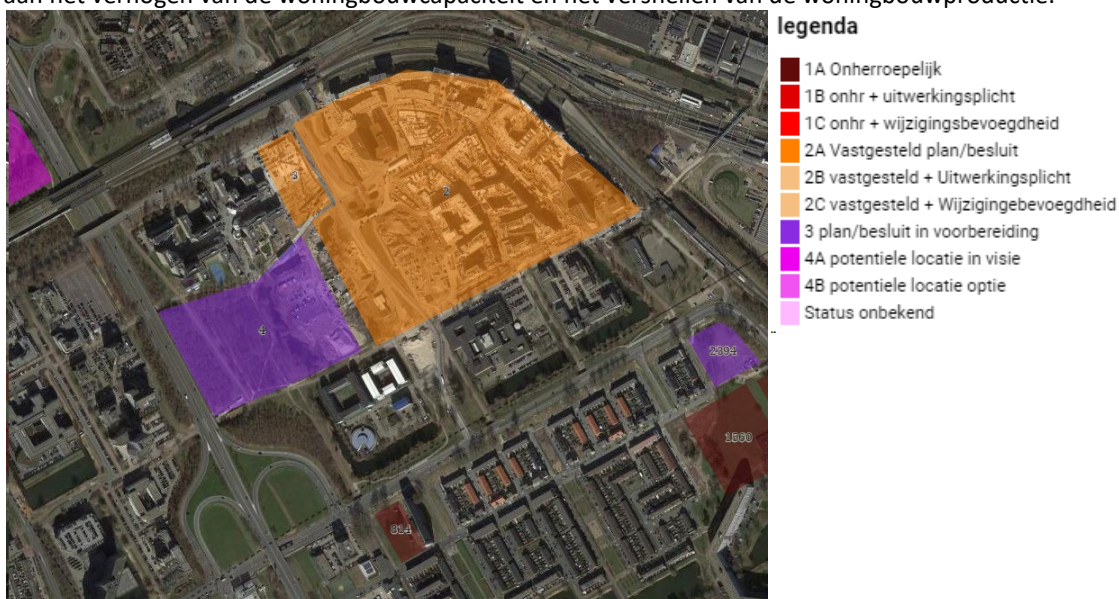
In de gemeente Diemen, binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden is de eigen behoefte in de periode 2017-2030 berekend op 3.200 woningen. Diemen geeft daarnaast mede invulling aan de enorme woningbehoefte van Amsterdam.

Ontwikkeling woningbehoefte	Ontwikkeling t.o.v. 2017					
	2017	2020	2025	2030	2040	2040
Diemen	13.600	700	2.100	3.200	5.800	19.400
Regio Amsterdam	733.800	27.900	65.600	99.000	154.500	888.300



Figuur 3.2 Woningbehoefte Regio Amsterdam en subregio Amstelland-Meerlanden (Bron: prognose 2017-2040, Provincie Noord-Holland)

In de gemeente Diemen zijn tot 2030 plannen opgenomen voor ruim 5.000 woningen (www.plan capaciteit.nl). Op dit moment zijn Holland Park fase 1 en Holland Park West opgenomen in de plan capaciteit monitor van Noord Holland. Zowel op MRA niveau als op deelregio-niveau wordt gewerkt aan het verhogen van de woningbouwcapaciteit en het versnellen van de woningbouwproductie.



Naam	Diemen		
Aantal plannen	11		
Fasering	2019	1533	
	2020 - 2024	2806	
	2025 - 2029	925	
	2030 - 2039		
	2040 - 2050		
	Onbekend		
	Totaal	5264	
Koop / Huur		Koop	Huur
	klasse I	0	1048
	klasse II		825
	klasse III	270	1419
	klasse IV	405	
	klasse V	383	
	prijs onbekend		914
	Totaal	1058	4206
Koop/huur onbekend	0		
Sloop	0		
Grondgebonden	203		
Appartementen	4361		
Woningtype nog onbekend	700		
Particulier of collectief opdrachtgever	18		
Nulltreden	2906		
Nummer	Naam	Aantal	
1	Diemen Plantage de Sniep	603	
2	Holland Park (fase 1)	1385	
3	Uitbreiding Campus Diemen Zuid	775	
4	Holland Park West	700	
6	The Post	10	
7	Arent Krijtsstraat 1	51	
8	Buitenlust	45	
9	Spoorzicht	100	
10	Zoeklocatie Gooiseweg - Griend	70	
11	Zoeklocatie het Atelier / de Venser	100	

Figuur 3.3 Woningbouwplannen Diemen (Bron: plancapaciteit.nl)

Regionale afstemming

Met het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP) en de Oplegger (juli 2017) hebben de gemeenteraden afspraken gemaakt over de kwalitatief- en kwantitatief benodigde woningbouwcapaciteit, op basis van de woningbehoefteberekeningen van de provincie, per gemeente. De concrete woningbouwlocaties geven de gemeenten weer in de Plancapaciteit monitor van de provincie Noord - Holland.

In het Rap is geconstateerd dat er onvoldoende harde plancapaciteit is in de marktregio Amstel-Meerlanden (ruim 9.000 woningen).

Voor appartementen zijn vraag en plancapaciteit nagenoeg in evenwicht. Binnen dit segment is de lichte overprogrammering aan stedelijke appartementen een gevolg van de grote druk op de woningmarkt in combinatie met de wens om de woningbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk uit te voeren. In verband met de locatiekenmerken kunnen niet altijd grondgeboden woningen worden uitgevoerd; om toch te voldoen aan de vraag van woningzoekenden vindt er dan verdichting plaats.

Jaarlijks stemmen de gemeenten regionaal de voortgang met elkaar af. Deze inzage in en regionale afstemming van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwcapaciteit volstaat als regionale afspraak in de zin van de Provinciale Verordening Ruimte.

Bouwen rond OV-knooppunten

In de Oplegger Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 (juli 2017) wordt ook specifiek ingezet op woningbouw rond OV-knooppunten. De provincie Noord-Holland heeft knooppuntenbeleid onder meer vastgelegd in het rapport Maak Plaats! De provincie wil dat minimaal 50% van de nieuwe woningen wordt gebouwd binnen bestaand bebouwd gebied en binnen 1.200 meter rondom een treinstation. De gemeenten in de stadsregio onderschrijven dit beleid en geven daar zowel lokaal als in MRA-verband invulling aan. In de regio Amstelland-Meerlanden ligt een aantal belangrijke OV-knooppunten. Rondom deze locaties wordt gekeken naar mogelijkheden voor verdichting. Zo worden nabij station Diemen-zuid 4.500 woningen gerealiseerd.

Geconcludeerd wordt dat binnen de looptijd van het bestemmingsplan behoefte is aan de ontwikkeling van woningen in het plangebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet in strijd met nationale belangen zoals deze zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. Ook voldoet het bestemmingsplan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie NH2050 (2018)

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie voor de provincie Noord-Holland vastgesteld. De hoofddambitie in de Omgevingsvisie is als volgt: “Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richten we ons op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven”.

De provincie heeft vijf samenhangende bewegingen geschetst. Deze bewegingen laten zien hoe de provincie omgaat met opgaven die op de samenleving afkomen en die ze wil faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. Dynamisch schiereiland: hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling: hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie: in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Voor het plangebied is de beweging 'metropool in ontwikkeling' relevant. Hierbinnen zet de provincie in op het vergroten van de agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem. Nieuwe ontwikkelingen voor wonen en werken

worden zoveel mogelijk via binnenstedelijke verdichting opgevangen. De provincie zet ook in op het aanpassen van het totale mobiliteitssysteem aan de drukker wordende metropool. Hiermee blijft het gehele stedelijke gebied bereikbaar. De metropolitane ontwikkeling brengt grote opgaven met zich mee. Er ligt een zware druk op tal van kwaliteiten, zowel binnen de kernen als in de omringende landschappen. Het is zaak de basiskwaliteit voor gezondheid en veiligheid te behouden.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (geconsolideerd 2019)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Per 14 januari 2019 is de meest recente gewijzigde versie van de PRV vastgesteld.

Voor dit plan is het volgende van belang.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Beoordeling voor het plangebied

De ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling die regionaal is afgestemd. De ladder voor duurzame verstedelijking is positief doorlopen (zie paragraaf 3.2.3). Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan artikel 5a van de verordening.

Knooppuntontwikkeling. De beleidsnota "Maak Plaats!"

Eén van de uitvoeringsprogramma's van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft betrekking op OV-knooppunten. De provincie Noord-Holland heeft met de Vereniging Deltametropool uitgangspunten geformuleerd waarin de kansen voor knooppuntontwikkeling in Noord-Holland centraal staan. Dit is de nota Maak Plaats!

Een doelstelling is om rondom OV-knooppunten de gebieden beter te benutten voor wonen en andere stedelijke functies. Dit betekent het intensiveren van het ruimtegebruik, het veraangename van het verblijf rond het knooppunt, en het verbeteren van de overstapmogelijkheden. In de Structuurvisie staat, dat op basis van onderzoek van alle knooppunten in Noord-Holland, en de mogelijkheden tot betere benutting van de stedelijke gebieden, de provincie zich zal inzetten op de ontwikkeling van de meest kansrijke locaties. De provincie wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar wil ook ruimte bieden voor de bouw van woningen, kantoren en voorzieningen. De provincie wil gemeenten helpen om de benutting van bestaand bebouwd gebied te optimaliseren en dit geldt vooral voor de binnenstedelijke ruimte rondom knooppunten van openbaar vervoer. De 60 treinstations en de 4 belangrijke busstations van Noord-Holland zijn op de structuurvisiekaart aangewezen als potentiële locaties voor stedelijke verdichting.

De transformatie van het plangebied is een voorbeeld van stedelijke verdichting nabij het OV-knooppunt Diemen Zuid, volgens de Nota Maak Plaats!

1. Frequentieverhoging en ruimtelijke ontwikkeling versterken elkaar.
2. Minimaal 50% van de nieuwe woningen rondom OV-knooppunten realiseren.
3. Voorrang voor bestaande plannen binnen BBG (bestaand bebouwd gebied) rondom OV-knooppunten.
4. BBG-contour en OV-knooppuntenstrategie op elkaar afstemmen.
5. Terugdringen van leegstaande kantoren op plekken die niet multimodaal bereikbaar zijn.
6. Inzetten op kwaliteitsverbetering van werkmilieus op de best bereikbare locaties.
7. Regionale voorzieningen bij voorkeur op multimodaal bereikbare locaties.

8. De overstap tussen vervoermiddelen verbeteren.
9. Ontwikkelen van toegangspoorten naar het landschap.
10. Maak Plaats!

Toetsing

De uitgangspunten van dit bestemmingsplan voldoen aan de bovengenoemde punten en dus aan het beleid met betrekking tot de Knooppuntontwikkeling volgens de beleidsnota Maak Plaats! Het aanwezig zijn van een OV knooppunt in/nabij het plangebied is één van de positieve aspecten bij de ontwikkeling van het plangebied.

Strategische Visie Mobiliteit Vervoerregio Amsterdam (VRA)

De Stadsregio Amsterdam (SRA) was tot eind 2016 een samenwerkingsverband van lokale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Met ingang van 1 januari 2017 is de Stadsregio Amsterdam opgeheven en zijn de taken voor wat betreft (openbaar) vervoer en verkeer overgegaan naar de Vervoerregio Amsterdam (VRA).

De VRA heeft op 12 september 2016 de 'Strategische Visie Mobiliteit' vastgesteld. In deze visie wordt als eerste vastgesteld dat er sprake is van een groeiende automobiliteit, een groeiend aandeel fietsverkeer, meer luchtverkeer en een groeiend goederenvervoer. Specifiek voor de metropoolregio Amsterdam is hier bovenop sprake van een ambitie om tot 2040 in totaal 240.000 woningen extra te realiseren. Daarbij wordt ingezet op transformatie en bestrijding van leegstand, terwijl er tegelijk aandacht moet zijn voor de ontsluiting en aansluiting van de klassieke 'groei-kernen' in de regio en de ontsluiting van het buitengebied ten behoeve van recreatie. Dit vereist grote investeringen in OV en verkeer, integratie van vervoersmodaliteiten en innovatieve oplossingen, zoals de toepassing van 'smart mobility'. Voor wat betreft de gemeente Diemen wordt de gemeente deels aangemerkt als centrumstedelijk gebied en deels als stedelijk woon-werkgebied. Het plangebied wordt aangeduid als een centrumstedelijk gebied. De strategische uitgangspunten die daarbij een rol spelen zijn:

Centrumstedelijk

Voor dit gebied bestaat het volgende beeld:

- fiets, OV en lopen worden steeds belangrijker als modaliteiten naar en in deze gebieden in vergelijking tot de auto;
- fiets als centraal vervoermiddel in woongebieden;
- mobiliteitsdiensten worden belangrijker dan bezit van vervoermiddelen, combinaties tussen auto, OV, vracht en actieve vervoerwijzen worden steeds gemakkelijker;
- smart mobility gaat helpen om reizigers real-time eenvoudig keuzes te laten maken en eenvoudig van alle (nieuwe) mobiliteitsdiensten gebruik te maken;
- stimulering van lopen en fietsen als vervoerswijze.

Beleidskader Mobiliteit

Op 12 december 2017 heeft de VRA het Beleidskader Mobiliteit vastgesteld als uitwerking van de bovengenoemde Strategische Visie. De VRA zet in op:

"CENTRUMSTEDELIJK GEBIED

De opgave voor de centrumstedelijke gebieden is het versterken van aantrekkelijke en multifunctionele milieus voor wonen, werken en voorzieningen in hoge dichtheden. In zowel oude als nieuwe centra is de verkeersdruk hoog vanwege het vele herkomst- als bestemmingsverkeer en de interne verplaatsingen.

- Zorgen voor een goede samenhang tussen de verschillende vervoersnetwerken en de knooppunten.
- Balans vinden tussen wonen, werken, recreëren en de verkeersstromen die deze teweeg brengen.

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt de transformatie van het gebied naar een nieuw woongebied mogelijk. Voor langzaamverkeer wordt aangesloten op de fijnmazige fiets- en wandelstructuur. Tevens liggen 2 metrohaltes binnen loopafstand van het plangebied. Het bestemmingsplan sluit mede daarom aan op de uitgangspunten van het 'Beleidskader Mobiliteit' voor het plangebied, waarin voor deze locatie wordt gestuurd op het belang van de fiets, het openbaar vervoer en lopen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Diemen (2011)

In deze structuurvisie is uitgewerkt welke ruimtelijke ontwikkelingen Diemen in de toekomst te wachten staat, en waar welke activiteiten plaats gaan vinden. Waar wordt nog woningbouw ontwikkeld, waar ligt de nadruk op natuur en recreatie en waar is juist bereikbaarheid en bedrijvigheid belangrijk? Welke sociale verbanden kunnen met ruimtelijke ingrepen worden versterkt? De structuurvisie is vooral een richtinggevend document voor het beleid en voor de ruimtelijke plannen.

