

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan Holland Park Zuid en ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

Datum: 28 mei 2019

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

In het kader van de herontwikkeling van het gebied Holland Park Zuid is een nieuw bestemmingsplan voor het gebied opgesteld en is een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder opgesteld.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 3 juni 2019

Samenvatting

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 15 februari 2019 tot en met 28 maart 2019 ter inzage gelegen en is toegezonden aan betrokken instanties voor vooroverleg. Op 28 februari 2019 en 14 maart 2019 zijn inloopbijeenkomsten georganiseerd met uitleg over het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan besproken in de informatieve raadsvergadering op 14 maart 2019 met de mogelijkheid tot het mondeling inspreken op dit agendapunt. De inhoud van de ontvangen reacties en de beantwoording is opgenomen in bijgevoegde reactienota. De reacties hebben geleid tot enkele kleine wijzigingen, zoals vermeld in de nota.

Het bestemmingsplan is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het voorontwerp is gebaseerd op de versie van september 2018. Het stedenbouwkundig plan is na september aangepast aan nieuwe inzichten en op 23 mei 2019 door uw raad vastgesteld. De uitgangspunten van het vastgestelde stedenbouwkundig plan zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan Holland Park Zuid. Ambtshalve zijn er nog enkele ondergeschikte wijzigingen van de toelichting, de regels en de verbeelding.

Afwijkingen ten opzichte van het voorontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan wijkt op een aantal punten af van de regels en verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan:

- De situering van de gebouwen is aangepast aan het stedenbouwkundig plan. De belangrijkste verandering betreft een afname van bouwmassa aan de Bergwijkdreef en toevoeging van bouwmassa aan de Eekholt. Ook zijn hoogteaccenten verschoven om een betere aansluiting en afronding te krijgen op en van het bestaande Holland Park.
- De buurtfuncties worden nu gemengde functies genoemd. Tevens is het maximum oppervlak van te realiseren gemengde functies aangepast van 3.512 naar 6.438 m² bvo.
- Naar aanleiding van een vooroverlegreactie van Tennet is de situering van de dubbelbestemming Leiding-Leidingenstrook aangepast in overeenstemming met de ligging van de ondergrondse hoogspanningsverbinding door het gebied en is een bouwblok verschoven.

Geluid

In het bestemmingsplan worden woningen mogelijk gemaakt met een hoge geluidsbelasting op de gevel. De geluidsbelasting is voornamelijk afkomstig van het bedrijventerrein Verrijn Stuart waarvoor een geluidszone industrieterrein van toepassing is, het piekgeluid van de metrowerkplaats van het GVB en van het verkeerslawaaï op de Daalwijkdreef Gooiseweg. Hierdoor overschrijdt de geluidsbelasting voor een aantal woningen nabij deze geluidsbronnen de voorkeurswaarden en is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Het ontwerpbesluit is opgesteld op basis van akoestisch onderzoek. Het ontwerpbesluit wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken.

Financieel

Bij de ontwikkeling Holland Park Zuid worden door de gemeente diverse kosten gemaakt. Dit betreft onder andere kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen, voor planvorming en voor toezicht. Deze kosten worden doorberekend aan de grondeigenaren of de ontwikkelaars die uitvoering geven aan dit plan op basis van hun aandeel.

Het verhalen van deze kosten is voor de gemeente niet facultatief, maar verplicht; bij vaststellen van het ruimtelijk besluit (nieuw bestemmingsplan, of afwijkingsbesluit, etc.) moet de gemeente de economische uitvoerbaarheid van het plan kunnen aantonen, waarbij alle kosten zijn verzekerd, ook de door de gemeente te maken kosten. In het grondbeleid (Nota Grondbeleid 2019) van de gemeente is vastgelegd dat, ingeval de gemeente geen eigen grondpositie heeft, alle kosten zo mogelijk anterieur worden verhaald, door het sluiten van een anterieure overeenkomst (minnelijk).

In Holland Park Zuid heeft de gemeente niet alle gronden die gelegen zijn binnen het bestemmingsplangebied in eigendom. Omdat met géén van de grondeigenaren tot op heden koopovereenkomsten of anterieure overeenkomsten zijn gesloten, is het verhaal van kosten van grondexploitatie in het exploitatiegebied niet anderszins verzekerd. Om die reden is de gemeente op grond van artikel 6.12 Wro verplicht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een (publiekrechtelijk) exploitatieplan vast te stellen. Echter voorgesteld wordt, en bij vaststelling van het bestemmingsplan met een raadsbesluit bekrachtigd, om in afwijking hiervan (nog) niet een exploitatieplan vast te stellen. Dit kan door gebruik te maken van de mogelijkheden die artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt voor het gebied Bergwijkpark. Deze Crisis- en herstelwet bepaling geeft namelijk de mogelijkheid voor de gemeente om het moment waarop het kostenverhaal verzekerd moet zijn, door te schuiven naar het moment van verlening omgevingsvergunning. Dit biedt de gemeente tijd en ruimte om de komende periode alsnog anterieure overeenkomsten te sluiten.

Als in een later stadium een grondeigenaar/ontwikkelaar partij een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen indient conform het nieuwe bestemmingsplan Holland Park Zuid en er nog steeds geen anterieure overeenkomst is gesloten, resteert de gemeente niets anders dan alsnog een exploitatieplan vast te stellen, om het kostenverhaal te verzekeren. Om dit proces efficiënt te laten verlopen wordt bij het vaststellen van het bestemmingsplan voorgesteld om het vaststellen en aanpassen van het exploitatieplan te mandateren aan het college van b&w.

Juridisch

Voor de percelen in het plangebied Holland Park Zuid is op 1 december 2016 de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing verklaard en op 8 december 2016 bekend gemaakt. Met het vestigen van het voorkeursrecht moet binnen drie jaar (uiterlijk op 1 december 2019) een nieuw bestemmingsplan door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder worden tegelijkertijd voor een periode van zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van een zienswijze. De betrokken instanties uit het vooroverleg en de indieners van inspraakreacties worden hierover geïnformeerd.

Duurzaamheid

De duurzaamheidsambities zoals beschreven in de Duurzaamheidsnota Holland Park West van 13 maart 2018 worden als minimumeisen toegepast voor Holland Park Zuid. De gemeenteraad heeft dit expliciet laten opnemen in het Stedenbouwkundig plan Holland Park Zuid. De toepassing van duurzame energietoepassingen is als een afwegingskader opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De duurzaamheidsnota vormt het minimum aan te bereiken doelen en kan periodiek geactualiseerd worden om aan te sluiten bij de ontwikkelingen in de markt op het gebied van duurzaamheid. In de stedenbouwkundige opzet is voor de oriëntatie van de gebouwen rekening gehouden met de situering ten opzichte van de zon.

Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd en zijn gedurende deze periode te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl De betrokken instanties uit het vooroverleg en de indieners van inspraakreacties worden hierover geïnformeerd.

De ter inzage legging wordt bekend gemaakt in een publicatie in het DiemerNieuws en in de Staatscourant. Gedurende de ter inzage termijn kan door een ieder een zienswijze bij de raad worden ingediend. De ingediende zienswijzen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan in september 2019 door de gemeenteraad beoordeeld.

Ter inzage gelegd in de fractiekamer

ontwerp bestemmingsplan Holland Park Zuid

reactienota vooroverleg- en inspraakreacties

ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder

- EINDE -