De algemene ambitie/visie luidt als volgt: "in 2040 is Diemen een duurzaam, stedelijk dorp op het grensvlak van Amsterdam en de Diemerscheg, waar het goed wonen, werken en recreëren is. Diemen heeft een bijzondere ligging, omdat het ingeklemd ligt tussen het grootstedelijke Amsterdam en de Diemerscheg, de groene en recreatieve uitloper van het Groene Hart. De Diemerscheg is bij een groot publiek bekend en van de recreatieve mogelijkheden wordt intensief gebruik gemaakt".

De ambitie/visie schetst een gewenst beeld van Diemen in 2040 en vormt daarmee de kapstok voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Om deze ambitie ook daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken dient een aantal ruimtelijke opgaven te worden opgepakt. Van de zeven geformuleerde opgaven is met name de opgave 'het versterken van het bestaande stedelijk gebied' van belang voor het plangebied: De gemeente Diemen zet in op herontwikkeling van het gebied Bergwijkpark tot een woon/werkgebied. De locatie leent zich voor een gedifferentieerd woningbouwprogramma.



Figuur 3.5 Uitsnede structuurvisie Diemen: transformatiegebied wonen, werken, voorzieningen

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt de transformatie van het gebied naar een nieuw woongebied mogelijk en past daarmee binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Uitgangspunt is een gedifferentieerd woningbouwprogramma, omdat dit een van de laatste grote herontwikkelingslocaties van Diemen is.

Woonvisie Diemen 2018-2023

Sterke wijken

Diemen kent van oudsher drie wijken: Diemen Centrum, Diemen Zuid en Diemen Noord. Door de ligging, maar ook door de opbouw van de woningvoorraad en de voorzieningen heeft elk van deze drie wijken een eigen karakter. Met de realisatie van de grote nieuwbouwprojecten Plantage de Sniep en Holland Park komt hier verandering in. De nieuwbouwwontwikkelingen zijn een welkome aanvulling op het bestaande woonaanbod in Diemen. Door het grote aandeel koopwoningen in deze twee wijken heeft dat ook heel eigen doelgroepen aangetrokken. De eengezinswoningen in de Sniep hebben veel jonge gezinnen naar Diemen gehaald. De gestapelde bouw in Holland Park trekt daarentegen een meer divers publiek aan, waaronder starters en senioren.

Nieuwe wijken

Met de twee grote nieuwbouwwontwikkelingen Plantage de Sniep en Holland Park ziet de gemeente in feite twee nieuwe wijken in Diemen ontstaan, die beide ook een eigen karakter hebben en een mooie aanvulling zijn op het woningaanbod in de aangrenzende wijken:

- Plantage de Sniep bestaat voor het grootste deel uit grotere en duurdere eengezinswoningen, die juist in Diemen Centrum schaars zijn. Variatie komt met de bouw van sociale en vrije sector huurwoningen in appartementenblokken bij de keerlus van tram 19. Daarna volgt de ontwikkeling van de Punt Sniep, eveneens met appartementen in de vrije sector.
- Holland Park is gelegen in het verlengde van Diemen Zuid en kent uitsluitend gestapelde bouw. De eerste fase van Holland Park is een mix van koop en vrije sector huur. Bij de start van het project begon het aanbod van koopwoningen bij betaalbare, kleine appartementen. Bij de volgende fases van Holland Park zal gewerkt worden aan een meer gevarieerd aanbod inclusief sociale huur en middeldure huur.

Verscheidenheid aan mensen en aan woonmilieus

Op plekken waar ruimte is voor nieuwbouw wordt die ruimte benut om aan de vraag naar schaarse segmenten in de woningvoorraad te voldoen, alsmede om differentiatie aan te brengen in de wijk en de aangrenzende buurt. Hiermee streeft de gemeente naar het spreiden van huishoudens, als het gaat om inkomens maar ook om leeftijd en gezinssamenstelling, over de gemeente en de verschillende wijken.

Stevige nieuwbouwopgave sociale huurwoningen

De afgelopen jaren is er in Diemen stevig doorgebouwd. Na de bouw van voornamelijk koop- en vrije sector huurwoningen zal de komende jaren ook sterk worden ingezet op de bouw van sociale huurwoningen. De eerste van deze sociale huurwoningen zullen gerealiseerd worden op Plantage de Sniep. Daarnaast moet de komende jaren een flinke slag gemaakt worden bij de volgende fases van nieuwbouw in Holland Park. Maar ook bij andere nieuwbouwwontwikkelingen in Diemen zal voortaan een deel van de woningen langdurig als sociale huurwoning bestemd moeten worden, om de ambitie van 1085 sociale huurwoningen te realiseren. Het minimale aandeel van sociale huurwoningen per ontwikkeling heeft de gemeente daarbij vastgesteld op 30%. Corporaties zijn de aangewezen partijen voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen, maar andere partijen worden niet uitgesloten wanneer deze met een initiatief komen.

Doelgroepenverordening

Per 1 mei 2019 is de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 in werking getreden. Deze verordening legt voor de categorieën sociale huurwoning en geliberaliseerde woning voor middenhuur (ook wel: middeldure huurwoning) een aantal bepalingen vast. Deze bepalingen betreffen de maximale huurprijs, de doelgroep en de instandhoudingstermijn van beide categorieën woonruimte. De (toekomstige) woningen in het plangebied Holland Park Zuid vallen onder het bepaalde in deze zogeheten doelgroepenverordening.

Verruimen van het aantal nultredenwoningen

De grote nieuwbouwopgave biedt Diemen een goede mogelijkheid om het aantal nultredenwoningen flink uit breiden. Zeker bij de gestapelde bouw in Holland Park is het vereiste van nul treden de norm.

Toetsing

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Daarvan zal minimaal 30 % in de categorie sociale huurwoning en minimaal 20 % in de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur gerealiseerd worden. Deze aantallen zijn ook vastgelegd in dit bestemmingsplan. Daarmee wordt invulling gegeven aan het woningbeleid van de gemeente.

Natuurbeleidsplan Diemen (november 2009)

Het natuurbeleid van de gemeente Diemen is vastgelegd in het Natuurbeleidsplan Diemen. Het in stand houden en verbeteren van de ecologische verbindingen en van de leefomstandigheden van plant- en diersoorten in Diemen en het afstemmen hierop van de recreatieve mogelijkheden voor fietsers en wandelaars is als streven genoemd.

Uit de Natuurwaardenkaart blijkt, dat de gemeente Diemen een natuurrijke gemeente is. Op de Natuurwaardenkaart wordt de natuurwaarde van een bepaalde gebiedseenheid uitgedrukt in een cijfer van 1 tot en met 5. Uit de Natuurwaardenkaart blijkt dat een groot deel van het plangebied laag scoort, met een 1, met uitzondering van het huidige park Bergwijkpark, dat in categorie 3 is ondergebracht.

Over het gebied Bergwijkpark wordt in het Natuurbeleidsplan het volgende geschreven: “Het gebied tussen Gooiseweg, Daalwijkdreef en het metrospoor zal worden omgevormd van een grootschalig kantorengedrag tot een gemengd woon/werkgebied. Hierbij zal uiteindelijk 60.000 m² openbaar groen en water worden gerealiseerd (op een totaal planoppervlak van circa 42 hectare). De huidige natuurwaarden liggen in de randen van het gebied (talud Gooiseweg en rond het opstel terrein van de Metro) en in het Bergwijkpark. Bij de herinrichting blijft het groene talud van de Gooiseweg gehandhaafd. Het park zal verdwijnen. Hiervoor in de plaats komt wijkgroen, waarbij waterpartijen een belangrijke rol zullen spelen”. Als actie wordt genoemd: “Alle waterpartijen in het plangebied Bergwijkpark worden natuurvriendelijk uitgevoerd. Het talud van de Gooiseweg wordt met struweel en takkenrillen toegankelijk gemaakt”.

Toetsing

In de ontwikkeling van Holland Park Zuid is de kwaliteit van water en groen van belang ter compensatie van het vervallen van het Bergwijkpark. In dit bestemmingsplan zijn deze functies dan ook specifiek aangeduid, waarmee geborgd wordt een bijdrage wordt geleverd aan de totale oppervlakte aan groen en water, zoals genoemd in het Natuurbeleidsplan Diemen.

Groenplan Diemen, Visie op groenstructuur, groenbeleid en groenbeheer (2011)

In het Groenplan wordt met betrekking tot het kantorengedrag Bergwijkpark, en het park zelf (het park Bergwijkpark) aangegeven dat het park is omringd door kantoren in een ruime stedelijke structuur en dat om het park ecologisch ingerichte watergangen liggen die in de wijk doorlopen. Het park functioneert volgens het Groenplan matig. Er zijn weinig gebruikers door het ontbreken van woongebieden in de directe nabijheid; het wordt voornamelijk benut door passanten en in het zuidelijk deel is er enige verblijfsrecreatie. De kwaliteit van de groenvoorzieningen is over het algemeen goed. Het park is plaatselijk echter onoverzichtelijk en sociaal onveilig.

Het Groenplan heeft de volgende doelstellingen:

- Bepalen van de gewenste kwaliteit van het groen en de daarmee samenhangende structuren en routes;
- Behouden en ontwikkelen van een duurzame groenstructuur en waterstructuur die aansluit op de cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden;

- Bieden van een beleidskader voor het beheerproces, beheer kwaliteit, communicatie, participatie van groen en een aantal thema's die direct relatie hebben met het groen, zoals ecologische beplanting, groene routes, milieu, spelen in het groen, water en oevers, honden in de openbare ruimte en boombeleid;
- Doen van voorstellen en geven van richtlijnen voor de verbetering van de inrichting van het openbaar groen in parken, groenzones, en de woonomgeving.

Streefbeeld voor de toekomstige planontwikkeling:

- Bij de herinrichting van de wijk Bergwijckpark een duidelijke interne ontsluiting van het autoverkeer realiseren.
- Bij de herinrichting van het Bergwijckpark het water als belangrijke drager houden en ecologisch ontwikkelen.

Voorstellen volgens het Groenplan ten behoeve van de herinrichting van het gebied Bergwijckpark:

- Waardevolle bomen behouden.
- Voldoende ruimte reserveren om het groene karakter van de dreven en van de langzaam-verkeer-routes aan alle vier de zijden van het park te kunnen handhaven.
- Gebruik maken van de waterstructuur.
- Bij de planvorming van het park (Bergwijckpark) de waardevolle structuren behouden, en de doorlopende groenstructuren in het plan inpassen.

Toetsing

In dit bestemmingsplan wordt de groenstructuur geborgd en versterkt. De groenstructuur krijgt een belangrijke functie voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe bewoners. De realisatie van de woningen in het plangebied draagt bij aan het belang van het Bergwijckpark.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Ontwikkeling omgeving

Zoals beschreven in Hoofdstuk 2 ligt het plangebied in een gebied met veel ontwikkelingen. Het eerste project, Campus Diemen Zuid, wordt de komende tijd nog verder uitgebreid. De 1^e fase van Holland Park is volop in ontwikkeling.

De komende jaren volgen nog twee fases: Holland Park West en Holland Park Zuid. Alle drie de fases van Holland Park worden opgezet op basis van een eigen (landschappelijke) identiteit: in de 1^e fase ligt de nadruk op water. Holland Park West, nu onderdeel van het Bergwijkpark, zal worden ontwikkeld als Parkbuurt; Holland Park Zuid als Natuurbuurt. Het zal resulteren in een bijzonder woongebied met ruim 5.000 woningen. Het centraal gelegen Bergwijkpark zal als schakel tussen de verschillende plandelen gaan fungeren. De basis van deze ontwikkeling is gelegd in het Strategisch Masterplan 2012 en het Masterplan Bergwijkpark aanpassing en verdere uitwerking (augustus 2013).



Figuur 4.1 Groene identiteiten als drager van de buurt (bron: BKP Holland Park West en Zuid; gemeente Diemen)

Groen- en waterstructuur

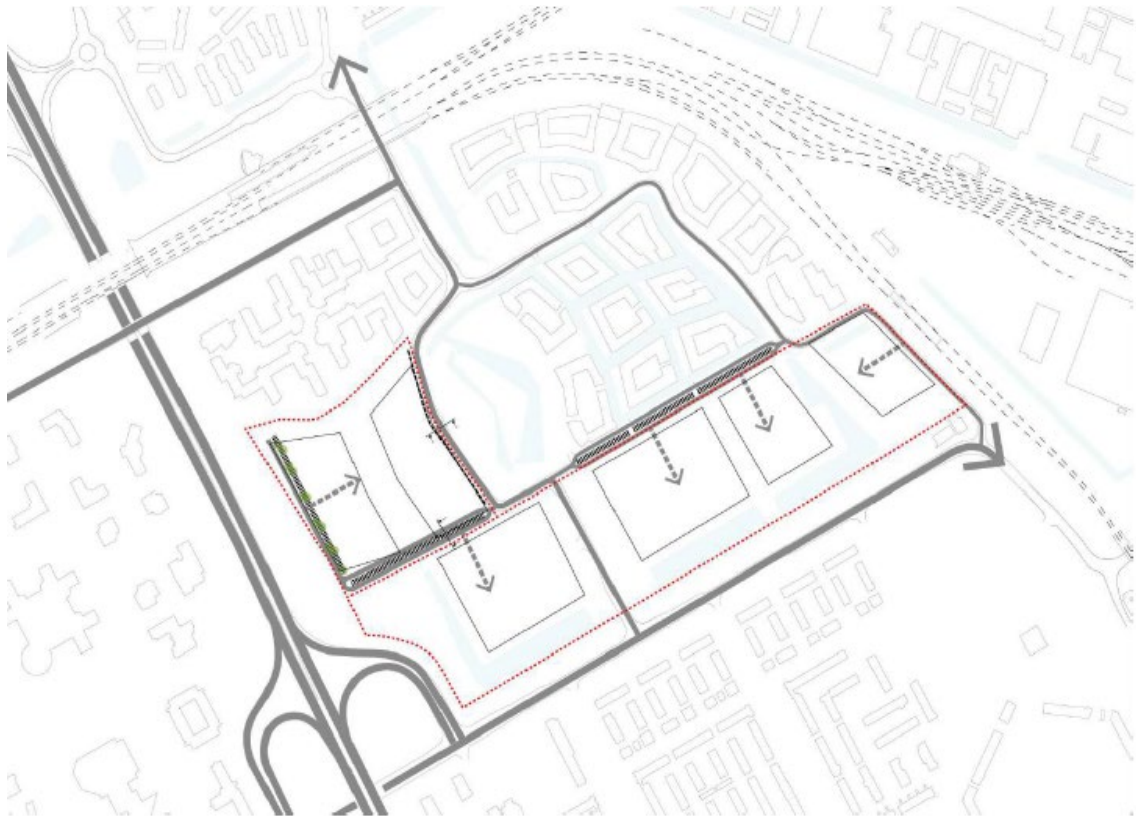
Ook de groen- en waterstructuur heeft een structurerende functie in de uiteindelijke inrichting. De bestaande waterstructuur vormt daarvoor de basis. Deze zal behouden en versterkt worden, en door de drie deelgebieden lopen. Door bomen langs deze structuur wordt tevens een robuuste groenstructuur gerealiseerd.



Figuur 4.2 Groenstructuur Holland Park West en Zuid (bron: BKP Holland Park West en Zuid; gemeente Diemen)

Ontsluitingsstructuur

Het gebied zal ontsloten worden via de bestaande ontsluitingen in het noorden en zuiden van het gebied. De noordelijke ontsluiting takt via de Bergwijkdreef en de Diemerdreef bij Duivendrecht aan op de Gooiseweg; de zuidelijke ontsluiting takt via de Daalwijkdreef op deze weg aan. In het gebied wordt voorzien in een ringontsluiting waar alle deelgebieden op aantakken. Voor langzaamverkeer zal worden aangesloten op de fijnmazige fiets- en wandelstructuur.



Figuur 4.3 Verkeersstructuur (bron: BKP Holland Park West en Zuid; gemeente Diemen)

4.2 Ontwikkeling plangebied

De ontwikkeling Holland Park Zuid gaat uit van de transformatie van het huidige gebied. De bestaande functies zullen plaatsmaken voor woningen. De ontwikkeling zal organisch plaatsvinden. Als kader hiervoor geldt het Stedenbouwkundig plan Holland Park Zuid, dat op 23 mei 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad van Diemen. Zoals hierboven beschreven zal Holland Park Zuid een eigen karakter krijgen, maar door de doorlopende groen-, water- en verkeersstructuur integraal onderdeel gaan worden van het gehele gebied. Daarbij is relevant dat de gronden in Holland Park Zuid eigendom zijn bij verschillende eigenaren. Om de ontwikkeling te faciliteren, maar ook om de gewenste kwaliteit te krijgen, zijn in dit bestemmingsplan specifieke regels met betrekking tot kwaliteit opgenomen. Tevens is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 3).



Figuur 4.4 Impressie ontwikkeling Holland Park Zuid (bron: Stedenbouwkundig plan Holland Park Zuid, april 2019)

Ruimtelijk

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 4 blokken van appartementengebouwen. Door deze opzet vormen deze blokken een 'bebouwingswand' langs het Zilvermeeuwpad. Deze wand wordt doorbroken door de bestaande infrastructuur (zoals de Bergwijkdreef, fietspaden en water). De bebouwing van de vier blokken gaat naar het zuiden, richting de robuuste groen- en waterstructuur aan de Daalwijkdreef, over in losse blokken die vrij in de ruimte staan. De bebouwing zal bestaan uit diverse bouwhoogten.

De gebouwen worden geplaatst rond halfverdiepte parkeergarages waarin het parkeren grotendeels opgelost wordt. Op de garages loopt de openbare ruimte door. Hierdoor komen de woningen in het groen te liggen en verloopt de overgang van stad naar landschap diffuser.

Het is van belang om te komen tot een hoogwaardige inrichting van de groene ruimte. In het kader van de ontwikkeling van Holland Park West wordt het bestaande Bergwijkpark grotendeels bebouwd. Dat betekent in principe een afname van groen. Het uitgangspunt is daarom om de kwaliteit van het nieuwe groen in de plandelen West en Zuid een hoogwaardig karakter te geven.

In Holland Park Zuid is de inrichting van de publiek toegankelijke ruimte bepalend voor de kwaliteit van het plan. De ontwikkeling bestaat uit vier blokken met een verschillend karakter. Alle ruimte tussen de blokken wordt landschappelijk ingericht. Uitgangspunt blijft dat alle ruimte tussen de blokken publiek toegankelijk blijft en het dus mogelijk is om tussen de blokken door te lopen. Alleen op die manier kan het gewenste hoogwaardige karakter, zoals hierboven beschreven, tot stand komen. Om dat te realiseren worden in dit bestemmingsplan extra regels gesteld aan de inrichting en het gebruik van het beoogde groen op de particuliere percelen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden zoals geboden in artikel 7c van de Crisis- en herstelwet.

De aansluiting op de bestaande groen- en waterstructuur is uitgewerkt in de vorm van 'tussenstraten', die de verschillende clusters scheiden. Deze tussenstraten sluiten aan op de groenstructuur in Holland Park. Deze tussenstraten worden ingericht als groene parkverbindingen. De Centrale park as maakt bovendien onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Diemen.

Tussenstraten

- ➔ Centrale park as
- ➔ Singel
- ➔ Gracht



Figuur 4.5 Tussenstraten (bron: Stedenbouwkundig plan Holland Park Zuid, april 2019)

Functioneel

Het programma in Holland Park Zuid gaat uit van 1.500 woningen. Om het gebied voor alle groepen toegankelijk te houden wordt uitgegaan van een mix van minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 20% middenhuur. Deze aantallen worden ook vastgelegd in diverse publiekrechtelijke documenten. Ondersteunend zijn kleinschalige buurtfuncties in de plint toegestaan.

Bezonnig

Voor de ontwikkeling Holland Park Zuid is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is opgenomen in Bijlage 3. In deze studie is voor drie maatgevende dagen (21 maart, 21 juni en 21 december) op een aantal tijdstippen gekeken naar de schaduwwerking. 21 juni is de langste dag, 21 december de kortste. Op 21 juni (en 21 september) vallen daar tussenin. In december staat de zon het laagste en gaat vroeg onder. Die dag is dan ook sprake van schaduwwerking op de gevels van de bestaande bebouwing, hoewel delen van het gebouw nog steeds zon krijgen. Uit de modellen blijkt dat er op de andere data nauwelijke sprake is van schaduwwerking. Op 21 maart om 10.00 uur en 12.00 uur is sprake van een schaduwwerking op de onderste verdiepingen. Op 21 juni valt alleen om 10.00 uur schaduw op een klein deel van de begane grond; de rest van de dag is er geen sprake van schaduwwerking. De ontwikkeling leidt dus niet tot onaanvaardbare bezonnig op de bestaande bebouwing.

Beeldkwaliteit

Holland Park Zuid zal samen met Holland Park West de ontwikkeling Holland Park afronden. Daarbij is de ambitie dat deze ontwikkelingen aansluiten op het hoge kwaliteitsniveau dat in de eerste fasen van Holland Park gerealiseerd is. De gewenste kwaliteit zit voor een belangrijk deel in de detaillering en materialisering van zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte. Deze ambities zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan bebouwde en onbebouwde ruimte Holland Park West en Zuid (d.d. 5 maart 2018).

Om te garanderen dat het plan conform dit beeldkwaliteitplan gerealiseerd wordt, is het beeldkwaliteitplan aan de regels gekoppeld.

4.3 Omgang met huidige functies

De ontwikkeling Holland Park Zuid vindt plaats op gronden, die nu in gebruik zijn voor andere functies. Het eindbeeld zal dus gefaseerd gerealiseerd worden. Het één en ander is afhankelijk van de initiatieven van de eigenaren van de gronden. Wel is duidelijk dat een aantal gebruikers op termijn hun locatie zullen verlaten:

- De gronden aan de westzijde zijn op dit moment grotendeels in gebruik voor studentenhuisvesting. er betreft hier tijdelijke units, die uiterlijk 2022 verwijderd zullen worden. Ook de supermarkt heeft een tijdelijk karakter;
- De Hogeschool InHolland is voornemens om te verplaatsen naar een centrale campus. Deze verplaatsing vindt uiterlijk in 2023 plaats;
- De gebruikers van de kantorenlocatie zijn aan het zoeken naar een nieuwe locatie. Gezien de specifieke vraag is niet duidelijk op welke termijn een geschikte locatie beschikbaar is;
- De KPN-locatie is door moderne technieken niet meer in zijn geheel nodig. Een klein deel blijft behouden als telecommunicatiecentrum. Deze locatie heeft in dit bestemmingsplan een aparte bestemming gekregen. Het overige deel is beschikbaar voor transformatie.

Dit bestemmingsplan gaat planologisch uit van de beoogde situatie, zoals in dit hoofdstuk beschreven. Dat betekent dat de huidige bebouwing en het huidige gebruik onder het overgangsrecht geplaatst worden. Dat betekent dat huidige bebouwing en gebruik in principe in stand kunnen blijven. Het overgangsrecht is juridisch geborgd in Artikel 17.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

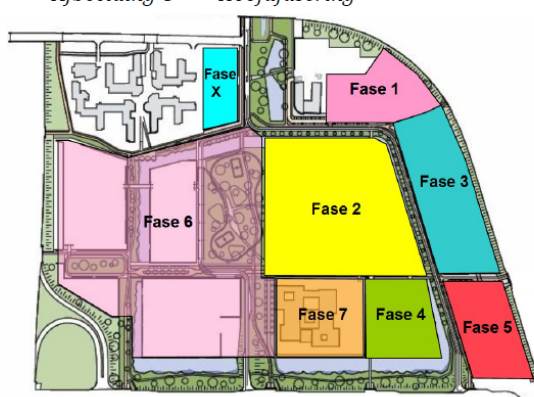
Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 1.500 woningen en 6.438 m² bvo ondersteunende voorzieningen. Voor het vigerende bestemmingsplan Bergwijckpark 2015 is een PlanMER opgesteld. Hierin is uitgegaan van maximaal 5.170 nieuwe woningen en 15.730 m² bvo aan voorzieningen voor het gehele gebied (exclusief de Campus Diemen Zuid, zie figuur 5.1).

Tabel A Programma

Fase	woningen	voorzieningen (m ² bvo)
1	340	750
2	1.200	3.500
3	680	2.500
4	530	1.000
5	380	1.500
6	1.300	2.600
7	440	880
X	300	3.000
Totaal	5.170	15.730

Afbeelding C Hoofd fasering¹



figuur 5.1 programma planMER

Het programma dat met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt blijft binnen de kaders van dit de planMER. Dit wordt hieronder aangetoond.

Woningen

In onderstaande tabel is aangegeven met welke aantallen de planMER rekening hield en hoeveel woningen inmiddels gerealiseerd zijn.

Tabel 5.1

Fase	planMER	Vergund	Gepland	Verschil
1	340	251		-89
2	1.200	946		-254
3	680	358		-32
4	530			
5	380		1.500	
6	1.300		750	
7	440			-400
X	300	774		474
Totaal	5.170	2.329	2540	-301

Tot nu toe zijn van de onderzochte 5.170 woningen 2.329 woningen vergund / gerealiseerd. Gepland zijn 2.540 woningen. Dit is inclusief de ontwikkelingen Diemercircle, Holland Park Zuid en Holland Park West. Na realisatie van deze ontwikkelingen zouden er dus 301 woningen minder gerealiseerd zijn dan waar de planMER van uitgegaan is. De wijzigingen die het bestemmingsplan Holland Park Zuid mogelijk maken zorgen dus niet voor meer woningen of een groter oppervlak bebouwing in verhouding tot het vigerende bestemmingsplan.

Voorzieningen

Het bestemmingsplan maakt ook de toevoeging van 6.438 m² aan voorzieningen mogelijk. In het planMER is uitgegaan van 15.730 m² bvo aan voorzieningen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de fasen 4, 5, 7 en een deel van 6. In deze gebieden is in het MER uitgegaan van de volgende oppervlakte aan voorzieningen:

Tabel 5.2

fase 4	1.000 m ² bvo
fase 5	1.500 m ² bvo
fase 7	880 m ² bvo
fase 6	2.600 m ² bvo
totaal	5.980 m ² bvo

Dit is dus minder dan de ruimte die het bestemmingsplan biedt. Bovendien zal de oppervlakte uit fase 6 ook deels aangewend worden voor de ontwikkeling Holland Park West. In de eerste fasen zijn de volgende oppervlakken gerealiseerd:

Tabel 5.3

fase	MER	daadwerkelijk gerealiseerd	saldo m ² bvo
fase 1	750 m ² bvo	907 m ² bvo	- 157 m ² bvo
fase 2	3.500 m ² bvo	1.700 m ² bvo	1.800 m ² bvo
fase 3 (prognose)	2.500 m ² bvo	741 m ² bvo	1.759 m ² bvo
fase X (Campus Diemen Zuid)	3.000 m ² bvo	3.000 m ² bvo	0
totaal gerealiseerd / gepland		6.348 m ² bvo	3.402 m ² bvo

Er is dus circa 3.400 m² bvo minder aan voorzieningen gerealiseerd.

Bovendien vinden de ontwikkelingen plaats binnen de ruimtelijke kaders die in het MER onderzocht zijn; de nieuwbouw blijft binnen de wijzigingsbevoegdheden, waarvan de uiterste ruimtelijke mogelijkheden onderzocht zijn. Derhalve is geen nieuwe MER nodig.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling valt daarmee binnen de kaders van het PlanMER Bergwijkpark 2015. Voor het bestemmingsplan is een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure dan ook niet noodzakelijk. Wel dient rekening gehouden te worden met de randvoorwaarden en mitigerende maatregelen die gesteld zijn in het MER. Deze zijn opgenomen in de milieuparagrafen.

5.2 Verkeer en parkeren

Inleiding

De locatie Holland Park Zuid te Diemen wordt herontwikkeld. De huidige bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van het realiseren van 1.500 woningen met diverse wijkfuncties in de plinten. Deze ontwikkelingen zullen leiden tot veranderingen op het gebied van verkeer en parkeren. In deze verkeersparagraaf wordt ingegaan op de verkeerskundige gevolgen van deze ontwikkeling.

Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is ontsloten via de Bergwijkdreef naar de Daalwijkdreef. Via deze wegen is het plangebied via de S112 ontsloten richting de A9 (zuiden) en A10 (noorden). De genoemde wegen zijn gebiedsontsluitingswegen. De maximum snelheid op de Bergwijkdreef en de Daalwijkdreef bedraagt 50 km/u. Op de Gooiseweg (S112) bedraagt de maximum snelheid 70 km/u.

Ontsluitingsstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Het gebied zal ontsloten worden via de bestaande ontsluitingen in het noorden en zuiden van het gebied. De noordelijke ontsluiting takt via de Bergwijkdreef en de Diemerdreef aan op de Gooiseweg; de zuidelijke ontsluiting takt via de Daalwijkdreef ook op deze weg aan. In het gebied Holland Park wordt voorzien in een ringontsluiting waar alle deelgebieden op aansluiten.

Openbaar vervoer

Het plangebied is eveneens goed te bereiken met het openbaar vervoer. De metrohaltes Diemen-Zuid en Verrijn Stuartweg liggen binnen loopafstand van het plangebied (400 en 140 meter). Tevens rijdt buslijn 44 door het plangebied met eindbestemming Diemen-Noord en treinstation Amsterdam Bijlmer-Arena.

Langzaam verkeer

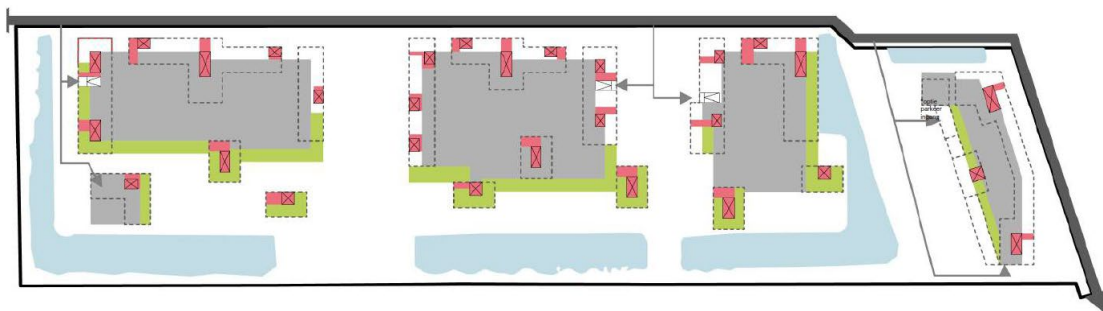
Voor langzaam verkeer zal worden aangesloten op de fijnmazige fiets- en wandelstructuur. Een belangrijke beleidsdoelstelling zowel op lokaal als regionaal niveau is het gebruik van de fiets te stimuleren en de kwaliteit van het fietsnetwerk te verhogen. Daarom wordt bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen ook ingezet op mogelijkheden om het fietsnetwerk te optimaliseren. De fietsverbinding ten oosten van de Gooiseweg is belangrijk als schakel in het regionale fietsnetwerk. In het Fietsnetwerk van de Vervoerregio Amsterdam zijn een aantal andere routes opgenomen die door Holland Park Zuid lopen. Deze zijn in figuur 5.2 weergegeven met een doorgetrokken lijn. Aanvullend daarop is het van belang de lokale fietsverbindingen te behouden en verbeteren naar station Diemen Zuid en Amsterdam Zuidoost.



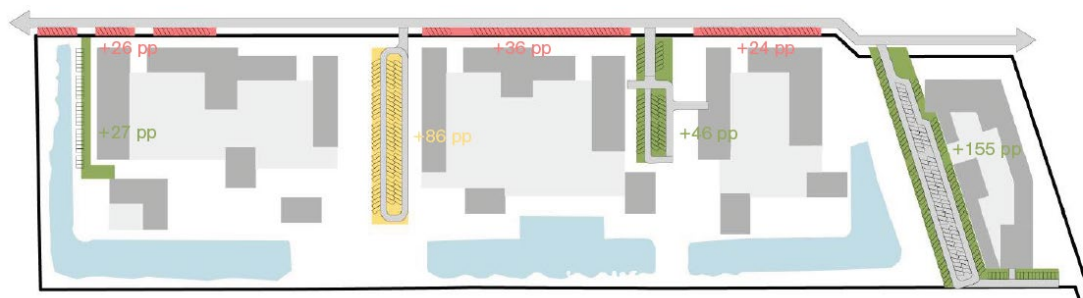
Figuur 5.1 Fietsverkeersstructuur

Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van het voorgenomen programma en wordt voorzien binnen het plangebied. Door de stedelijke ligging, de goede openbaar vervoer verbindingen en de goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer is een parkeernorm van 0,6 voor de woningen overeengekomen. Hiernaast geldt voor de bezoekers een parkeernorm van 0,25. Voor de 1.500 woningen die gerealiseerd worden betekent dit een parkeerbehoefte van 1.275 parkeerplaatsen (900 voor bewoners en 375 voor bezoekers).



Figuur 5.2 Parkeerplaatsen parkeergarages (bron: Stedenbouwkundig plan Holland Park Zuid, april 2019)



Figuur 5.3 Parkeerplaatsen openbaar gebied (bron: Stedenbouwkundig plan Holland Park Zuid)

In de parkeergarages onder de bebouwing worden parkeerplaatsen en in de openbare ruimte worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de parkeerbehoefte wordt derhalve voldaan binnen het plangebied.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van het plangebied is berekend op basis van de voorgenomen herontwikkeling van de het plangebied. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de kengetallen van het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317), hierbij zijn de kenmerken 'sterk stedelijk' en 'schil centrum' gehanteerd. Door de goede ligging ten opzichte van het openbaar vervoer zijn de minimale kengetallen gehanteerd. De verkeersgeneratie van de huidige functie, toekomstige functie en de verkeerstoename is opgenomen in tabel 5.3.

De huidige woningen zijn naar verwachting voor arbeidsmigranten en/of asielzoekers. Van deze doelgroep zijn geen kencijfers bekend. De volgende aannames zijn gedaan voor de verkeersgeneratie van deze doelgroep:

- de arbeiders werken voornamelijk in de directe omgeving, en zullen dus grotendeels per fiets/lopend/openbaar vervoer, of eventueel carpoolend naar het werk gaan. Aangenomen wordt dat er circa 260 autoverplaatsingen per dag gemaakt worden voor woonwerkverkeer (180 heen en 180 terug);
- voor de overige verplaatsingen wordt ook voornamelijk 'samen' in een auto gereden. Bijvoorbeeld bij het boodschappen doen. En niet elke arbeider maakt elke dag extra verplaatsingen met zijn eigen auto. Uitgaande dat elke arbeider, elke tweede dag boodschappen doet en dan ook meerijdt met een ander komt dat neer op circa 250 autobewegingen per twee dagen en 75 per dag voor boodschappen doen;
- daarnaast wordt rekening gehouden met 150 extra verplaatsingen (heen en terug) per dag voor overige verplaatsingen, wat neer komt op 300 bewegingen.

Het religiegebouw dat zich in het gebied bevindt is niet meegenomen met de verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie is hiervan niet bekend en zal naar verwachting enkel op zondagochtend plaatsvinden. Dit valt buiten het maatgevende moment voor de woningen.

Voor het aantal studenten van de hogeschool Inholland is gekeken naar het aantal studenten dat ingeschreven staat op de vestiging in Diemen. Op deze vestigingen hebben verdeeld over 14 opleidingen 3.467 studenten zich ingeschreven (Hogeschool Inholland, 2018).

Tabel 5.3 Verkeersgeneratie in mvt/etmaal huidig gebruik

	Functie benaming CROW	Hoeveelheid	Mvt/hoeveelheid	Verkeersgeneratie
Woningen	nvt	536 eenheden	nvt	635 mvt/etmaal
Supermarkt	Buurtsupermarkt	228 m ² bvo	43,3 mvt per 100 m ² bvo	98,7 mvt/etmaal
School	Hogeschool	3.467 studenten	10,4 per 100 studenten	360,6 mvt/etmaal
Kantoorgebouwen	Kantoor (zonder baliefunctie)	14.780 m ² bvo	4,4 per 100 m ² bvo	650,3 mvt/etmaal
Totaal				1.744,6 mvt/etmaal

Omdat de woningen een hoge dichtheid hebben en op ideale ligging van het openbaar vervoer is tabel 5.4 van de CROW publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) gehanteerd. Het type woonmilieu is bepaald door de buitencentrum ligging, maar wel met een hoge dichtheid.

Tabel 5.4 Verkeersgeneratie in mvt/etmaal toekomstig gebruik

Functie benaming CROW	Hoeveelheid	Mvt/hoeveelheid	Verkeersgeneratie
Vrije sector*	750 eenheden	3,9 per eenheid	2.925 mvt/etmaal
Middel huur	300 eenheden	2,8 per eenheid	840 mvt/etmaal
Sociale huur	450 eenheden	2,8 per eenheid	1.260 mvt/etmaal
Wijkcentrum (gem)	6.438 m ²	39,8 per 100 m ²	2.562 mvt/etmaal
Totaal			7.587 mvt/etmaal
Toename			5.842 mvt/etmaal

* Omdat bij de vrije sectorwoningen een hogere verkeersgeneratie wordt verwacht is hierbij het gemiddelde van twee woonmilieus gehanteerd (buitencentrum met hoge dichtheid en centrum-stedelijk overig).

De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling bedraagt circa 5.842 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Naar verwachting zal het toenemende verkeer zich redelijk verspreiden in de omliggende wegen. In het verkeersonderzoek ontwikkeling Bergwijpark te Diemen (Goudappel Coffeng, d.d. 3 juni 2015) is onderhavige ontwikkeling meegenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen problemen op het gebied van verkeersafwikkeling zijn te verwachten.

Conclusie

Het plangebied is goed bereikbaar voor zowel gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer en per openbaar vervoer. De parkeerbehoefte zal geheel binnen het plangebied worden gerealiseerd. De verkeerstoename zal zich naar verwachting verspreiden over de omliggende wegen en zal niet leiden tot knelpunten. De aspecten verkeer en parkeren staan de ontwikkelingen dan ook niet in de weg.

5.3 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

In 2014 is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door RSM voor het bestemmingsplan Bergwijpark 2015. Hierin is het plangebied van dit bestemmingsplan meegenomen. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de grond van het plangebied lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, olie en PCB's aangetoond zijn en in het grondwater bleek sprake van lichte verontreinigingen met barium en xylenen. Ter plaatse van Bergwijkdreef 88 bleek een bovengrondmengmonster uit de westhoek van het terrein matig verontreinigd te zijn met PAK. Bij separate analyse van de deelmonsters zijn echter geen verhogingen gemeten. De aangetoonde lichte verontreinigingen in grond en grondwater staan het voorgenomen gebruik (bewoning) niet in de weg. Vervolg onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Mocht tijdens de herontwikkeling grond vrijkomen, dan is deze naar het zich nu laat aanzien herbruikbaar. Voor een formele beoordeling op herbruikbaarheid is het verkennend bodemonderzoek echter niet geschikt. Tegen de tijd dat duidelijk is welke partijen grond vrijkomen en elders hergebruikt zouden moeten worden, zullen deze partijen grond middels een AP04 partijkeuring onderzocht moeten worden.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect bodem de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.4 Waterhuishouding

Wet en regelgeving

Besluit op de ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6, eerste lid, onder b, van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) verplicht in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal en stroomgebiedsgericht aan te pakken. De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan de gestelde waterkwaliteitseisen, die afhankelijk zijn van onder meer het type water. De uit de KRW voortkomende milieudoelstellingen en maatregelen zijn verwerkt in de waterbeheerplannen van de waterschappen. Vanaf 22 december 2015 zijn de geactualiseerde stroomgebiedbeheerplannen van kracht.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

Keur

Op 1 november 2017 is de meest recente Keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) in werking getreden. De Keur van het AGV is gericht op het beschermen van de water aan- en afvoer, de bescherming tegen wateroverlast en overstroming en op het beschermen van de ecologische toestand van het watersysteem. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden opgenomen, waarop echter door het waterschap ontheffing kan worden verleend.

Beleid

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden.

Het oorspronkelijke waterplan is in december 2014 tussentijds gewijzigd voor de implementatie van het rijksbeleid en de daarvoor benodigde rijksacties die volgen uit het voorstel voor deltabeslissingen en voorkeursstrategieën in het Deltaprogramma 2015. Vanaf 2016 is het nationale waterplan voor de periode 2016-2021 van kracht.

Anders omgaan met water; Waterbeleid in de 21ste eeuw

Dit kabinetsstandpunt uit december 2000 geeft de overkoepelende visie van het Rijk weer op de aanpak van veiligheid en wateroverlast. In dit beleidsstuk wordt de watertoets geïntroduceerd om te voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt, door bijvoorbeeld landinrichting, de aanleg van infrastructuur of woningbouw.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In mei 2011 sloten het Rijk, de provincies, het Samenwerkingsverband Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen en de vereniging van waterbedrijven Nederland het Bestuursakkoord water. Met de actualisatie van het NBW onderstrepen de betrokken partijen, rijk, provincies, gemeenten en waterschappen nogmaals het belang van samenwerking om het water duurzaam, klimaatbestendig en doelmatiger te beheren. In het akkoord staat onder meer hoe met klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur moet worden omgegaan. Ook is er meer aandacht voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2020 het watersysteem in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering. Het gaat hierbij om de verwachte zeespiegelstijging, bodemdaling en klimaatverandering. Nederland krijgt hierdoor steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes.

Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap AGV

Het waterschap heeft de zorg voor het regionale watersysteem: optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Belangrijke kernwoorden daarbij zijn 'duurzaam' en 'kosteneffectief'. Het waterschap vindt de intrinsieke waarde van water als beeldbepalend element in de leefomgeving heel belangrijk. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem.

In het Waterbeheerplan Amstel, Gooi en Vecht 2016-2021 zijn de volgende strategische doelen voor de langere termijn (2030) opgenomen:

- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Om de strategische doelen te behalen ligt de focus van het Waterschap (AGV) op onder andere de volgende punten:

- Veiligheid staat voorop;
- Schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Stedelijk waterbeheer.

Gemeente Diemen

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Diemen (2014-2018) is het rioleringsbeleid van de gemeente Diemen vastgelegd. In het vGRP (verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan) van Diemen wordt een normering voor klimaatbestendigheid (wateroverlast) opgevoerd. Voor Holland Park geldt dat de buitenruimte een bui van 120 mm in een uur moet kunnen verwerken/bergen zonder water in de panden.

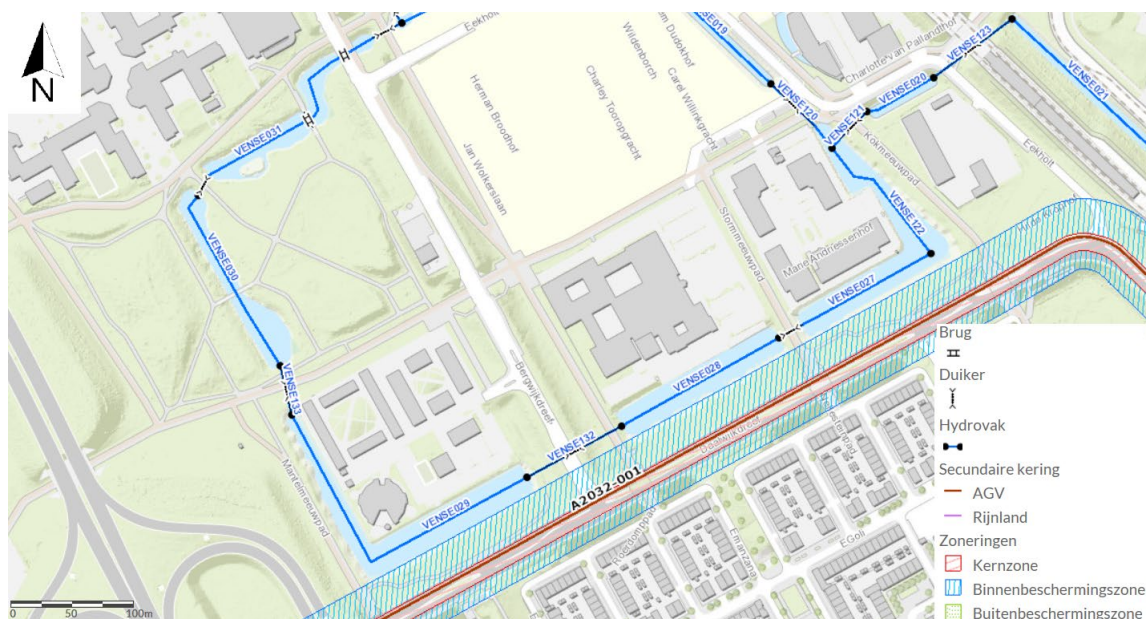
Onderzoek

Huidige situatie

Het plangebied ligt in zijn geheel in de Venserpolder. De huidige drooglegging is 1,20 tot 1,30 meter. Voordat het huidige gebied Bergwijkpark werd ontwikkeld bestond het gebied voornamelijk uit laagveen en daarna uit weiland. Vervolgens is op die gronden een zandlaag aangebracht en gebouwd.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied ligt een primaire watergang. De ligging van de watergang (hydrovak) is weergegeven in figuur 5.1. Voor de watergang geldt een beschermingszone van 5 meter voor het onderhoud van de watergang. Naast de watergang is het gebied grotendeels verhard met groenstroken langs de watergang en de Bergwijkdreef.



Figuur 5.4. Overzicht watergangen, waterkeringen en kunstwerken in het plangebied. Bron: Legger waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een secundaire waterkering, ter hoogte van de Daalwijkdreef. In figuur 5.1 is de secundaire waterkering weergegeven met bijbehorende beschermingszone. Verder zijn in de omgeving van het plangebied geen waterkeringen aanwezig.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Voor de beoogde ontwikkeling wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de waterparagraaf van het vigerende bestemmingsplan gebleven. De ontwikkeling bestaat uit de transformatie van de huidige bebouwing naar een woonwijk. Binnen de woonwijk krijgt groen meer aandacht in de vorm van natuurvriendelijke oevers en meer onverhard oppervlak in de wijk.

Waterkwantiteit

Voor de waterkwantiteit wordt binnen de kaders van de waterbalans, die is opgesteld voor het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015, gebleven. Deze waterbalans gaat voor de gehele ontwikkeling Holland Park (inclusief de Campus Diemen Zuid en uitbreiding Campus Diemen Zuid) uit van toename aan verharding van 34.813 m². De compensatie-eis voor de toename van het verhard oppervlak van het waterschap is 10% (3.482 m²). De compensatie wordt met name gezocht in de nieuw aan te leggen watergangen in de ontwikkeling Holland Park 1e fase. De toename van het wateroppervlak tussen de huidige situatie en de toekomstige bedraagt 12.415 m². Dit resulteert in een positieve waterbalans van 8.933 m². De oppervlakte aan verharding zal dus binnen de kaders blijven.

De beoogde ontwikkeling gaat uit van vervanging van bestaande bebouwing. De bestaande watergang in het gebied zal daarbij behouden blijven. Er worden geen nieuwe duikers aangelegd, wel komen er nieuwe bruggen. Zie ook 'waterbeheer'.

Waterstructuur algemeen

- De minimale doorvaartbreedte van watergangen is 6 meter.
- De minimale doorvaarthoogte onder de bruggen is 1,25 meter ten opzichte van streefpeil.
- De oevers zijn, op de kades na, groen uitgevoerd. Daarbij wordt gestreefd naar een flauw aflopend

dwarsprofiel van minimaal 1:3.

- Het Meerjaren Werkplan Oevers is leidend bij de keuze voor specifieke materialen.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater wordt voor zover mogelijk geïnfiltreerd binnen het plangebied ter plaatse van gronden die niet verhard zijn. Bij een overschot aan hemelwater wordt dit geloosd op het oppervlaktewater (omliggende sloten).

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Daarbij komt een extensief beheerregime ten behoeve van een hogere natuurwaarde.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap mag worden gebouwd, geplant of opgeslagen. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

De beoogde ontwikkeling realiseert bruggen en steigers binnen de beschermingszone van de primaire watergang. Hiervoor dient een vergunning aangevraagd te worden bij het waterschap.

Conclusie

Vanwege de aanleg van bruggen en steigers in de beschermingszone van de primaire watergang is een vergunning noodzakelijk. Voor de toename van verharding wordt ruimschoots gecompenseerd. De beoogde woningbouw heeft geen nadelige gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.5 Ecologie

Normstelling en beleid

Wet natuurbescherming

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Met de Wet Natuurbescherming zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- Natura-2000 gebieden.

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor ieder Natura 2000 gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 (figuur 5.6). Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer, ligt op een afstand van circa 4 kilometer. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitat is Botshol op een afstand van 8 kilometer. Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op een afstand van circa 930 meter (zie figuur 5.5).



Figuur 5.5. Plangebied (rode cirkel) ten opzichte van NNN. Bron: Provincie Noord-Holland.



Figuur 5.6. Plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Bron: AERIUS Calculator.

Het plangebied is niet gelegen in beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Gezien de afstand kunnen tevens effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten.

Vanwege de aard van de ontwikkeling en de afstand van 8 kilometer tot het Natura 2000-gebied Botshol, genereert de bestemmingswijziging qua stikstofdepositie eveneens geen problemen. De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit Natura 2000-gebieden. Gezien bovenstaande conclusies staat de Wet natuurbescherming 2017 en het beleid van de provincie, de uitvoering van het project niet in de weg.

Soortenbescherming

Toetsingskader: Wet natuurbescherming

De ontwikkeling leidt tot sloop van bestaande bebouwing en het rooien van planten. Daarom is in het kader van het MER een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit dateert uit 2013/2014 dus moet worden geactualiseerd. Daarbij komt dat de provincie Noord-Holland met de invoering van de Wet natuurbescherming ook kleine marterachtigen beschermt. Voor de ontwikkeling is een ontheffing FF-wet voor gewone dwergvleermuis afgegeven. Deze is in augustus 2018 afgelopen. Dat betekent dat een nieuwe ontheffing nodig is. Op dit moment wordt ecologisch veldonderzoek daarom geactualiseerd.

In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een ecologisch aantrekkelijke wijk. Ter stimulering zullen maatregelen uitgevoerd worden. Zo dienen waterpartijen te worden uitgevoerd met aan minimaal één zijde een natuurvriendelijke oever met een helling van 1 op 4 of vlakker en met elkaar

verbonden te zijn (bij voorkeur door het toepassen van bruggen.) Het inbouwen van faunatunnels en het inbouwen van kunstmatige nestgelegenheden is als beleidsuitgangspunt opgenomen in stedenbouwkundig plan Holland Park Zuid.

Conclusie

Voor de ontwikkeling vormt het aspect Gebiedsbescherming geen knelpunt. Voor het aspect soortenbescherming wordt een actualiserend veldonderzoek uitgevoerd.

5.6 Schiphol

Toetsingskader

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol. Primaire doelen zijn:

- voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer
- beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

De minister van Infrastructuur en Milieu kan een verklaring van geen bezwaar geven, zodat nieuwe bebouwing of functiewijziging toch mogelijk is.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt ook binnen de contour uit het LIB voor Toetshoogtes. Dit betekent dat beperkingen gelden bij bebouwing dat hoger is dan 146 m NAP. De beoogde woningbouw zal hieraan voldoen (artikel 2.2.2 a).

Het plangebied ligt binnen de contour uit het LIB voor beperking windturbines en laser (artikel 2.2.4 LIB). De ontwikkeling omvat zowel geen windturbine als laser. Deze contour vormt dan ook geen belemmering. Tot slot is het plangebied gelegen binnen de contour uit het LIB voor toetshoogtes radar. In verband met het correct functioneren van radarapparatuur geldt een toetshoogte van 68-70 meter NAP. Ook hieraan zal de beoogde ontwikkeling voldoen.

Het aspect Externe veiligheid als gevolg van Schiphol wordt behandeld in paragraaf 5.7.

5.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd

gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Aan de hand van de professionele risicokaart (<https://nederlandprof.risicokaart.nl>) waarin relevante risicobronnen worden getoond zijn de risicobronnen in beeld gebracht. In Tabel PM staat een overzicht van de risicobronnen rond het plangebied met de afstand tot het plangebied, de PR 10^{-6} contour en de afstand van het maatgevende invloedsgebied.

Tabel 5.5. Overzicht risicobronnen met relevante afstanden

Risicobron	Afstand tot plangebied	PR 10 ⁻⁶ contour	Invloedsgebied van het GR
Bodycote Hardingscentrum Diemen	450 meter	Terreingrens	35 meter (toxisch)
LPG tankstation: Gooiseweg 50	780 meter	45 meter	150 meter (explosief)
Spoor: Trajectnummer 30CM.4	470 meter	6 meter	4 kilometer (toxisch) 460 meter (GF3)
Spoor: Trajectnummer 30CBY.3	1400 meter	1 meter	4 kilometer (toxisch) 460 meter (GF3)
Route gevaarlijke stoffen Diemen	350 meter	0 meter	355 meter (GF3)

Het plangebied valt niet binnen de PR 10⁻⁶ contour of het invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Daarnaast bevinden zich rond het plangebied geen relevante transportroutes van gevaarlijke stoffen over het water of door buisleidingen.

Het plangebied valt niet binnen de PR 10⁻⁶ contour van het spoor. Wel valt het plangebied binnen het toxisch scenario van het spoor waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd (noordelijk en westelijk van het plangebied). Doordat het plangebied verder dan 200 meter van de transportroute is gelegen is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. Wel wordt een beknopte verantwoording van het groepsrisico gegeven.

Het plangebied valt niet binnen de PR 10⁻⁶ contour van de route gevaarlijke stoffen Diemen. Het aantal transporten van deze route is beperkt en door de ligging buiten 200 meter van de transportroute is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. Wel is hieronder een beknopte verantwoording van het groepsrisico gegeven.

Schiphol

Het plangebied ligt niet in de LIB contour 'sloopzone woningen vanwege externe veiligheid' en 'beperkingengebied kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten'. Wel ligt het plangebied grotendeels binnen het 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' (figuur 5.7). Ter plaatse van dit afwegingsgebied geldt dat buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan. De planlocatie bevindt zich in bestaand stedelijk gebied waardoor woningbouw mogelijk is. Daarnaast geldt in dit afwegingsgebied dat in de toelichting van dit bestemmingsplan gemotiveerd moet worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval. Deze motivatie wordt opgenomen in de verantwoording van het groepsrisico.



Figuur 5.7. Ligging plangebied (Zwarte omlijning) in afwegingsgebied geluid en externe veiligheid Schiphol. Bron: Webapplicatie LIB Schiphol

Verantwoording van het groepsrisico

In het kader van het wettelijk vooroverleg zal voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering ten allen tijde een belangrijke rol.

De planlocatie wordt ontsloten via de Bergwijkdreef die aansluit op de Daalwijkdreef in het zuiden en de Diemerdreef in het noorden. De Daalwijkdreef sluit in westelijke en oostelijke richting aan op het wegennet. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan bijvoorbeeld via meerdere aanvalswegen een mogelijke brand geblust worden. Daarnaast kan via de Daalwijkdreef van de bronnen af worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningbouw. De aanwezige personen zijn over het algemeen zelfredzaam. Aanwezige kinderen en ouderen worden beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden.

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

Schiphol

Ook in het geval zich een calamiteit voordoet die een relatie heeft met Schiphol, bijvoorbeeld een ongeluk met een vliegtuig met een brand tot gevolg, geldt het gestelde onder bestrijdbaarheid en bereikbaarheid en zelfredzaamheid. De locatie is via meerdere aanvalswegen bereikbaar voor hulpdiensten. In en om het gebied is bluswater aanwezig. In het gebied komen in principe geen voorzieningen die zijn gericht op niet-zelfredzame personen.

De verantwoording van het groepsrisico (als gevolg van Schiphol) wordt op basis van het advies van de veiligheidsregio ingevuld.

Conclusie

Het aspect Externe veiligheid vormt geen belemmering, wel dient het groepsrisico verantwoord te worden.

5.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5.6 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekende mate

In dit Besluit niet in betekende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀(=

1,2 µg/m³);

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

In het kader van het MER voor bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bergwijkdreef 2015 is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. De beoogde ontwikkeling valt binnen de aantallen die in dat bestemmingsplan onderzocht zijn. Op basis van dit onderzoek is de ontwikkeling haalbaar. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2017 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende wegen betreffen de Daalwijkdreef en Bergwijkdreef en de Gooiseweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2016 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.9 Geluidhinder

Toetsingskader

Wet geluidhinder

Onderzoek en conclusie

Het plangebied wordt (deels) belast met geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart en industrie. Te behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Uit onderzoek naar de geluidbelasting ter plaatse van het plan Hollandpark Zuid blijkt het volgende:

- Ten gevolge van wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden.
- Zonder het treffen van maatregelen (dove gevel) wordt op één toetspunt ten gevolge van de Gooiseweg ook de maximale ontheffingswaarde overschreden.
- Er zijn hogere waarden noodzakelijk als gevolg van de Gooiseweg, de Daalwijkdreef, de Bergwijkdreef, de Eekholt, de metrolijn en het industrieterrein Verrijn Stuart. Uitgegaan wordt van de maximaal berekende waarden en een ingeschat aantal woningen, zie tabel 5.7.

Tabel 5.7 Benodigde hogere waarden

aantal woningen	ontheffingswaarde	geluidsbron
230 Sportblok	53 dB	Gooiseweg
450 (Sportblok, Steigerblok, Parkblok, Hofblok)	54 dB	Daalwijkdreef
230 Sportblok 150 Steigerblok	62 dB	Bergwijkdreef
242 Hofblok	58 dB	Eekholt
242 Hofblok	55 dB(A)	Verrijn Stuart
242 Hofblok	58 dB	Metrolijn 53

- Ook ten gevolge van de niet gezoneerde wegen wordt de richtwaarde van 48 dB overschreden, met uitzondering ten gevolge van de G. Rietveldsingel.
- Op de bestaande bebouwing ten noorden van het plangebied wordt de richtwaarde van 48 dB overschreden ten gevolge van de nieuwe, niet gezoneerde 30 km/ uur weg.
- Het maximale geluidniveau (LA,max) van Verrijn Stuart overschrijdt zowel in de dag-, avond- als nachtperiode de grenswaarden. Bij de uitwerking van de woningen moet een binnenwaarde behorende bij maximale geluidniveau's gegarandeerd worden.
- Er is nauwelijks sprake van een relevante samenloop van geluidbelastingen. De gecumuleerde geluidbelasting wordt voornamelijk bepaald door luchtvaartlawaai. Bij enkele woningen is ook railverkeerslawaai relevant.
- Bij het ontwerp van de nieuwe woningen dient rekening gehouden te worden met de extra eisen uit het gemeentelijk ontheffingenbeleid ten aanzien van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte, bijvoorbeeld een afsluitbaar balkon (loggia) toepassen.
- Bij het ontwerp van de nieuwe woningen dient rekening gehouden te worden met extra eisen aan de geluidwering van de gevel, om de maximale binnenwaarde te kunnen garanderen.

Met inachtneming van de bovengenoemde maatregelen is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

5.10 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden

gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek

Het plangebied maakt deel uit van een rustige woonwijk en wordt dan ook omringd met woonfuncties. De omringende woningen veroorzaken geen milieuhinder. Op een afstand van circa 70 meter ligt bedrijventerrein Verrijn Stuart. Dit is een gezoneerd industrieterrein. De geluidzone valt deels over het plangebied van dit bestemmingsplan (zie ook paragraaf 5.9). Dit aspect is daarom meegenomen in het akoestisch onderzoek.

In een strook dichtbij het plangebied zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Op een afstand van 115 meter van het plangebied zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Voor milieucategorie 2 bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter waaraan voldaan wordt. Voor milieucategorie 3.1 bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter waaraan voldaan wordt.

Verder zijn in de omgeving geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de milieusituatie ter plaatse van het plangebied, of die door de beoogde ontwikkeling worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Ter plaatse van de beoogde woningen is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Binnen het plangebied worden buurtfuncties toegestaan. Dit zijn functies zoals bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen. Deze functies zullen kleinschalig van opzet zijn (de oppervlakte per vestiging is beperkt tot 250 m²). Verder zijn relevante functies, zoals bedrijven en horeca, planologisch beperkt. Hiermee is geborgd dat deze inpasbaar zijn in een woongebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de beoogde woningbouw sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan ligt in het plangebied een leidingenstrook met de dubbelbestemming "Leiding - Leidingstrook". Dat betekent dat de gronden ter plaatse, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd zijn voor transportleidingen. Deze dubbelbestemming wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. Binnen de leidingenstrook worden geen wijzigingen aangebracht, de leidingstrook staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk bestemmingsplan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied.

Onderzoek

Cultuurhistorie

Het plangebied kent een relatief korte geschiedenis. Het veengebied Venserpolder werd rond de elfde eeuw ontgonnen, waarna de eerste bewoners zich vestigden op een terp in Oud Diemen. Dit oudste deel van Diemen is de plek van de voormalige kerk en de huidige begraafplaats. In de 17e eeuw werden de Weespertrekvaart en de Muidertrekvaart gegraven. De Diemerbrug vormde de overgang over de trekvaart waar toen een economisch knooppunt ontstond. Daardoor verplaatste het centrum van Diemen zich meer in zuidelijke richting. Vanaf hier begon Diemen zich meer te ontwikkelen. In de 18e en 19e eeuw werden de drooggelegde meren in gebruik genomen als landbouwgrond.

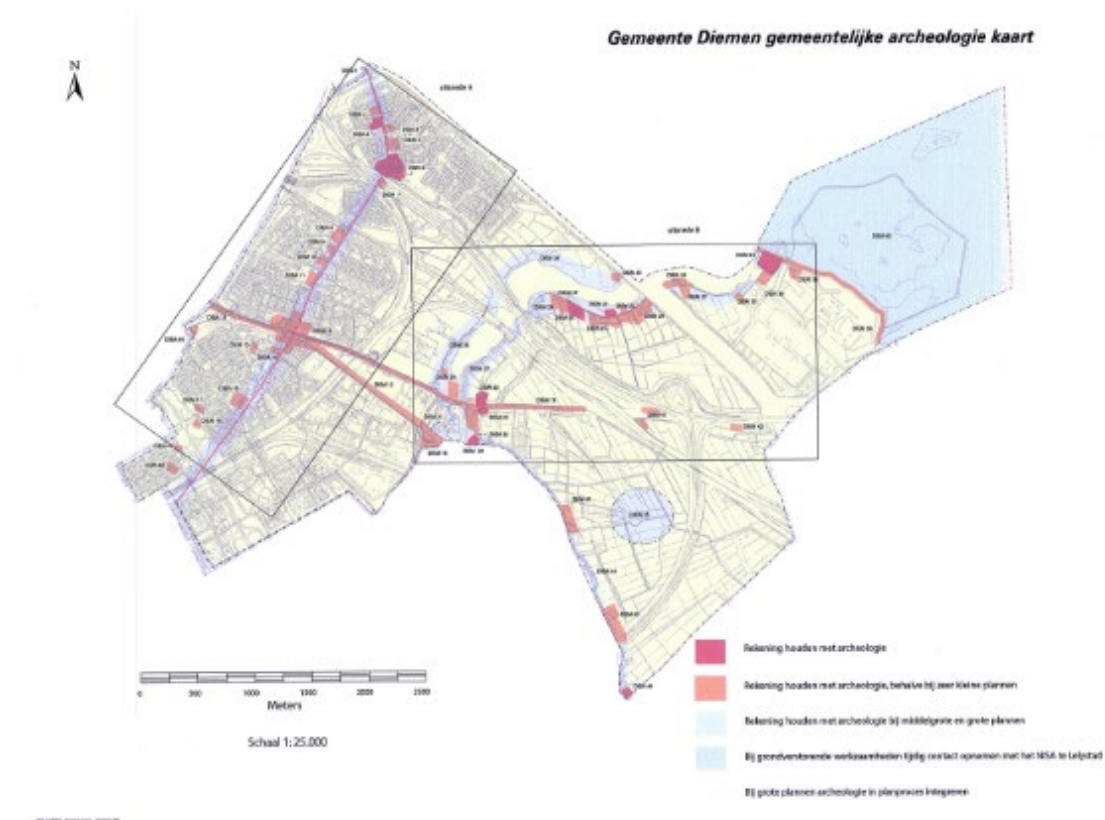
In de jaren '60 vond de verdere ontwikkeling van Diemen in noordelijke richting plaats. Het plangebied werd pas ontwikkeld rond de jaren '70 en '80, voor die tijd was er weinig tot geen bebouwing aanwezig en werd dit enkel gebruikt als weiland. Door deze late ontwikkeling kent het plangebied weinig cultuurhistorische waarden. Er zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig. Wel is het plangebied ingericht op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten van die tijd.

De nieuwe inrichting van het plangebied sluit aan bij die uitgangspunten: grootschalige bebouwing in een groene setting, verhoogde ontsluitingsstructuren en een fijnmazige fietsstructuren.

Archeologie

Uit het archeologiebeleid van de gemeente Diemen blijkt dat voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. De gemeente Diemen heeft een gemeentelijke archeologiekaart waarin de gemeente is verdeeld in vijf gebieden:

1. Rekening houden met archeologie.
2. Rekening houden met archeologie, behalve bij zeer kleine plannen.
3. Rekening houden met archeologie bij middelgrote en grote plannen.
4. Bij grondverstorende werkzaamheden tijdig contact opnemen met het NISA te Lelystad.
5. Bij grote plannen archeologie in planproces integreren.



Figuur 5.8 Gemeentelijke archeologie kaart gemeente Diemen

Het plangebied valt in het gebied "Bij grote plannen archeologie in planproces integreren". Gezien de lage archeologische verwachtingswaarden is het niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek te verrichten.

Conclusie

Gelet op de lage archeologische en cultuurhistorische waarden vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel wordt bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden de meldingsplicht uit de Erfgoedwet in acht genomen.

5.13 Duurzaamheid en gezondheid

De duurzaamheidsambities van de gemeente Diemen voor de ontwikkeling van Holland Park Zuid zijn hoog. De gemeente zet daarbij in op de thema's energieneutraal, circulair, klimaatadaptief en ecologie. In dit bestemmingsplan is het duurzaam bouwen als voorwaarde opgenomen. De regel is zo opgesteld, dat de gemeente haar beleid ten aanzien van duurzaamheid kan aanpassen aan nieuwe ontwikkelingen of technieken.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Hoe werkt dit bestemmingsplan?

6.1.1 Wat regelt een bestemmingsplan?

Een bestemmingsplan geeft aan voor welke functies percelen en bouwwerken mogen worden gebruikt. Dat kan bijvoorbeeld zijn voor wonen, groen, verkeer enzovoort. Daarnaast bevat het plan per functie regels waaraan het gebruik en/of het bouwen moet voldoen. Zo is vastgelegd waar gebouwd mag worden en waar niet, en zijn regels gesteld hoe mag worden gebouwd. Het plan geeft bijvoorbeeld de maximale bouw- en goothoogte van huizen, en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen aan. Een bestemmingsplan is dus belangrijk, want het bepaalt wat mag op een perceel en dus ook wat niet mag.

6.1.2 Hoe ziet een bestemmingsplan er uit?

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (voorheen de 'plankaart' genoemd), planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels zijn het juridische deel van het bestemmingsplan. In dit deel van het bestemmingsplan staan de rechten en plichten die voortvloeien uit het plan. In de plantoelichting zijn de achtergronden en uitgangspunten voor het beleid opgenomen. Met de toelichting worden de aanwezige belangen in het gebied afgewogen en wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde standaarden. Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. Alle bestemmingsplannen in Nederland zijn te vinden op de website: www.ruimtelijkeplannen.nl. Via het tabblad 'bestemmingsplannen' kan worden doorgelinkt naar de provincie, de woonplaats of nog specifiek de straatnaam. De gebieden die zwart omlijnd op de kaart staan aangeduid, zijn de gebieden waarvoor een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar is.

Zodra het gewenste bestemmingsplan is gevonden en deze voldoende is ingezoomd, wordt de betreffende bestemmingslegging zichtbaar. Om een beter beeld van de omgeving te krijgen, kan voor verschillende ondergronden worden gekozen (luchtfoto, topografie). Zodra linksboven 'legenda' wordt aangeklikt, wordt inzichtelijk wat de verschillende kleuren betekenen. Door vervolgens op een locatie binnen het plangebied te klikken wordt aan de rechterzijde van de kaart de bijbehorende informatie getoond.

6.1.3 Welke bestemmingen komen in dit plan voor?

In het plangebied komen de volgende bestemmingen voor: Bedrijf - Telecommunicatie, Groen, Verkeer, Water en Wonen. Tevens zijn de dubbelbestemmingen Leiding - Leidingstrook en Waterstaat - Waterkering opgenomen.

6.1.4 Opzet van de planregels

De hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, hebben de volgende vaste volgorde:

- In de Inleidende regels worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald;
- In de Bestemmingsregels worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven;
- De Algemene regels bevatten een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing;
- De Overgangs- en slotregels ten slotte geven overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Ook bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (Hoofdstuk 2 van de regels) moet een vaste volgorde gebruikt worden: Een bestemmingsregel heeft niet alle voorgeschreven elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

Daarnaast is een aantal bepalingen opgenomen waaraan landelijk gezien de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

6.1.5 Toelichting op de inleidende regels

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de inleidende regels.

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

6.1.6 Toelichting op de bestemmingsregels

Het hoofdstuk Bestemmingsregels bevat de regels die specifiek gelden voor de bestemmingen in dit plan. Deze bestemmingen zijn gebaseerd op de bestemmingen zoals opgenomen in het CHW bestemmingsplan Bergwijkpark 2015. Op die manier ontstaat een eenduidig planologisch toetsingskader.

Artikel 3 Bedrijf - Telecommunicatie

Een gedeelte van de huidige locatie van KPN aan de Eekholt heeft een bestemming 'Bedrijf – Telecommunicatie' gekregen. De gronden zijn bedoeld voor telecommunicatiedoeleinden. De voorziening heeft blijvende belangrijke functie in het netwerk van KPN. Omdat vaste apparatuur, kabels en leidingen van KPN op termijn gecentreerd worden op een beperkter deel van het bestaande gebouw is een kleiner vlak opgenomen als in het voorgaande plan.

Artikel 4 Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor het structurerende groen. In Holland Park Zuid is van belang dat het groen tussen de bebouwing doorloopt. Daarom zijn ook de gebouwde parkeervoorzieningen opgenomen in deze bestemming. Daarvoor is een bouwvlak met maatvoering opgenomen. Om te garanderen dat deze aansluiten op het omliggende groen en daarmee de gewenste hoogwaardige groenstructuur te realiseren, zijn kwalitatieve eisen opgenomen in het bestemmingsplan.

Daarvoor is gebruik gemaakt van de verbrede reikwijdte, die volgen uit artikel 7c van de CHW, in combinatie met een aanlegvergunningenstelsel. Dat betekent dat initiatiefnemers bij aanvang van de vergunning voor de realisatie van de parkeergarage onder andere een inrichtingsplan- en een beheerplan in moeten dienen. Hiermee wordt geborgd dat zij voldoen aan de kwalitatieve eisen die voorgeschreven zijn in het stedenbouwkundig plan, maar ook dat de instandhouding van de groene inrichting financieel en technisch mogelijk is. Deze plicht geldt ook voor werkzaamheden elders in de bestemming groen, zodat de samenhangende kwaliteit geborgd wordt. Hiermee wordt voorzien in een adequate compensatie van het vervallen van het Bergwijkpark.

Artikel 5 Verkeer

De (bestaande) wegen in het gebied hebben de bestemming Verkeer.

Artikel 6 Water

Het bestaande (en te handhaven) water heeft de bestemming Water. Hiermee is deze functie planologisch beschermd.

Artikel 7 Wonen

De beoogde bouwblokken hebben de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming zijn 1500 woningen in woongebouwen toegestaan. Daarbij is aangegeven in welke bouwblokken sociale huurwoningen en middenhuurwoningen minimaal gerealiseerd en in stand gehouden moet worden. Ook is de oppervlakte van de sociale huurwoningen vastgelegd.

De beoogde bebouwing is vrij strak vastgelegd. Dat betekent dat de bouwvlakken strak om de beoogde bebouwing is getrokken. Verder zijn de bouwhoogten en onderdoorgangen specifiek vastgelegd. In het bestemmingsplan is echter de mogelijkheid geboden om af te wijken van het plan en andere bouwhoogten te hanteren, mocht daar in de uitwerking behoefte aan zijn. De mogelijkheden zijn echter begrensd; de bouwhoogte kan met maximaal 3 meter verhoogd worden en het maximaal aantal woningen zoals toegestaan in het plan mag niet toenemen.

Primair zijn in deze bestemming woningen toegestaan. Er is ook ruimte voor niet-woonfuncties. In de plint komt ruimte voor buurtfuncties, zoals bedrijven, detailhandel, kantoren en dienstverlening. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden, zoals de maximale oppervlakte en de oppervlakte per bedrijfsvestiging. Om te voorkomen dat er overlast voor de woningen ontstaat, wordt gebruik gemaakt van een Bedrijvenlijst en een Staat van horecaactiviteiten.

Artikel 8 Leiding - Leidingstrook

Door het gebied loopt een aantal leidingen. Deze leidingen worden beschermd met deze dubbelbestemming.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

De Daalwijkdreef ligt op een dijk. Ter bescherming van deze waterkering is deze dubbelbestemming opgenomen.

6.1.7 Toelichting op de algemene regels

Voor het gehele plangebied gelden de algemene regels. Deze worden in deze paragraaf beschreven.

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Bro vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in het geval dat (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. De anti-dubbeltelregel voorkomt dat de overgedragen grond nog eens in de beoordeling van de bouwmogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel staan activiteiten genoemd die verboden zijn uit te voeren binnen het plangebied.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel omvat de geluidzone industrie. Binnen deze zone mogen geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen worden gerealiseerd. Vervanging van bestaande geluidgevoelige objecten is enkel toegestaan als wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. Afwijken van deze regel is mogelijk wanneer met akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat het geluidsniveau aan de gevel van geluidgevoelige objecten onder de grenswaarden van de Wet geluidhinder blijft.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Het gaat hier om de overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid tot het beperkt wijzigen van bestemmingen voor noodzakelijke en geringe afwijkingen van de bestemmingsgrenzen. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om het plan te wijzigen en de bebouwing, binnen de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan, anders uit te voeren.

Artikel 16 Overige regels

In deze bepaling is geregeld dat alle wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Ook staan in dit artikel de parkeernormen zoals deze in dit plan worden gerealiseerd.

6.1.8 Toelichting op de overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overangsrecht

In artikel 17 is het overangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor hoe de overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik in bestemmingsplannen dienen te luiden. Kort samengevat zijn hieronder de belangrijkste punten vermeld.

Voor bouwwerken die aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of die nog gebouwd kunnen worden op basis van een omgevingsvergunning voor het bouwen en die afwijken van het bestemmingsplan geldt, dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd. De overgangsbepalingen voor bouwwerken bevat een calamiteitsregeling en een regeling op grond waarvan, door het dagelijks bestuur, eenmalig kan worden afgeweken voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk dat onder de overgangsbepalingen valt met maximaal 10%.

De overgangsregels voor het gebruik bepalen dat het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, mag worden voortgezet. Het met het bestemmingsplan strijdige gebruik mag niet worden veranderd in een ander strijdig gebruik, tenzij daardoor de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Indien het strijdige gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten.

De overgangsbepalingen zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken die zijn gebouwd zonder vergunning en bestaand gebruik in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

De slotregel (Artikel 18) beschrijft op welke wijze de regels aangehaald moeten worden.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

De eigendomspositie van gronden in het plangebied is divers. Het grootste deel van de gronden in het plangebied is eigendom van derden. De gemeente Diemen heeft ca. 45% van de gronden binnen het plangebied in eigendom. De gemeente heeft geen anterieure overeenkomst met deze partijen. Dit bestemmingsplan geeft directe bouwtitels; dat betekent dat sprake is van aangewezen bouwplannen.

7.2 Wettelijke verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, respectievelijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, respectievelijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Binnen het plangebied zijn percelen in eigendom bij verschillende particuliere eigenaren waarmee de gemeenten geen anterieure overeenkomst van grondexploitatie heeft gesloten. In het bestemmingsplan worden bouwplannen mogelijk gemaakt die in het geldende bestemmingsplan nog niet mogelijk zijn, waardoor in beginsel de plicht bestaat tot kostenverhaal. Het bestemmingsplan voorziet op genoemde percelen in de realisering van gestapelde woningen met bijbehorende voorzieningen, waarvoor omgevingsvergunningen zijn vereist. Met de eigenaren van de eerder genoemde percelen zijn tot op heden geen (anterieure) overeenkomsten van grondexploitatie gesloten.

Op basis van artikel 7c, lid 10, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet maakt de gemeente gebruik van de mogelijkheid om het opstellen van een exploitatieplan uit te stellen tot het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Dit betekent dat indien er op het moment van aanvraag omgevingsvergunning geen anterieure overeenkomst is gesloten met de betreffende grondeigenaar, het college van B&W kan overgaan tot het vaststellen van een exploitatieplan. Uitgangspunt blijft het sluiten van anterieure overeenkomsten.

In de anterieure overeenkomst danwel het exploitatieplan wordt het verhaal van kosten van de grondexploitatie, inclusief gebiedsoverstijgende kosten, gewaarborgd. In de tweede plaats worden eisen opgenomen met tot de werken en werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken) en de fasering. Ten slotte worden kwaliteitseisen opgenomen om de wijze waarop de werken en werkzaamheden moeten worden uitgevoerd te waarborgen.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inleiding

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen. Informatie naar omgeving

Voorontwerp bestemmingsplan

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 Nota Inspraak en Overleg is opgenomen in Bijlage 4

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro).

Vaststellings- en beroepsfase

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld door de gemeenteraad. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan. Daarbij wordt opgemerkt dat, omdat het bestemmingsplan meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt, de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Dat betekent dat voor dit bestemmingsplan de versnelde behandeling bij de Raad van State geldt.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	61
Artikel 1	Begrippen	61
Artikel 2	Wijze van meten	67
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	68
Artikel 3	Bedrijf - Telecommunicatie	68
Artikel 4	Groen	69
Artikel 5	Verkeer	72
Artikel 6	Water	73
Artikel 7	Wonen	74
Artikel 8	Leiding - Leidingstrook	78
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	80
Hoofdstuk 3	Algemene regels	81
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	81
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	82
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	83
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	84
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	85
Artikel 15	Kostenverhaal	86
Artikel 16	Overige regels	87
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	88
Artikel 17	Overgangsrecht	88
Artikel 18	Slotregel	89

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid met identificatienummer NL.IMRO.0384.BPHollandparkZuid-OW01 van de gemeente Diemen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet (Chw) en artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw, zijnde de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-gebonden beroep of bedrijf

beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit die door de bewoner(s) wordt uitgeoefend en die door zijn aard, omvang en intensiteit ondergeschikt is aan en passend is bij de woonfunctie.

1.7 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd.

1.10 bed & breakfast

Het gedeeltelijk gebruik van een woning voor kort toeristisch verblijf bij de hoofdbewoner van de betreffende woning, al dan niet met ontbijt.

1.11 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, kantoor, horeca of maatschappelijke voorzieningen, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.13 beeldkwaliteitplan

het 'Beeldkwaliteitplan bebouwde en onbebouwde ruimte Holland Park West en Zuid' van de gemeente Diemen, d.d. 5 maart 2018.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bevi-inrichting

een bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.17 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 blok

een stedenbouwkundige eenheid zoals bedoeld in het stedenbouwkundig plan: Sportblok, Steigerblok, Parkblok en Hofblok.

1.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en kap.

1.22 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)

de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten, van een vastgoedobject, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

1.27 bijbehorend bouwwerk

de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.28 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.29 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.31 escortbedrijf

een ruimte of plek waar bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is bemiddeld wordt in prostitutie, die op een andere plaats wordt bedreven dan waar de bemiddeling plaats vindt.

1.32 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.34 geliberaliseerde woning voor middenhuur

huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag of de rechtsopvolger hiervan, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding voor een in die verordening bepaalde doelgroep voor ten minste 25 jaar na ingebruikname is verzekerd.

1.35 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder.

1.36 geluidzone - industrie

de met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

1.37 halfverdiept

een bouwwerk dat gedeeltelijk onder en gedeeltelijk boven het maaiveld ligt.

1.38 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.39 hoofdgroenstructuur

de belangrijkste groenstructuur zoals bedoeld in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan.

1.40 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.41 hotel

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met – al dan niet – als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.42 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied (optioneel: al dan niet met baliefunctie).

1.43 kelder

een ondergronds (gedeelte van een) gebouw.

1.44 kleinschalige windturbines

windturbines die door de relatief beperkte effecten op de omgeving (gevaar, hinder, visuele uitstraling) in de directe leefomgeving geplaatst kunnen worden.

1.45 maatschappelijke voorziening

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.46 nutsvoorzieningen

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling (inclusief de aan deze voorzieningen bevestigde reclameobjecten).

1.47 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.48 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.49 peil

NAP -1,10 meter;

1.50 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.51 raamprostitutiebedrijf

een prostitutiebedrijf waar het werven van klanten gebeurt door prostituees die zichtbaar zijn vanaf de weg.

1.52 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.53 short stay

het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan een huishouden voor een aanlopende periode van tenminste een (1) week en maximaal twaalf (12) maanden. Voor het overige wordt de woning als woonruimte gebruikt.

1.54 sociale huurwoning

een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag of de rechtsopvolger hiervan, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 25 jaar na ingebruikname is verzekerd.

1.55 sportvoorzieningen

gebouwen en/of ongebouwde voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie.

1.56 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' die van deze regels deel uitmaakt.

1.57 straatmeubilair

bouwwerken van beperkte omvang en met een openbare functie, zoals lantaarnpalen, gevelarmaturen, abri's, telefooncellen, zitbanken, rijwielstandaards, speelwerktuigen, gedenktekens, informatiezuilen (inclusief de aan deze bouwwerken bevestigde reclameobjecten).

1.58 stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan Holland Park Zuid zoals vastgesteld op 23 mei 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Diemen.

1.59 verdiept

een bouwwerk dat geheel onder het maaiveld gelegen is.

1.60 vliesgevel

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel van een gebouw met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 m bedraagt.

1.61 voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de naar de weg toegekeerde zijde of indien deze nog geen duidelijkheid geeft, de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in laatste instantie de zijde waaraan de hoofdontsluiting van het perceel is gesitueerd.

1.62 voorgevelrooilijn

de lijn aangegeven op de verbeelding danwel in afwezigheid daarvan in een bouwblok de denkbeeldige lijn door de voorgevel, welke lijn bij hoekwoningen wordt geacht te zijn doorgetrokken tot de zijdelingse perceelsgrens.

1.63 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.64 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.65 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage berekenen

het bebouwingspercentage wordt berekend over het bouwperceel, binnen de bouwgrens.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren (of, bij afwezigheid van gevelvlakken, tussen de buitenzijden van het dak), neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Telecommunicatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Telecommunicatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. telecommunicatiedoeleinden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 *Gebouwen*

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de verticale diepte van een parkeergarage bedraagt ten hoogste 6 meter.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de stedenbouwkundige inpassing bedraagt 13 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen die de hoofdgroenstructuur van Holland Park Zuid vormen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. tuinen ten behoeve van de op de naastgelegen gronden aanwezige woningen;
- d. vorm van verkeer - parkeren';
- e. tevens gebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'; met daaraan ondergeschikt:
- f. tevens parkeervoorzieningen op maaiveld; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren';
- g. erftoegangswegen;
- h. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit zoals geluid- en luchtkwaliteitschermen; met daarbij behorende:
- i. straatmeubilair;
- j. terrassen;
- k. sport- en speelvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. kademuren,
- n. bruggen en duikers;
- o. steigers;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van halfverdiepte parkeervoorzieningen;
- b. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van gebouwen worden overschreden ten behoeve van een te beplanten grondpakket van tenminste 60 cm;
- e. de verticale diepte van een parkeergarage bedraagt ten hoogste 6 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van palen, masten, geluid- en luchtkwaliteitschermen bedraagt ten hoogste 8 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. in afwijking van het gestelde onder b geldt voor erfafscheidingen een maximale hoogte van 1 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van bijbehorende voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder e tot en met n, gelden de volgende regels:

- a. de voorzieningen mogen geen afbreuk doen aan de gewenste kwaliteit van de groenstructuur. Dat betekent dat deze elementen ruimtelijk moeten worden ingepast. Als toetsingskader geldt daarbij het stedenbouwkundig plan;
- b. terrassen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van en direct aansluitend aan kleinschalige horecavoorzieningen in de bestemming 'Wonen'.
- c. terrassen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

4.4 Specifieke regels ter waarborging van de hoofdgroenstructuur

4.4.1 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning van gebouwde parkeervoorzieningen

De gebouwde parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder e, mogen uitsluitend worden gebouwd indien de groene inrichting, de openbare beleefbaarheid en de instandhouding van de hoofdgroenstructuur geborgd is. Hierbij gelden de volgende regels:

- a. bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een inrichtingsplan ingediend worden. Daarbij moet minimaal voldaan worden aan de volgende eisen:
 1. de oppervlakte van het dak van de gebouwde parkeervoorziening dient voor ten minste 70% een groene uitstraling te krijgen door de aanleg van een grondpakket van tenminste 80 cm ten behoeve van beplanting; artikel 4.2.1 is van overeenkomstige toepassing;
 2. per 100 woningen dient tenminste 1 boom van de 1e orde aangeplant te worden;
 3. de oppervlakte van verharding op het dak van de gebouwde parkeervoorziening bedraagt ten hoogste 30%;
 4. de overgangen van de gebouwde parkeervoorzieningen naar de omgeving mogen niet zichtbaar zijn en worden in de omgeving ingepast, zoals bedoeld in het stedenbouwkundig plan;
- b. om de instandhouding van de hoofdgroenstructuur te borgen, dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning tevens een beheerplan ingediend te worden dat voldoet aan het civieltechnisch Programma van Eisen Holland Park Zuid of diens rechtsopvolger. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de instandhouding van de groene inrichting en de openbare beleefbaarheid duurzaam geborgd is.

4.4.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen van paden en andere oppervlakteverhardingen;
 2. het aanbrengen/rooien van beplanting en bomen;
 3. werken of werkzaamheden, welke wijziging van de waterhuishouding of de waterstanden beogen of ten gevolge hebben;
 4. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, tenzij zulks in het belang is van de waterhuishoudkundige betekenis noodzakelijk is;
 6. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
 7. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend op voorwaarde dat een inrichtingsplan ingediend wordt. Hieruit moet blijken op welke wijze de groene inrichting en de openbare beleefbaarheid van de hoofdgroenstructuur vormgegeven worden. Daarbij moet minimaal voldaan worden aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, de eisen zoals opgenomen in het civieltechnisch Programma van Eisen Holland Park Zuid of diens rechtsopvolger en het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 5 of diens rechtsopvolger;
- c. het verbod als bedoeld in lid a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 4. worden uitgevoerd door of in opdracht van de gemeentelijke overheid.

4.4.3 *Beleidsregels*

Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen waarin de in de leden 4.4.1 en 4.4.2 genoemde voorwaarden voor een inrichtingsplan en beheerplan en de samenhang daartussen nader worden omschreven, ten behoeve van de bevoegdheden tot vergunningverlening, het stellen van nadere eisen en het uitoefenen van handhaving en toezicht.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen (tot in totaal maximaal 3 rijstroken);
- b. voet- en fietspaden;
- c. verblijfsgebieden;

met daarbij behorende:

- d. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit zoals: geluid- en luchtkwaliteitschermen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. kademuren,
- i. bruggen en viaducten;
- j. straatmeubilair;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van reclameborden bedraagt ten hoogste 5 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 8 meter.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. kademuren, damwanden, bruggen en duikers;
- e. steigers en vlonders.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde in dit lid zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - wandelpad' uitstekende delen aan gebouwen binnen de bestemming 'Wonen' toegestaan zoals steigers en overstekken, met dien verstande dat deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde qua afmeting dienen te voldoen aan de Keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gestapelde woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' en 'specifieke vorm van gemengd - 2' tevens de volgende functies:
 - 1. 1 bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de Bedrijvenlijst;
 - 2. detailhandel;
 - 3. horeca;
 - 4. dienstverlening;
 - 5. kantoren;
 - 6. maatschappelijke voorzieningen;
 - 7. sportvoorzieningen;
- c. tevens gebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'; met daarbij behorende:
- d. tuinen en erven;
- e. ontsluitingswegen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. pv-panelen (zonnepanelen);
- h. voorzieningen ten behoeve van warmte-/koude opslag;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven aantal;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot een bouwhoogte van 6 m niet worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' geldt dat aan de zijde van de Gooiseweg een dove gevel gerealiseerd dient te worden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - specifieke geluidwerende gevel' geldt dat voldoende gevelwering wordt gerealiseerd zodat voldaan wordt aan een binnenwaarde van 55 dBa etmaalwaarde;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen zijn verdiept of halfverdiept toegestaan;
- h. de verticale diepte van een parkeergarage bedraagt ten hoogste 6 meter;
- i. halfverdiepte garageniveaus liggen tenminste 6 meter terug uit de rooilijn;
- j. de toegang tot parkeergarages mogen niet aan de zijde van het Zilvermeeuwpad gerealiseerd worden.

7.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde elders bedraagt ten hoogste:
 - 1. voor erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
 - 2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

7.2.3 *Kleinschalige windturbines*

In aanvulling op het bepaalde in lid 7.2.2 gelden voor het bouwen van kleinschalige windturbines de volgende regels:

- a. kleinschalige windturbines mogen uitsluitend op hoofdgebouwen van de woongebouwen worden gebouwd, waarvoor geldt dat de bouwhoogte van deze hoofdgebouwen tenminste 16 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van kleinschalige windturbines bedraagt ten hoogste 4,5 meter, gemeten vanaf de voet van de windturbine;
- c. ten behoeve van de bouw van kleinschalige windturbines mag de in 7.2.1 bedoelde bouwhoogte worden overschreden.

7.3 **Afwijken van de bouwregels**

7.3.1 *Afwijken van de bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de maximum toegestaan bouwhoogte van woongebouwen als bedoeld lid 7.2.1, met dien verstande dat:

- a. de extra bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. het maximum aantal woningen zoals toegestaan in dit plan niet mag toenemen;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan;
- d. de bouwhoogte vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar is;
- e. de extra bouwhoogte niet leidt tot onaanvaardbare schaduwwerking
- f. uit onderzoek blijkt dat de extra bouwhoogte niet tot onaanvaardbare windhinder leidt.

7.3.2 *Afwijken ten behoeve van uitwisselen van het maximum aantal wooneenheden*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in lid 7.2.1 onder b en meer woningen binnen een aanduidingsvlak 'overige zone - maximum aantal wooneenheden' toestaan dan is aangeduid, met dien verstande dat het aantal woningen in totaal maximaal 1.500 bedraagt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de verkeersafwikkeling;
- b. de milieusituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

7.3.3 *Overige afwijkingen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1, ten behoeve van het bouwen van lift- en hydrofoorinstallaties, schoorstenen, antenne-installaties, zonnepanelen, en technische installaties tot een hoogte van 2,5 meter boven de op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Een woning mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, waarbij de volgende regels gelden:

- de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken ruimte bedraagt ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning tot ten hoogste 50 m²;
- de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- horeca is niet toegestaan, uitgezonderd bed & breakfast tot maximaal 4 bedden;
- detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse, en ondergeschikte, niet zelfstandige, detailhandel;
- er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de desbetreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan.

7.4.2 Gemengde functies

- De totale oppervlakte van de functies als genoemd in lid 7.1 onder b bedraagt ten hoogste 6.438 m² bvo met dien verstande dat de oppervlakte per functie ten hoogste de in navolgende tabel genoemde oppervlakte bedraagt:

functie	oppervlakte per vestiging (bvo)	totale oppervlakte per functie (bvo)
bedrijven	250 m ²	850 m ²
detailhandel	250 m ²	850 m ²
dienstverlening	250 m ²	850 m ²
horecabedrijven	200 m ²	850 m ²
kantoren	250 m ²	1.250 m ²
maatschappelijke voorzieningen	750 m ²	1.500 m ²
sportvoorzieningen	300 m ²	600 m ²

- de functies zoals bedoeld onder a zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- de functies detailhandel en horecabedrijven niet zijn toegestaan zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2';
- ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - 1' en 'specifieke vorm van gemengd - 2' is wonen op de begane grond niet toegestaan;
- Ten aanzien van horecabedrijven zoals genoemd in artikel a geldt dat uitsluitend horeca tot en met categorie 2, alsmede cafés uit categorie 3 van de Staat van horeca-activiteiten toegestaan zijn.

7.4.3 Parkeernormen

De parkeernormen voor deze bestemming zijn geregeld in artikel 16.2.

7.4.4 Woningdifferentiatie

Van de binnen het plangebied te realiseren woningen dient te worden gebouwd en in stand gehouden:

- minimaal 30 % in de categorie sociale huurwoning;
- minimaal 20 % in de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur.

Daarbij gelden de volgende regels:

- sociale huurwoningen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huur' dient 100 % van de woningen in de categorie sociale huurwoning gerealiseerd en in stand gehouden te worden;
 - de sociale huurwoningen dienen per blok zoals genoemd in het stedenbouwkundig plan in de volgende oppervlaktecategorieën gerealiseerd te worden:

oppervlakte (gbo)	percentage
25 - 45 m ²	33,3%
45- 70 m ²	33,3%
70 - 100 m ²	33,3%

- b. geliberaliseerde woning voor middenhuur;
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geliberaliseerde woning voor middenhuur' dient 100 % van de woningen in de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur gerealiseerd en in stand gehouden te worden.

7.4.5 Short stay

het gebruik van een woning voor short stay is niet toegestaan.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.2 onder a en b en toestaan dat de oppervlakte per functie mag worden overschreden met dien verstande dat:
 - 1. de totale oppervlakte van de functies niet meer bedraagt dan 6.438 m² bvo;
 - 2. de maximale oppervlakte per vestiging gelijk blijft;
 - 3. de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.2 onder c en toestaan dat de functie wonen op de begane grond toegestaan wordt met dien verstande dat:
 - 1. het maximum aantal toegestane woningen niet mag worden overschreden;
 - 2. de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan, waaronder in ieder geval wordt begrepen het principe van de stadsstraat.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' wijzigen en toestaan dat de oppervlakte van één vestiging van een maatschappelijke voorziening mag worden vergroot tot maximaal 1.000 m² bvo, met dien verstande dat:

- a. de totale oppervlakte van de functies niet meer bedraagt dan 6.438 m² bvo;
- b. de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en tot een toename van de parkeerdruk in het gebied.

Artikel 8 Leiding - Leidingstrook

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Leiding - Leidingstrook' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor ondergrondse hoogspanningsverbindingen en ondergrondse transportleidingen, uitgezonderd leidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, en zijn niet bestemd voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen.
- b. Voor zover de dubbelbestemmingen onderling geheel of gedeeltelijke samenvallen, gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van Artikel 9 Waterstaat - Waterkering;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van Artikel 8 Leiding - Leidingstrook.

8.2 Bouwregels

8.2.1 *Bouwen ten behoeve van de dubbelbestemming*

Voor het bouwen ten behoeve van de in lid 8.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 m.

8.2.2 *Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen*

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- a. de veiligheid van de leidingen of het functioneren van de leidingen niet onevenredig worden geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 *Algemeen*

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- e. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen, anders dan ten dienste van de in lid 8.1 omschreven bestemming;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen en of dempen van reeds bestaande watergangen.

8.3.2 *Uitzondering*

Het in lid 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

8.3.3 Voorwaarden

De in 8.3.1 bedoelde vergunning wordt alleen verleend indien:

- a. de veiligheid van de leidingen en/of het functioneren van de leidingen niet onevenredig worden geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie en de hierbij behorende voorzieningen en inrichtingsaspecten.
- b. Voor zover de dubbelbestemmingen onderling geheel of gedeeltelijke samenvallen, gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van Artikel 9 Waterstaat - Waterkering;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van Artikel 8 Leiding - Leidingstrook.

9.2 Bouwregels

9.2.1 *Bouwen ten behoeve van de dubbelbestemming*

Voor het bouwen ten behoeve van de in lid 9.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 m.

9.2.2 *Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen*

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- a. het doelmatig functioneren van de waterhuishouding en van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de beheerder van de waterkering.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 *Algemeen*

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het aanleggen van kabels en leidingen;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

9.3.2 *Uitzondering*

Het in lid 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- het normale onderhoud betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.3.3 *Voorwaarden*

De in lid 9.3.1 bedoelde vergunning wordt alleen verleend indien:

- a. het doelmatig functioneren van de waterhuishouding en waterkering niet onevenredig wordt geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verboden gebruik

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden, bouwwerken en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie;
- c. voor het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- d. als ligplaats voor woonschepen;
- e. voor speelautomatenhallen.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 geluidzone - industrie

12.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' geldt een zone als bedoeld in artikel 40 en artikel 41, eerste en tweede lid van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd. Vervanging van bestaande geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

12.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 7.2, indien:

- a. uit akoestisch onderzoek blijkt dat - ten gevolge van geluidswerende of afschermende bebouwing en voorzieningen - het geluidsniveau aan de gevel van de woningen beneden de gestelde grenswaarden van de Wet geluidhinder blijft;
- b. voor zover hogere grenswaarden zijn vastgesteld bij de vaststelling van dit bestemmingsplan, de gevelbelasting niet meer bedraagt dan bij dit besluit is vastgesteld en wordt voldaan aan de in het besluit hogere grenswaarden opgenomen voorwaarden.

12.2 luchtvaartverkeerszone

12.2.1 luchtvaartverkeerszone-LIB 2.2.2a

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone-lib, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerszone LIB art. 2.2.2 a, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 3., gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan, gesteld in artikel 2.2.2 a van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

12.2.2 Luchtvaartverkeerszone-LIB 2.2.4

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone-lib, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerszone LIB art. 2.2.4, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage 4 gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan, gesteld in artikel 2.2.4 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en werksituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en er op grond van de regels in hoofdstuk 2 niet eerder kon worden afgeweken, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor:

- a. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 5 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- b. het oprichten van bouwwerken voor infrastructurele en openbare voorzieningen met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 6 meter en de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m² bedraagt;
- c. het overschrijden van bestemmingsgrenzen en van de goot- en/of bouwhoogten van gebouwen met ten hoogste 10%;
- d. het overschrijden van de bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 20%;
- e. het overschrijden van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen voor balkons, galerijen, erkers, luifels, entreepartijen, buitentrappen en soortgelijke onderdelen, van gebouwen met niet meer dan 3 meter;
- f. het oprichten van voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluids- en luchtkwaliteitschermen;
- g. de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrens met maximaal 1,5 meter ten behoeve van een overbouwing, mits op een hoogte boven de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw;
- h. het plaatsen van een vrijstaande prikmast met dien verstande dat:
 1. uit een onderbouwing van de aanvrager blijkt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is, bijvoorbeeld in de vorm van een vergunningsvrije installatie, dan wel in de vorm van sitesharing bij bestaande, reeds vergunde, installaties of het oprichten van een installatie met de mogelijkheid van sitesharing;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 22 meter bedraagt;
 3. de beoogde locatie is gesitueerd binnen de bij letter h, onder 3 bedoelde gebieden of langs de hoofdinfrastructuur, waaronder wordt verstaan: gelegen langs rijkswegen, spoorwegen, waterwegen met bijbehorende bermen en taluds alsmede de Gooiseweg, de Bergwijkdreef en de Daalwijkdreef met bijbehorende bermen en taluds;
 4. de beoogde locatie niet is gelegen binnen een straal van 100 meter van een andere, omgevingsvergunningplichtige, antenne-installatie.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Technische uitvoerbaarheid

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen, ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen en/of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 15 Kostenverhaal

- a. Kosten, zoals bedoeld in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, worden verhaald ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied, waarop dit bestemmingsplan een nieuw bouwplan mogelijk maakt.
- b. Het exploitatiegebied is, conform artikel 7c, elfde lid onder c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, als zodanig aangewezen op de verbeelding ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - exploitatiegebied'.
- c. Een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 7c, tiende en elfde lid Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Werking wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de vaststelling van dit plan.

16.2 Parkeernormen

16.2.1 Parkeernormen voor de in het bestemmingsplan bij recht opgenomen bestemmingen

- a. ter plaatse van de bestemming "Wonen" (Artikel 7) geldt voor de gronden met deze bestemming:
 1. een parkeernorm van 0,85 parkeerplaats per woning, waarvan 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren op maaiveld, en 0,6 parkeerplaats inpandig per woning voor bewoners binnen de bouwblokken.
 2. Voor het fietsparkeren geldt een norm van 0,25 fietsparkeerplaats per woning voor de bezoekers van de woningen. Voor het aantal fietsplekken per woning dat moet worden gerealiseerd in een gemeenschappelijk fietsrek in combinatie met een inpandige berging gelden de volgende normen:

gebruiksoppervlakte woning (m ²)	aantal plekken in fietsrek	benodigde interne berging (m ²)
< 50	2	n.v.t.
> 50 - < 75	3	2,7
> 75 - < 100	4	2,7
> 100	5	2,7
> 125	6	2,7

16.3 Duurzaamheid

- a. Nieuwe functies en activiteiten moeten bijdragen aan de ambities van de gemeente Diemen om te komen tot een gezonde en duurzame woonomgeving. Dat betekent voor dit plan dat ingezet moet worden op de thema's:
 1. energieneutraliteit;
 2. klimaatadaptatie en hittestress;
 3. circulariteit;
 4. biodiversiteit;
- b. Voor de invulling dient minimaal voldaan te worden aan het gestelde in de Nota Duurzaamheid Holland Park Zuid of diens rechtsopvolger.

16.4 Beeldkwaliteit

- a. De bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan een goede ruimtelijke inpassing. Dit betekent dat voldaan moet worden aan het vereiste zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitplan van 24 april 2018 zoals opgenomen in Bijlage 5 of diens rechtsopvolger.

16.5 Voorwaardelijke verplichting duurzame waterstructuur

De woningen zoals bedoeld in Artikel 7 mogen pas gerealiseerd worden nadat een duurzame waterstructuur geborgd is. Met een duurzame waterstructuur wordt bedoeld:

- a. het water vormt onderdeel van het watersysteem van Holland Park;
- b. minimaal één zijde van de singel wordt uitgevoerd als natuurvriendelijke oever van 1:4.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid'.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE