



Ruimte. Mensen. Toekomst.

BOPA 1 Ontwikkeling Steigerblok

Holland Park Zuid | Diemen

Definitief



BRO

| a movares
company

colofon

projectnaam
BOPA 1 Ontwikkeling Steigerblok

datum
27 maart 2025

projectnummer
P06299

opdrachtgever
AM Gebiedsontwikkeling

BRO
projectleider

projectteam
EZa

bron kapt
BRO

review
MvDo

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5	4.2.6	Knooppuntontwikkeling beleidsnota "Maak Plaats!"	29	5.8.1	Toetsingskader	42																																																													
	1.1 Aanleiding	5		4.2.7	Strategische Visie Mobiliteit Vervoerregio Amsterdam (VRA)		29	5.8.2	Toetsing	42																																																											
	1.2 Projectgebied	5			4.3		Gemeentelijk beleid		29	5.8.3	Conclusie	42																																																									
	1.3 Leeswijzer	5					4.3.1		Omgevingsvisie Diemen 2040		29	5.9	Duurzaamheid	42																																																							
2	Projectvoornemen	6	4.3.2			Woonvisie Diemen 2024			30		5.9.1		Toetsingskader	42																																																							
	2.1 Huidige situatie	6		4.3.3		Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019		30	5.9.2				Toetsing	43																																																							
	2.2 Toekomstige situatie	7			4.3.4	Detailhandelsbeleid Diemen 2019		31		5.9.3			Conclusie	43																																																							
	2.2.1 Programma	7				5	Omgevingsaspecten	32				5.10	Geur	43																																																							
	2.2.2 Tussenstraat	15													5.1	Milieueffectrapportage	32	5.10.1	Toetsingskader	43																																																	
	2.2.3 Parkeergelegenheid	15																			5.1.1	Toetsingskader	32	5.10.2	Toetsing	43																																											
	2.2.4 Beeldkwaliteit	15																									5.1.2	Toetsing	32	5.10.3	Conclusie	43																																					
	2.2.5 Bebouwingscontouren	16																															5.2	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	33	5.11	Gezondheid	43																															
	2.2.6 Duurzaamheid	17																																					5.2.1	Toetsingskader	32	5.11.1	Toetsingskader	43																									
	3	Toetsing vigerend (tijdelijk) omgevingsplan																																											18	5.2.2	Toetsing	32	5.11.2	Toetsing	44																		
		3.1 Strijdigheden met het omgevingsplan																																											19							5.2.3	Conclusie	32	5.11.3	Conclusie	44												
		3.1.1 Functionele afwijkingen																																											20													5.3	Activiteiten en milieuzonering	35	5.12	Ladder voor Duurzame Verstedelijking	44						
3.1.2 Ruimtelijke afwijkingen		22	5.4								Geluid																																		37																			5.12.1	Toetsingskader	44			
3.1.3 Parkeren		22		5.4.1					Toetsingskader																																																										37	5.12.2	Toetsing
3.2 Afwijkingsprocedure		23			5.4.2					Toetsing																																																											
3.2.1 Opvolgende BOPA		23				5.5	Archeologie	40				5.13	Luchtkwaliteit	45																																																							
3.2.2 Voorbereidingsprocedure		24													5.5.1	Toetsingskader	40	5.13.1	Toetsingskader	45																																																	
3.2.3 Adviesrecht gemeenteraad		24																			5.5.2	Toetsing	40	5.13.2	Toetsing	45																																											
4		Beleidskaders																									25	5.5.3	Conclusie	40	5.13.3	Conclusie																																					
		4.1 Rijksbeleid																									25						5.6	Bezonning	40	5.14	Natuur en landschap	46																															
		4.1.1 Nationale Omgevingsvisie																									25												5.6.1	Toetsingskader	40	5.14.1	Toetsingskader Natura 2000-gebieden	46																									
	4.1.2 Instructieregels Rijk	25																									5.6.2																			Toetsing	41	5.14.2	Toetsing	46																			
	4.2 Provinciaal beleid	26																																																	5.6.3	Conclusie	41	5.14.3	Conclusie	46													
	4.2.1 Omgevingsvisie NH2050	26																																																							5.7	Bodem	41	5.14.4	Toetsingskader Flora en fauna	46							
	4.2.2 Omgevingsverordening NH2022	26	5.7.1								Toetsingskader																																		41																		5.14.5	Toetsing	47				
	4.2.3 Masterplan wonen provincie Noord-Holland	28		5.7.2					Toetsing																																																									42	5.14.6	Conclusie	48
	4.2.4 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025	28			5.7.3					Conclusie																																																											
	4.2.5 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020	28				5.8	Cultuurhistorie	42				5.15.1	Toetsingskader	48																																																							
															5.8.1	Toetsingskader	42	5.15.2	Toetsing	48																																																	
																					5.8.2	Toetsing	43	5.15.3	Conclusie	48																																											
		5.9																										Duurzaamheid	42	5.16	Trilling	48																																					
																																	5.9.1	Toetsingskader	42	5.16.1	Toetsingskader	48																															
																																							5.9.2	Toetsing	43	5.16.2	Toetsing	49																									
																											5.9.3																			Conclusie	43	5.16.3	Conclusie	49																			
																																																			5.10	Geur	43	5.17	Weging van het waterbelang	49													
																																																									5.10.1	Toetsingskader	43	5.17.1	Toetsingskader	49							
			5.10.2								Toetsing																																		43																								
				5.10.3					Conclusie																																																						43						

5.17.2	Toetsing	49
5.17.3	Conclusie	49
5.18	Welstand	49
5.18.1	Toetsingskaders	49
5.18.2	Toetsing	50
5.18.3	Conclusie	50
5.19	Windhinder	50
5.19.1	Toetsingskader	50
5.19.2	Toetsing	50
5.19.3	Conclusie	51
6	Financiële en maatschappelijke verantwoording	52
6.1	Financiële verantwoording	52
6.1.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	52
6.1.2	Kostenverhaal	52
6.2	Maatschappelijke verantwoording	52
6.2.1	Participatie/Omgevingsdialoog	52
6.2.2	Behoeftonderzoek	52
6.2.3	Zienswijze, beroep en hoger beroep	52
7	Doorvertaling BOPA naar Omgevingsplan	54

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Bebouwingscontouren en maatvoering (incl. flexibiliteit)
- Bijlage 2: Plangrenzen aanzicht noord
- Bijlage 3: Plangrenzen aanzicht oost
- Bijlage 4: Plangrenzen aanzicht zuid
- Bijlage 5: Plangrenzen aanzicht west
- Bijlage 6: Plattegrond begane grond BVO
- Bijlage 7: Notitie afwijkingen
- Bijlage 8: Onderzoek verkeer en parkeren
- Bijlage 9: Akoestiek KDV en supermarkt
- Bijlage 10: Akoestiek wegen
- Bijlage 11: Toetsing Besluit hogere grenswaarden
- Bijlage 12: Plattegronden met overzicht geluidmaatregelen

- Bijlage 13: Bezonningsstudie
- Bijlage 14: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 15: Laddertoets
- Bijlage 16: Quickscan natuur en landschap
- Bijlage 17: Stikstofnotitie
- Bijlage 18: Omgevingsveiligheid
- Bijlage 19: Weging van het waterbelang
- Bijlage 20: Windhinder
- Bijlage 21: Participatieplan
- Bijlage 22: Verdiepend rapport Vleermuizen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 4 november 2020 is voor het gebied Holland Park, in het zuiden van de gemeente Diemen, het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' vastgesteld. Het gebied werd oorspronkelijk ontwikkeld als monofunctioneel kantoorwijk in aansluiting op Amsterdam-Zuidoost. Vanwege de lage vraag naar kantoren en de groeiende behoefte aan woningen in de regio, besloot de gemeente het om te vormen tot woongebied. De locatie is hiervoor zeer geschikt vanwege de goede bereikbaarheid met de trein en metro en de nabijheid van voorzieningen. Het "CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid" (zie figuur 1.2) is opgesteld vanuit de wens om het gebied te transformeren naar een woonwijk.

Holland Park Zuid kent vier verschillende gebouwclusters en daarmee deelgebieden. Voor de ontwikkeling van deelgebied Steigerblok in Diemen, hebben gebiedsontwikkelaar AM en gemeente Diemen een raamovereenkomst en vervolgens een anterieure overeenkomst ondertekend. AM is voornemens hier 444 hoogwaardige, betaalbare en duurzame koop- en huurwoningen, 6 zorgunits (begeleid wonen), ca. 3215 m² bvo aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen alsmede groene openbare ruimtes te realiseren.

Het onderhavige projectvoornemen volgt in grote lijnen het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid'. Op enkele punten valt het projectvoorstel echter buiten de contouren van dit bestemmingsplan. Dit betreft zowel het ruimtelijke niveau, waarbij wordt afgeweken van de bouwhoogtes en bouwvlakken, als het functionele niveau. Afwijken van het geldende planologisch-juridische kader is mogelijk middels een buitenplanse omgevingsplan-activiteit (BOPA)-procedure. Een voorwaarde hiervoor is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('etfal'). In de voorliggende motivering wordt aangetoond dat hieraan wordt voldaan.



Figuur 1.1: Globale aanduiding projectgebied



Figuur 1.2: Uitsnede "CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid"

1.2 Projectgebied

Het voorgenomen projectgebied is in Diemen gesitueerd. Figuur 1.1 toont de globale ligging van het projectgebied. Het projectgebied staat kadastraal bekend als Gemeente Diemen, sectie D, 1575. De clusterlocatie Steigerblok bevindt zich tussen de Daalwijkdreef en Nienoord en wordt ontsloten door de Wildenborch. Ten noorden is het woonblok van Holland Park te vinden. Ten westen grenst het aan het Roerdomppad en komt het beoogde gebouwcluster Sportblok van Holland Park Zuid te liggen. Aan de oostkant grenst het projectgebied aan het Stormmeeuwpad en komen respectievelijk de beoogde gebouwclusters Parkblok en Hofblok te liggen. Verder ten oosten loopt de metrolijn 53 en bevindt zich het industrieterrein Verrijn Stuart. Aan de zuidkant grenst het aan oppervlaktewater en een groenstrook en nog zuidelijker bevindt zich een bestaande woonwijk.

1.3 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van de motivering, een aanduiding van het projectgebied en de gekozen planologisch-juridische procedure. Hoofdstuk 2 bevat een projectbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het vigerende juridisch-planologische kader. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan relevant rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 5 bevat een toetsing aan de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hierbij wordt per omgevingsaspect het toetsingskader geschetst. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. Ten slotte, wordt in het laatste hoofdstuk een voorstel gedaan voor de doorvertaling van de BOPA naar het omgevingsplan. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

2 Projectvoornemen

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie diende als een campus voor Hogeschool Inholland Diemen. Het gebied was geheel verhard. Het gebouwencomplex besloeg tweederde van de totale ruimte, waardoor het een aanzienlijk deel van het gebied innam. Daarnaast was er een ingang van het complex aanwezig, voorzien van parkeerplekken. De panden waren grotendeels drielaags, met uitzondering van enkele optoppingen die aanwezig waren.

Voor het onderhavige projectvoornemen wordt het projectgebied echter bouwrijp aangeleverd. De sloop van het gebouwencomplex is vanaf november '24 gepland en wordt door InHolland verzorgd.



Figuur 2.1: Impressie huidige situatie projectgebied noordkant vanaf Nienoord



Figuur 2.3: Impressie huidige situatie projectgebied oostkant vanaf Wildenborch



Figuur 2.2: Impressie huidige situatie projectgebied noordkant vanaf Nienoord



Figuur 2.4: Impressie huidige situatie projectgebied zuidkant vanaf Wildenborch



Figuur 2.5: Impressie toekomstige situatie projectgebied

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Programma

De ontwikkeling Steigerblok voorziet in de transformatie van de onderwijslocatie naar een levendige woonbuurt. Het projectvoornemen biedt ruimte aan nieuwe koop- en huurwoningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen, waaronder een supermarkt, en groene openbare ruimte. De woningen komen te liggen in een parkachtig landschap; een levendige omgeving met veel ruimte voor recreatie en ontmoeting. Bovendien wordt er een brede watersteiger aangelegd, zodat omwonenden aan de waterkant kunnen vertoeven. Figuur 2.5 toont alvast een impressie van de toekomstige woonbuurt.

Tabel 2.1: Totaalprogramma Steigerblok

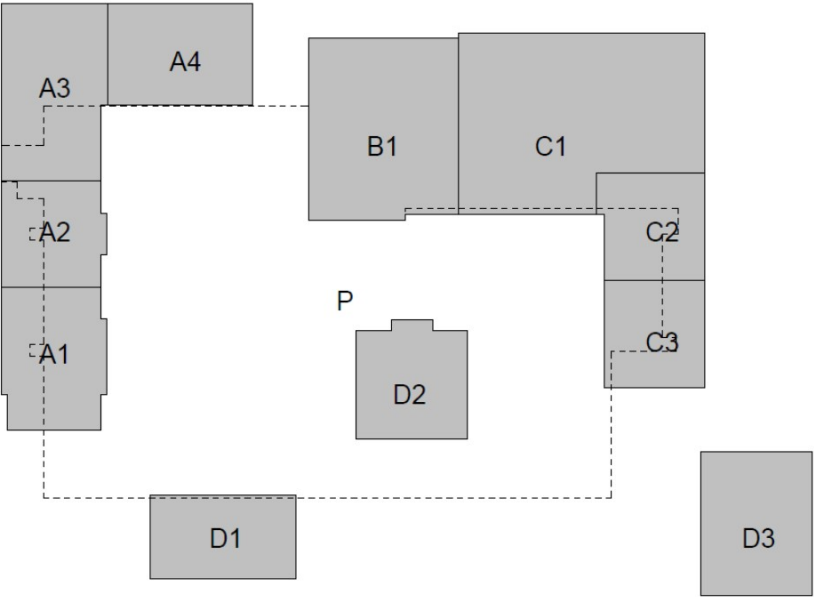
Programma	Hoeveelheid
Wonen functies	
Sociale huurappartementen	138 stuks (inclusief 6 zorgunits)
Middeldure appartementen	90 stuks
Vrije sector huur/koop appartementen	222 stuks
Niet-wonen functies	
Parkeren	193 autoplaatsen in halfverdiepte stallingsgarage 120 autoplaatsen openbaar 20 scooterplaatsen 1.466 fietsplaatsen
Detailhandel: Full service supermarkt Algemeen	1.596 m² bvo, inclusief magazijn 353 m² bvo
Maatschappelijk: Kinderdagverblijf Huisartsenpraktijk Buurtkamer	725 m² bvo 275 m² bvo 80 m² bvo
(Commerciële) dienstverlening en/of maatschappelijke voorziening	186 m² bvo

Woningen

In figuur 2.6 is een plattegrond van de beoogde woonblokken te zien. De nieuwbouw betreft 11 (A1 t/m A4, B1, C1 t/m C3 en D1 t/m D3) woonblokken met variërend van 4 tot 15 bouwlagen. In totaal zullen er 444 zelfstandige woningen gerealiseerd worden en een voorziening met 6 niet-zelfstandige wooneenheden (ter grootte van 3 zelfstandige woningen). Van de huurwoningen zal 30% in het segment sociale huur en 20% in de middeldure huur vallen. De overige 50% valt in de vrije sector. Tabel 2.1 op de volgende pagina toont het woonprogramma en figuur 2.7 toont de toedeling van de woonsegmenten.

Op de eerste etage van woonblok B1 worden 6 zorgunits (begeleid wonen) gerealiseerd. De locatie van deze 6 zorgunits is in figuur 2.8 weergegeven. Deze zorgunits (begeleid wonen) vallen in het segment sociale huur en hebben de ruimtebeslag van 3 zelfstandige woningen.

De woningen zullen voorzien zijn van balkons. Op het dak van de supermarkt wordt een gebied aangewezen als collectieve buitenruimte voor de woningen in B1 die geen balkons hebben (zie figuur 2.8). Deze collectieve buitenruimte beslaat ca. 70 m². Daarnaast zijn er ook andere terrassen van aangrenzende woningen. Het dak is hiermee primair bedoeld als (collectief toegankelijk) privégebied.



Figuur 2.6: Plattegrond woonblokken

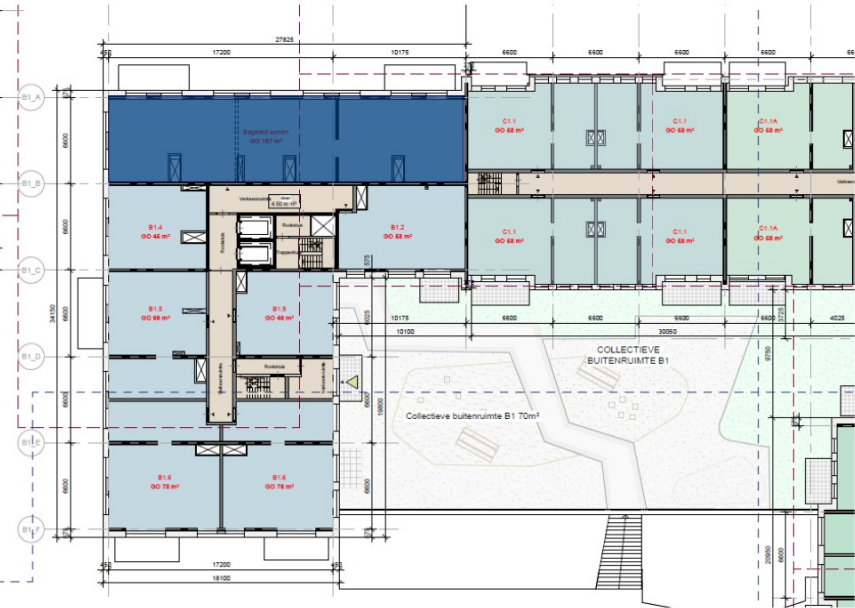
Middensegment

Ten aanzien van middenhuur volgt onderhavig projectvoornemen de definities van de Wet betaalbare huur. Het voornemen wijkt hiermee af van de definities uit de gemeentelijke verordening. De definities ten aanzien van middenhuur zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierbij wordt dus rekening gehouden met de Wet betaalbare huur, en er zijn concrete afspraken gemaakt over de definities en toepassing inzake middenhuur. In de anterieure overeenkomst zijn tevens afspraken gesteld over de aantallen te realiseren betaalbare huurwoningen. Hieraan wordt met het projectvoornemen voldaan.

Door aansluiting te zoeken bij het actuele wettelijke kader en af te wijken van de gemeentelijke verordening, wordt aangesloten bij de doelstellingen van de wetgever en voorgesorteerd op een toekomstige aanpassing van de gemeentelijke verordening.



Figuur 2.7: Plattegrond toedeling woonsegmenten in gebouwen



Figuur 2.8: 1^e etage woonblokken B1 en C1

Woonactiviteiten

Naast de activiteit wonen, worden met deze BOPA 1 ook de aan het wonen ondergeschikte activiteiten mogelijk gemaakt binnen de beoogde woningen. Het gaat hierbij om de volgende activiteiten:

- woningdelen, met een maximum van 2 personen per woning;
- hospitaverhuur¹;
- aan huis gebonden beroep of bedrijf².

Binnen de aangewezen wooneenheden bedoeld voor zorgunits is tevens de activiteit begeleid wonen toegestaan. Het gaat hierbij om een voorziening met onzelfstandige woonruimten, waarbij de inwoners sterk afhankelijk zijn van de zorg en de gebouwen zijn gericht om de noodzakelijke zorg te leveren, met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze zorg niet zelfstandig kunnen wonen. Algemene ruimten ten behoeve van de onzelfstandige bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen.

Voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:

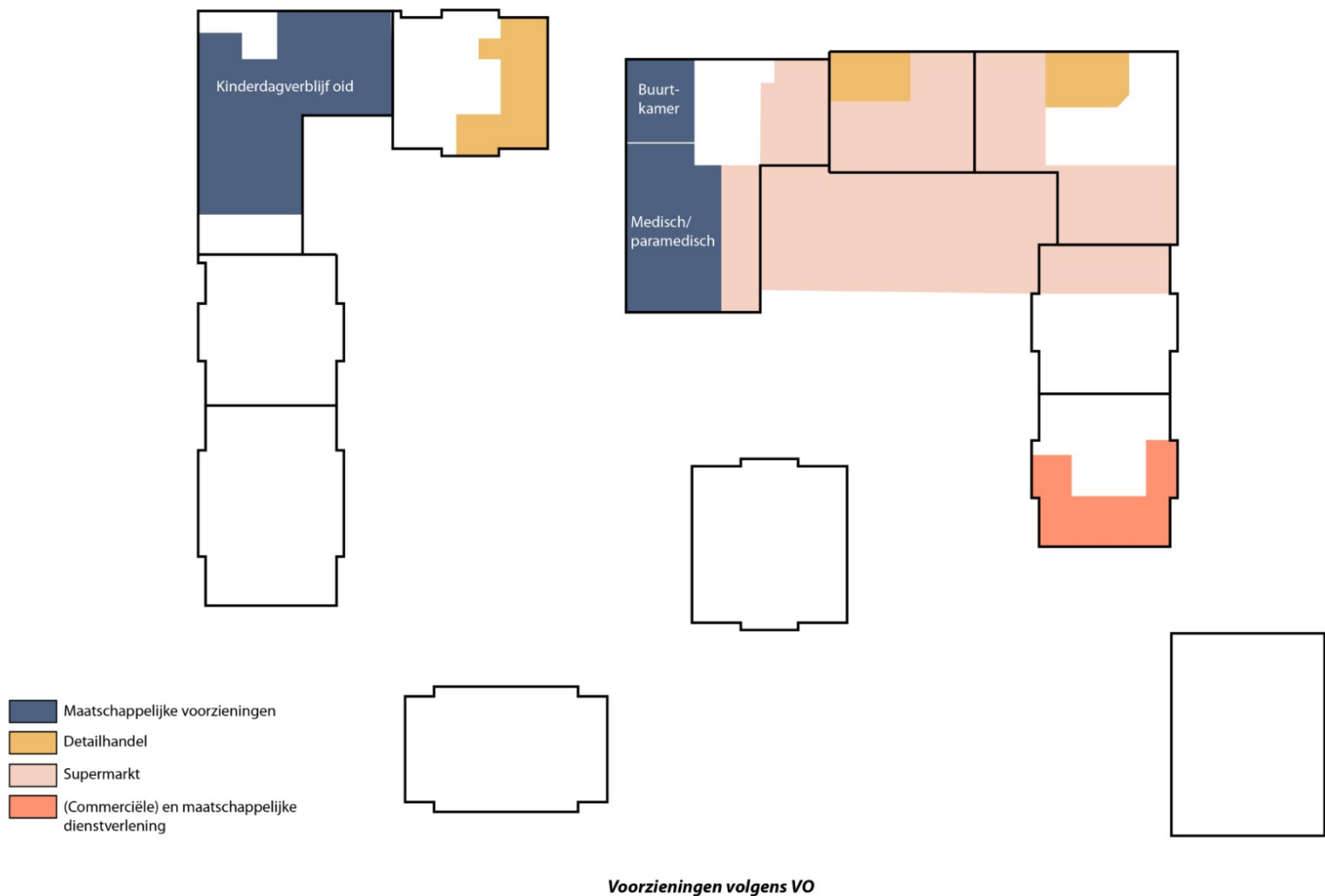
- a. De voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m²;
- b. De activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- c. Horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast voor maximaal 4 personen;
- d. Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
- e. Er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- f. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan.

Tabel 2.2: Woonprogramma

	Aantal
Sociale huur	
25 – 45 m² GBO	30
46 – 70 m² GBO	78
71 – 100 m² GBO	30
Totaal	138
Middeldure huur	
20 – 55 m² GBO	10
55 – 65 m² GBO	71
> 65 m²	9
Totaal	90
Vrije sector huur/koop	
Totaal	222

¹ de inwoning van ten hoogste 1 persoon in een woning waarbij de woonvoorzieningen worden gedeeld met de hoofdbewoner die tevens verhuurder is en waarbij de hoofdbewoner ten minste 50% van het gebruiksoppervlak bewoont (hospitaregeling);

² 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.



Toedeling voorzieningen

Naast woningen, wordt er plaats gemaakt voor diverse voorzieningen. De diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen komen geclusterd in de plint: op de begane grond van verschillende gebouwen aan een toekomstige stadsstraat. Hierdoor wordt een levendige stadsstraat gecreëerd, waardoor in Steigerblok niet alleen gewoond maar ook gewinkeld kan worden. Figuur 2.9 visualiseert waar de verschillende voorzieningen gevestigd zullen worden.

Ten opzichte van de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan, zijn de voorzieningen meer geclusterd, wat de doelstelling om een levendige stadsstraat te creëren versterkt. Aan de noordoostkant wordt een supermarkt geopend die de lokale behoeften zal vervullen. Dit is niet alleen ten behoeve van de behoeften van de toekomstige bewoners in Steigerblok, maar ook de behoeften van omliggende bewoners. De supermarkt wordt ca. 1.596 m² bvo (inclusief magazijn). Daarnaast is in totaal ca. 353 m² bvo ingericht voor detailhandel algemeen. Het kan gaan om een invulling van bijvoorbeeld aanvullende verszaken.

Er worden diverse maatschappelijke voorzieningen gehuisvest in de woonbuurt. Zo wordt aan de noordwestkant een kinderdagverblijf van ca. 725 m² bvo gerealiseerd met door een hekwerk begrensde buitenruimte. In het midden van de noordkant wordt een buurtkamer (ca. 80 m² bvo) en een huisartsenpraktijk (medisch/paramedisch) (ca. 275 m² bvo) gevestigd. De buurtkamer is een multifunctionele gemeenschapsvoorziening die is bestemd voor het faciliteren van sociale, culturele en educatieve activiteiten voor de bewoners van de omliggende buurt. De buurtkamer kan onder andere dienen voor bijeenkomsten, workshops, sport- en spelactiviteiten. Ten slotte wordt er ruimte beschikbaar gesteld voor commerciële/maatschappelijke dienstverlening van ca. 186 m² bvo. Een deel van de aangewezen ruimtes voor detailhandel (inclusief supermarkt) en commerciële dienstverlening kan worden gebruikt voor het plaatsen van pakketkluisen.

Figuur 2.9: Plattegrond toedeling voorzieningen in gebouwen

Supermarkt

Hoewel een volwaardige supermarkt niet was opgenomen in het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid', is de behoefte ernaar zeer aanwezig. Met de aanstaande forse bevolkingsgroei in Holland Park wordt de druk op het huidige winkelaanbod alleen maar groter. Mede vanwege de ontwikkeling op Holland Park heeft gemeente Diemen in 2019 haar detailhandelsvisie laten updaten door BSP (hierna detailhandelsvisie 2019 genoemd). Daarin zijn verschillende supermarktplannen in samenhang tot elkaar beoordeeld en is de lokale behoefte onderzocht.

Het detailhandelsbeleid van de provincie Noord-Holland en de voormalige Stadsregio Amsterdam streeft naar een winkelstructuur waarbij primaire detailhandel – voor de dagelijkse boodschappen – op een aanvaardbare afstand van de woning is gevestigd. Het is aan de gemeenten om te bepalen wat (nog) een aanvaardbare afstand is. Buurgemeente Amsterdam hanteert bijvoorbeeld een maximale loopafstand van 750 m. Uit inventarisatie is gebleken dat de loopafstand tot nabijgelegen winkelgebieden in vrijwel heel Holland Park groter is dan 750 m. Gegeven de uiteindelijke omvang van Holland Park en de fysieke barrières, ontstaat er hierdoor mogelijk onderversorging.

Uit inventarisatie is gebleken dat het gewenst is om direct al in te spelen op de behoefte van het snel toenemende aantal bewoners van Holland Park. Op basis van het behoefteonderzoek is een voorkeursscenario uitgesproken. De conclusie uit de visie was dat een scenario is voorzien van de verruiming van de detailhandelsmogelijkheden in Holland Park. Dit scenario voorziet in het clusteren van detailhandel om een geclusterde buurtvoorziening met een (volwaardige) supermarkt. Er is behoefte aangetoond aan dit programma en de eventuele effecten op omliggende voorzieningencentra zijn beperkt en aanvaardbaar, aldus detailhandelsvisie 2019.

Het detailhandelsbeleid concludeert dat qua locatie voor een dergelijk cluster, Holland Park Zuid voor de hand ligt, gelet op de afstand tot winkelcentrum Kruidenhof en het feit dat dit (ook in de tijd) het sluitstuk is van Holland Park. In de detailhandelsvisie wordt geconcludeerd dat de mogelijkheden die de bestemmingsplannen voor het eerste deel van Holland Park en Holland Park Zuid nu bieden voor detailhandel (gericht op een kleinschalig en gespreid aanbod), deels moet worden bijgesteld zodat een geclusterde buurtvoorziening mogelijk wordt met daarin ruimte voor een volwaardige supermarkt. De voorgestelde verruiming van de detailhandelsmogelijkheden in Holland Park Zuid is door de gemeenteraad akkoord bevonden middels het verwoordde voorkeursscenario bij de detailhandelsvisie. In Holland Park Zuid wordt daarom een volwaardige supermarkt gepland die de behoefte van Holland Park (en een klein gedeelte van Amsterdam-Zuidoost) gaat bedienen, samen met aanvullende detailhandelsvoorzieningen (verswinkels).

Holland Park Zuid bestaat uit vier verschillende deellocaties (stedenbouwkundige percelen). Voor deze verschillende deellocaties is beschouwd wat de meest geschikte locatie is voor een volwaardige supermarkt. Stedenbouwkundige kenmerken, verkeersveiligheid, bereikbaarheid zijn onder meer meegenomen in de afweging.

Het Steigerblok is de meest geschikte bevonden. In het Sportblok zijn namelijk andere functies beoogd (sociaal-maatschappelijk) en de ligging tegenover een basisschool maakt de locatie minder geschikt. Op de percelen Parkblok en Hofblok is minder ruimte beschikbaar om een volwaardige supermarkt in te passen en/of is dat verkeerskundig niet goed bereikbaar. Binnen deelgebied Steigerblok kunnen de benodigde metrages gerealiseerd worden, is er een goed bereikbare hoek, is er auto parkeren in de buurt, en is het tevens vanuit verkeersveiligheid een gunstige locatie. Het deelgebied Steigerblok is hierdoor de meest geschikte plek qua stedenbouwkundige kenmerken en andere overwegingen gebleken.

Met grote zorgvuldigheid is ervoor gezorgd dat de gewenste supermarkt kwalitatief wordt ingepast. De supermarkt krijgt aan de noordkant de reguliere ingang voor klanten. Met inachtneming van de draaicirkel van de vrachtwagens en met oog op verkeersveiligheid en hinder is gekozen voor een andere ingang voor de bevoorrading. De laad- en los ingang komt aan de oostkant, zodat vrachtwagens direct voor de ingang van het magazijn kunnen laden en lossen zonder hierbij de klanten te storen. Deze positionering leidt tot zo min mogelijk hinder. Daarnaast worden er verschillende maatregelen getroffen om de overlast van de supermarkt zo goed mogelijk te beperken. Zo zullen vrachtwagens van maximaal 12 m worden ingezet die kunnen lossen en laden. Voor de borging van de levensvatbaarheid van de supermarkt op de lange termijn is conform het verkeersonderzoek rekening gehouden met 48 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Deze parkeerplaatsen zijn ten alle tijden nodig en dienen gehandhaafd te blijven. Bovengenoemde inspanningen hebben ertoe geleid dat er een kwalitatief goed ingepaste geclusterde buurtvoorziening in Steigerblok wordt gerealiseerd, bestaande uit één volwaardige supermarkt, geflankeerd door enkele (vers)speciaalzaken en aanverwante commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Kinderdagverblijf

Een functie van een kinderdagverblijf was binnen Steigerblok al mogelijk onder de functieaanduiding 'gemengd – 1'. Alleen de private buitenruimte was hierbij niet concreet voorzien. Een kinderdagverblijf vervult een wezenlijke maatschappelijk behoefte, dit is uit een behoefteonderzoek gebleken. Dat een kinderdagverblijf een maatschappelijke meerwaarde heeft, staat buiten discussie, ook gezien de lange wachtlijsten binnen de gemeente.

Echter, diende onderzocht te worden waar deze gevestigd zou worden. Uit inventarisatie waren twee locaties binnen steigerblok naar voren gekomen waar een kinderdagverblijf qua ruimtebeslag gerealiseerd kon worden. Dit was de unit onder de woontoren met sociale huurwoningen en de unit aan de noordwestelijke hoek. Gekozen is voor de locatie aan de noordwestelijke kant, onder woningen behorend tot de vrije sector. Ten opzichte van de woontoren zijn hier minder woningen gesitueerd binnen de invloedssfeer van het kinderdagverblijf, waardoor minder bewoners eventuele overlast zullen ervaren. Bovendien bevat het een minder kwetsbare doelgroep en zijn de woningen groter, waarmee meer uitwijkruimte in de eigen woning bestaat. Hoewel de buitenruimte van het kinderdagverblijf tot overlast kan leiden, hebben kinderen buitenruimte nodig voor beweging, spel en ontdekking, wat essentieel is voor hun fysieke gezondheid, sociale ontwikkeling en mentale welzijn. In het ontwerp wordt rekening gehouden met eventuele overlast en worden er maatregelen getroffen om deze te beperken. Hierbij valt te denken aan dempend materiaalgebruik voor de ondergrond van de buitenruimte, maar ook aan speelvoorzieningen die minder geluid produceren. Bovendien zijn er diverse maatregelen te overwegen voor de balkons van de woningen ter demping van het geluid, zoals geluidsabsorberende plafonds of borstwering bij de balkons.

Secundaire functies

Tabel 2.3 biedt een overzicht van het beoogde programma voor wat betreft de voorzieningen. Onder de kolom ‘Primair’ staan de voorzieningen waarvoor in onderhavige motivering een omgevingsvergunning voor BOPA 1 wordt aangevraagd. Deze voorzieningen vormen het uitgangspunt voor de directe realisatie van het project en zijn afgestemd op de huidige behoeften en plannen. Figuur 2.10 op de volgende pagina toont de toedeling van de voorzieningen in de gebouwen.

Echter, vanuit een toekomstgericht perspectief zijn tevens andere voorzieningen denkbaar op dezelfde locatie. Het gebied waarin de primaire voorzieningen worden gerealiseerd, biedt door zijn binnenstedelijke karakteristieken en gunstige ligging mogelijkheden om in de toekomst een ander scala aan voorzieningen te huisvesten. Deze denkbare voorzieningen worden onder kolom ‘Secundair’ benoemd. Wanneer de BOPA wordt doorvertaald in het gemeentelijke omgevingsplan, kunnen zowel de primaire als de secundaire functies planologisch worden mogelijk gemaakt (zie hoofdstuk 7). Dit ter toekomstige overweging door de gemeente.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor BOPA 1 is gericht op de primaire voorzieningen, maar in de motivering wordt tevens aangetoond dat het gebied zich leent voor toekomstige uitbreidingen of aanpassingen in het programma van de voorzieningen. De units zijn namelijk met flexibiliteit ingericht, zodat ze geschikt zijn voor verschillende type functies. Dit voorkomt dat op een later moment ingrijpende wijzigingen nodig zijn, waardoor de units ook op lange termijn optimaal benut kunnen worden. Voor de omzetting van functies is een afzonderlijke omgevingsvergunning nodig. Echter, gezien de kaders reeds in basis onderzocht en op hoofdlijnen onderbouwd zijn, zal dit in de meeste gevallen om een reguliere voorbereidingsprocedure gaan.

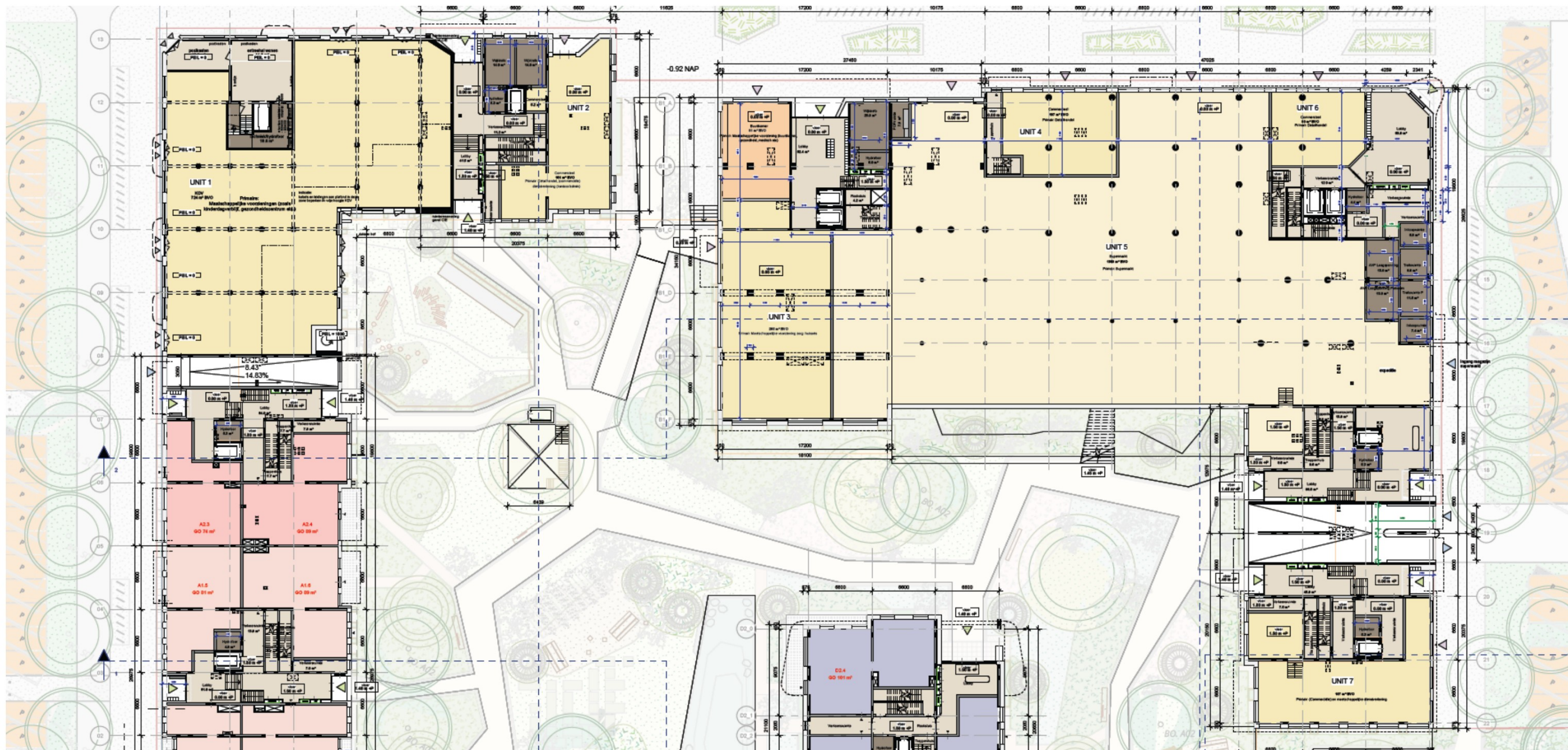
Tabel 2.3: Programma voorzieningen

Primair	Secundair	Toedeling	BVO
Kinderdagverblijf	Horeca / (commerciële) dienstverlening	Unit 1	725 m²
Detailhandel ³ deel van ruimte kan gebruikt worden t.b.v. pakketkluisen	(Commerciële) dienstverlening en/of maatschappelijke voorziening	Unit 2	166 m²
Maatschappelijk: Buurtkamer ⁴ Medisch/paramedisch: huisartsenpraktijk	(Commerciële) dienstverlening en/of detailhandel	Unit 3	80 m² 275 m²
Detailhandel: deel van ruimte kan gebruikt worden t.b.v. pakketkluisen	Horeca	Unit 4	106 m²
Supermarkt	-	Unit 5	1.596 m²
Detailhandel: deel van ruimte kan gebruikt worden t.b.v. pakketkluisen	Horeca	Unit 6	81 m²
(Commerciële) dienstverlening en/of maatschappelijke voorziening	-	Unit 7	186 m²

Pakketkluisen

Pakketkluisen verminderen verkeer en overlast in de buurt doordat ze het aantal afzonderlijke bezorgingen naar individuele adressen verminderen. In plaats van dat bezorgers meerdere keren een wijk in moeten voor verschillende afleveringen, kunnen ze pakketten in één keer in de kluis afleveren. Dit leidt tot minder ritten, minder uitstoot en geluidshinder van bezorgvoertuigen, en minder parkeerdruk, wat de leefbaarheid in de buurt verbetert.

³ 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.
⁴ De beoogde buurtkamer heeft geen eigen unit, maar ter verduidelijking van de positionering wordt het onder unit 3 geschaard.



Figuur 2.10: Toedeling voorzieningen in gebouwen (uitvergroete versie in de bijlagen)

2.2.2 Tussenstraat

Tussen woonblok A4 en B1 (zie figuur 2.6 op pagina 8) wordt een tussenstraat geïntroduceerd. Deze tussenstraat is niet toegankelijk voor auto's, maar enkel voor voet- en fietsgangers. In het originele plan van het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' was er sprake van een aaneengesloten bebouwing, waarin onderdoorgangen opgenomen waren. De introductie van de tussenstraat is een bewuste keuze om de kwaliteit, functionaliteit, leefbaarheid en sociale veiligheid in het gebied te vergroten. Onderdoorgangen kunnen vaak donkere, afgezonderde plekken creëren die minder goed zichtbaar zijn voor voorbijgangers.

Een open straat daarentegen zorgt voor meer overzichtelijkheid en betere zichtlijnen, waardoor bewoners en bezoekers zich veiliger voelen. Door de straten te openen en visuele barrières te verminderen, ontstaat er een meer levendige openbare ruimte waar bewegingen van mensen beter waarneembaar zijn. Dit vergroot de algehele leefbaarheid van het gebied.

2.2.3 Parkeergelegenheid

De parkeerbehoefte wordt grotendeels opgevangen in een halfverdiepte niet-openbare stallingsgarage. In totaal wordt de parkeergarage van 193 auto-parkeerplekken voorzien. De oppervlakte van het dak van de gebouwde parkeervoorziening krijgt een groene uitstraling, waardoor het goed opgaat in de parkachtige setting van de wijk. Naast de parkeergarage zijn er 120 openbaar toegankelijke auto-parkeerplaatsen, waarvan er 48 plekken zullen worden gereserveerd voor bezoekers en personeel van de supermarkt. Ten behoeve van de levensvatbaarheid van de supermarkt is het van belang dat deze 48 parkeerplaatsen zoals uit het onderzoek van Goudappel blijkt (zie paragraaf 5.2.2), ten alle tijden behouden blijven. Ten slotte, zal er deelmobiliteit in de buurt worden geïntroduceerd. Zo worden er 2 deelauto's in de buurt ingezet. Daarnaast worden er in de parkeergarage 20 scooterplaatsen en 1.466 fietsplaatsen verwezenlijkt voor de bewoners. De benodigde fietsparkeerplekken voor bezoekers worden in de openbare ruimte aangebracht.

2.2.4 Beeldkwaliteit

In het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' is een Beeldkwaliteitplan (BKP), gedateerd 5 maart 2018, opgenomen. Het BKP is een gebiedsspecifieke aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota uit 2012. De Welstandsnota is namelijk algemeen van aard en daardoor niet geschikt als kader voor grote nieuwbouwprojecten als Holland Park Zuid. Het BKP stelt voorwaarden aan onder andere de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Het gaat niet alleen in op de grote stedenbouwkundige beslissingen, maar het heeft juist ook zorgvuldige aandacht voor details zoals materiaalgebruik en afwerking. Deze praktische aspecten op een kleiner schaalniveau zijn cruciaal voor hoe de buurt uiteindelijk wordt ervaren.

De visie op beeldkwaliteit is gebaseerd op drie invalshoeken: Sociaal, Groen & Water en Karakteristiek. Holland Park Zuid grenst juist aan drie zijden aan ruimte, groen en water. Het gebied heeft dus een fundamenteel natuurlijk karakter. De groene identiteit wordt gezien als drager van de buurt. Bij het inrichtingsplan is gekeken naar de principes vanuit het BKP, zoals onder meer:

- Er zijn grotere verschillen in bouwhoogte. Laagbouw, middelhoogbouw, hoogbouw plus een echt hoogteaccent zijn alle aanwezig, om optimaal gebruik te maken van de landschappelijke setting: licht, lucht, ruimte, uitzicht, groen en water (p. 16).
- Elk bouwveld ligt gedrapeerd rond een 'pocketpark' (p. 16).
- Erkers, balkons en andere verspringende gevels zijn middelen om de identiteit van gebouwen te versterken en bovendien zorgen ze voor extra schaduwwerking (p. 22).

Het Beeldkwaliteitplan vormt de basis voor het bouwplan van Steigerblok. In artikel 4.4.1 onder b van het bestemmingsplan staat aangegeven: *'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.'* Voor

BOPA 1 is de uitwerking op gevelniveau echter nog niet gereed. Het detailniveau gaat namelijk veel verder dan wat in het planologische basisbesluit in BOPA 1 aangevraagd wordt. De civieltechnische uitwerking van het plan wordt namelijk pas in BOPA 2 ingediend. Derhalve vindt de finale toetsing hiervan plaats in het kader van de beoordeling van de aanvraag van BOPA 2.

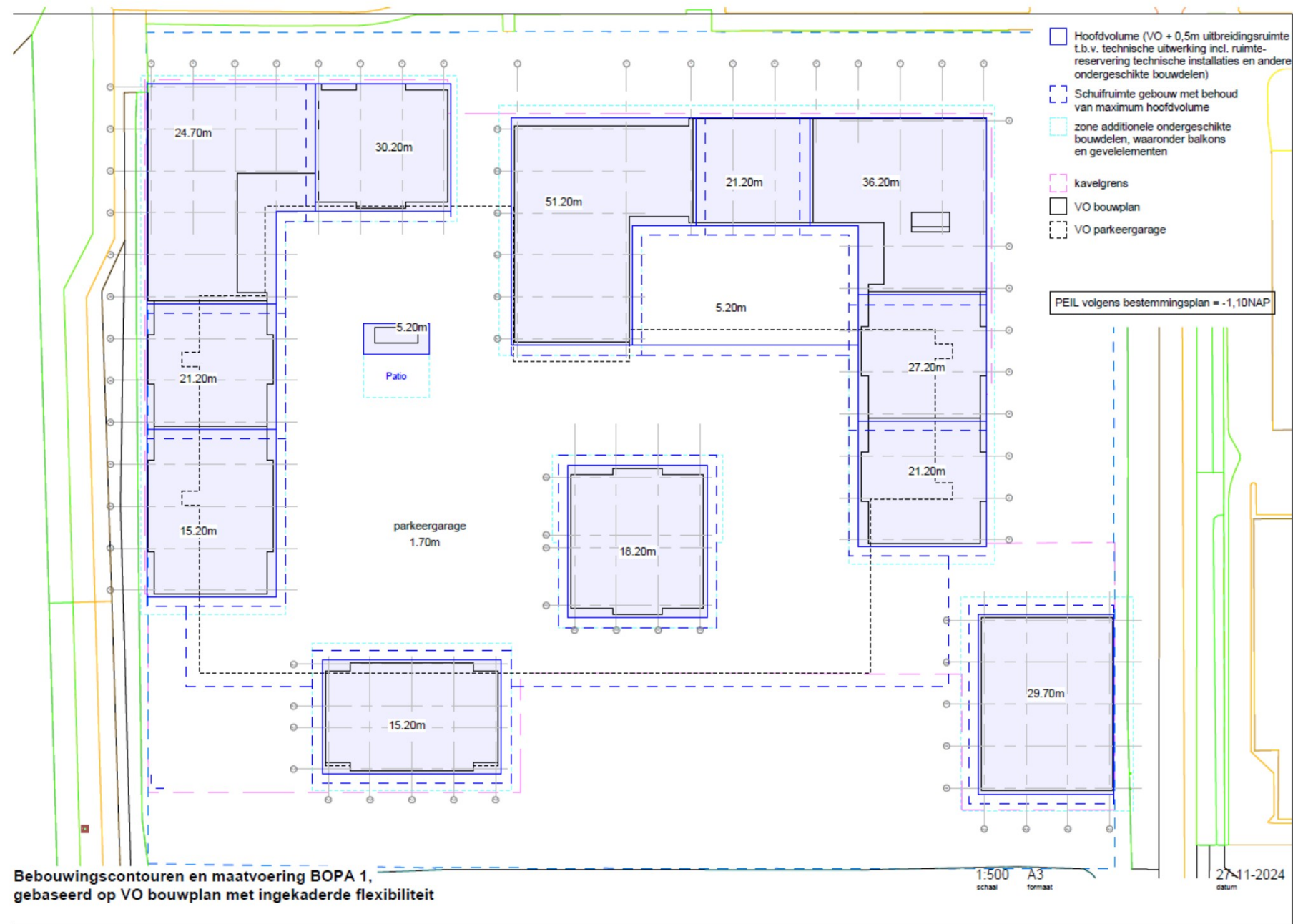
Bij de aanvraag voor BOPA 1 worden wel de tekeningen van het inrichtingsplan (SO) meegestuurd, met het voorbehoud dat nadere uitwerking en de procesafpraak over het op te stellen Beheerplan voldoet aan het civieltechnisch Programma van Eisen Holland Park Zuid of diens rechtsopvolger. Wel wijkt het projectvoornemen van enkele uitgangspunten af, onder meer:

- **Hekwerk kinderdagverblijf:** Het hekwerk is niet geheel in lijn met uitgangspunten *'Erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectuur en worden als zodanig ontworpen en uitgevoerd'* en *'altijd toegankelijk vanuit de [semi]-openbare ruimte'* van BKP. Echter, een hekwerk is nodig ten behoeve van de veiligheid van de kinderen. Een hekwerk voorkomt dat kinderen zonder toezicht het terrein verlaten of dat onbevoegden binnenkomen. Het hekwerk zal wel groen worden ingebed, waardoor het alsnog past binnen de groene inrichting van de buitenruimte.
- **Collectieve buitenruimte op dak supermarkt primair voor privé-gebruik:** Gezien de collectieve buitenruimte op het dak van de supermarkt primair voor privégebruik is bedoeld, is deze niet in overeenstemming met het uitgangspunt *'altijd toegankelijk vanuit de [semi]-openbare ruimte'*.
- **Overgang privé – openbaar.**
- Afgeweken wordt van het uitgangspunt *'Elk gebouw heeft een encroachment zone van 2 meter diepte'*. Aan de buitenzijde komt namelijk veelal een zone van slechts 60 cm diepte, omdat de bebouwing vrijwel direct grenst aan het openbaar gebied.
- Afgeweken wordt van het uitgangspunt: *'Op minimaal 50% van voorgeveloppervlak per blok ondersteuning voor gevelbegroeiing'*

aanbieden'. Met het kwaliteitsteam (vertegenwoordiging Welstand) is afgesproken dat waar de kwaliteit van het gebouwenensemble verhoogd wordt, er ondersteuning voor gevelbegroeiing wordt aangebracht, waarbij geschikte klimplanten worden gebruikt. De kwantitatieve eis van minimaal 50% is vanuit de kwaliteitsgroep komen te vervallen.

2.2.5 Bebouwingscontouren

Figuur 2.11 toont de bebouwingscontouren en maatvoering van het projectvoornemen, die zijn gebaseerd op het VO-bouwplan en tevens de ingekaderde flexibiliteit illustreren. De blauwe lijnen representeren het hoofdvolume, oftewel de bouwmassa, van de panden. Hierbij is 0,5 m mogelijke uitbreidingsruimte in het hoofdvolume opgenomen, die kan worden benut voor technische installaties. Daarnaast is met een lichtblauwe lijn een zone aangegeven waarin additionele ondergeschikte bouwdelen gerealiseerd zullen worden. Hierbij valt te denken aan plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, overstekende daken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. De donkerblauwe onderbroken lijn geeft de schuifruimte aan waarin de positionering van de panden nog kan worden verlegd. Deze ruimte is nodig vanwege de obstakels in de ondergrond van de voormalige bebouwing. Hierbij is uitsluitend sprake van een verschuiving, waarbij het maximale hoofdvolume gelijk blijft. De aangegeven contouren schetsen de maximale contouren waarbinnen het DO-bouwplan van BOPA 2 moet passen (zie bijlagen voor aanzichten).



Figuur 2.11: Bebouwingscontouren en maatvoering BOPA 1, gebaseerd op VO-bouwplan met ingekaderde flexibiliteit (uitvergrote versie in de bijlagen)

2.2.6 Duurzaamheid

Op grond van artikel 16.3 van het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' geldt ten aanzien van het duurzaamheid het volgende:

- 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 Duurzaamheidsnota Holland Park West, d.d. 13 maart 2018, of diens rechtsopvolger.

Met de voorgenomen ontwikkeling dient te worden voldaan aan alle eisen en richtlijnen zoals opgenomen in de Duurzaamheidsnota Holland Park Zuid, Actualisatie 2022, of diens opvolger. De eisen en richtlijnen van de duurzaamheidsnota sluiten in hoofdlijnen aan op de nationale en regionale beleidscontext, waaronder de ambities en minimale vereisten uit het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA. In dit convenant is afgesproken dat bij nieuwe ontwikkelingen minimaal het niveau brons behaald dient te worden (zie groene tekstkader). Daarnaast sluiten de eisen en richtlijnen van de duurzaamheidsnota aan bij lokale toetsingskaders en ambities, zoals de Duurzaamheidsagenda 2020–2025 van de gemeente Diemen. Op basis hiervan bepaalt de duurzaamheidsnota van de gemeente Diemen de duurzaamheidskaders voor de ontwikkeling.

Het projectvoornemen zal zich op diverse duurzaamheidsthema's richten, zoals klimaatadaptatie en biodiversiteit. Gezien de BOPA-procedure voor deze ontwikkeling gefaseerd wordt doorlopen, zal de uitwerking van de manier waarop aan de kaders van de Duurzaamheidsnota Holland Park Zuid wordt voldaan, plaatsvinden in het kader van BOPA 2.

Categorie Brons 'Convenant Toekomstbestendige woningbouw MRA'

De duurzaamheidseisen die gesteld zijn voor onderhavig projectvoornemen sluiten in hoofdlijnen aan op de ambities en minimale vereisten op niveau 'Brons' van het 'Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA'. Op het gebied van klimaatadaptatie voldoet het voornemen aan het toetsingskader van het thema 'Wateroverlast' door de aanleg van een waterberging. Hiermee wordt voorkomen dat stevige neerslag schade aanricht op de gebouwen, voorzieningen en infrastructuur. Zo wordt door de verhoging van de gehanteerde peil rekening gehouden met de plaatselijke overstromingskans. In de groene inpassing is rekening gehouden met koele schaduwplekken ten tijde van hitte en hoogwaardige groen die de plaatselijke biodiversiteit stimuleren. Bovendien worden er toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes ontworpen en wordt er deelmobiliteit ingezet.

3 Toetsing vigerend (tijdelijk) omgevingsplan

Voor het projectgebied is op 4 november 2020 het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' vastgesteld. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is van rechtswege een omgevingsplan ontstaan. Het overgangsrecht voorziet in een 'tijdelijk' omgevingsplan. Het 'tijdelijke' omgevingsplan bestaat uit de ruimtelijke plannen onder de oude Wro (waaronder bestemmingsplannen en beheersverordeningen) en gedecentraliseerde rijksregels over onder meer bouwen en milieubelastende activiteiten (zogenoemde 'Bruidsschat'). Het bestemmingsplan "CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid" maakt per 1 januari 2024 deel uit van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan.

Op de locatie berust de bestemming 'Wonen' en 'Groen'. Op sommige percelen met woonfunctie geldt de functieaanduiding 'gemengd – 1'. Op een deel van de voor 'Groen' bestemde gronden geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren'. Voor de bestemming "Groen" met bouwvlak geldt de functieaanduiding 'parkeergarage'.

Wonen

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. 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.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden ten aanzien van gebouwen de volgende regels:

- 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 Zijlvermoeuwpad gerealiseerd worden.

Groen

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.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden ten aanzien van gebouwen de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van half-verdiepte 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.

Aanduidingen

Voor de als 'Wonen' aangewezen gronden zijn verschillende maatvoeringen voor de maximale bouwhoogte opgenomen. De hoogste maximale bouwhoogte bedraagt 49 m (aan de noordzijde) en de laagste maximale bouwhoogte bedraagt 13 m (aan de zuidzijde). De maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de groenbestemming 1 m.

Bovendien gelden voor het projectgebied de volgende gebiedsaanduidingen: “luchtvaartverkeerszone – LIB 2.2.2a”, “luchtvaartverkeerszone – LIB 2.2.4”, “overige zone – maximaal aantal wooneenheden”, “wetgevingszone – exploitatiegebied”. Het maximum aantal wooneenheden in het projectgebied bedraagt 442 wooneenheden.

Overige kaders

Verder zijn er de volgende plannen en besluiten van kracht:

- Parapluherziening Flitsbezorgdiensten;
- TAM-voorbereidingsbesluit bodem Diemen 2023;
- TAM-voorbereidingsbesluit staalslakken Diemen.

3.1 Strijdigheden met het omgevingsplan

Het projectvoornemen komt in grote lijnen overeen met het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid'. Echter, zowel op functioneel als ruimtelijk niveau wordt afgeweken van de kaders opgenomen in het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid'. Voor deze afwijkingen is een separate notitie opgesteld. Deze is in de bijlagen opgenomen. Tabel 3.1 biedt een overzicht van de diverse afwijkingen van het projectvoornemen ten opzichte van het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid'. Voor een nadere omschrijving van de afwijkingen die in dit overzicht zijn benoemd wordt doorverwezen naar de volledige notitie in de bijlagen. Enkele afwijkingen van het projectvoornemen worden in deze paragraaf kort belicht.

Tabel 3.1: Overzicht afwijkingen

Functioneel/gebruik
Overschrijding wooneenheden: 450, waarvan 444 zelfstandige woningen i.p.v. max. 442 woningen
Ondergeschikt gebruik van woningen wordt toegestaan: t.b.v. woning delen, hospittaverhuur en aan huis gebonden beroep
6 zorgunits (begeleid wonen) op de 1^{ste} verdieping van woonblok B1
Afwijkende oppervlaktecategorieën voor sociale huurwoningen
Afwijkende definitie en toepassing middenhuur
Wijziging in toedeling van segmentatie wooncategorieën aan panden
Wonen op de begane grond door wijziging in zonering voorzieningen
Overschrijding m² detailhandel: Betreffende de supermarkt is er een: 1. afwijking m² t.o.v. totaal max. detailhandel BP; 2. afwijking max. oppervlakte per vestiging m² bvo.
Toevoegen van meer m² voorzieningen in de plint dan in Steigerblok mogelijk is: door toevoeging supermarkt neemt het aantal m² voorzieningen in zijn totaliteit binnen Steigerblok toe

Deels toewijzing voorzieningen buiten bouwvlak bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'gemengd – 1': Deels gerealiseerd buiten 'gemengd - 1' aangeduide vlakken en deels gerealiseerd op bestemming 'Groen'

Tuin kinderdagverblijf ten behoeve van privé gebruik: afgescheiden tuin op voor 'Groen' bestemde gronden gerealiseerd, ook niet volgens BKP

Buitenruimten boven supermarkt voor woningen ten behoeve van (collectief) privé gebruik: op voor 'Groen' bestemde gronden gerealiseerd, ook niet volgens BKP

Parkeergarage: buiten functieaanduiding 'parkeergarage' aan zuidwestkant

Ruimtelijk/bouwen

Afwijken hoogte: maximum wordt op verschillende plaatsen overschreden

Overschrijding bouwgrenzen: de bouwcontouren worden op verschillende plaatsen overschreden

Ontkoppelen van aaneengesloten bebouwing om de onderdoorgangen te wijzigen: de onderdoorgangen worden bebouwd en hiervoor in de plaats wordt de aaneengesloten bebouwing ontkoppeld

Incidentele afwijking van minimale hoogte grondpakket op dak gebouwde parkeervoorziening: ter inpassing van hellingbanen in padenstructuur in overgang naar openbare ruimte

Liftschacht parkeergarage met patio: overschrijding maatvoering 'maximum bouwhoogte: 1 m' door lift, en bijkomende verharding door patio

Overgang privé – openbaar: niet in lijn met BKP

Erfafscheiding/hekwerk rondom kinderdagverblijf: afwijking van maximale hoogte voor erfafscheidingen van 1 meter, afgesloten privétuin kinderdagverblijf is strijdig met uitgangspunt 'altijd toegankelijk vanuit de [semi-]openbare ruimte' uit BKP

Balkons woonblok D3: pilaren op voor 'Groen' bestemde gronden gerealiseerd en overschrijding bouw- en/of bestemmings-grenzen door balkons

Parkeren

Afwijken parkeernorm; specifieke parkeerafweging voor deze procedure.

3.1.1 Functionele afwijkingen

Woningen

Het maximum aantal wooneenheden in het deelgebied Steigerblok be- draagt 442 wooneenheden conform het ‘CHW-bestemmingsplan Hol- land Park Zuid’ (Artikel 7.2.1 sub b). Met voorliggende motivering (BOPA 1) wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor 450 wooneenhe- den, waarbij de maat van 3 woningen gebruikt worden als 6 zorgunits (begeleid wonen). Oftewel, er worden 444 zelfstandige wooneenheden en 6 zorgunits (begeleid wonen) gerealiseerd. Dit zijn in beginsel 8 wooneenheden meer dan is toegestaan. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in lid 7.2.1 onder b en meer woningen toestaan dan is aangeduid, mits 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 ste- denbouwkundig plan of diens rechtsopvolger.

Voor het algehele plangebied ‘Holland Park Zuid’ is juridisch-planolo- gisch vastgelegd dat het aantal woningen in totaal maximaal 1.500 be- draagt. Een overschrijding van het aantal woningen in deelgebied Stei- gerblok kan daarmee wel invloed hebben op het algehele plangebied ‘Holland Park Zuid’. Echter, heeft De Raad van State een deel van het bestemmingsplan, dat betrekking heeft op het perceel van Philadelphia, vernietigd naar aanleiding van een beroepsprocedure. Hierdoor zullen op deze locatie geen woningen worden gerealiseerd. De geringe over- schrijding binnen het deelgebied Steigerblok ten gevolge van onderha- vig projectvoornemen past daardoor binnen hetgeen in totaal mogelijk is. Het aantal woningen van in totaal maximaal 1.500 wordt immers niet overschreden. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat als er sprake was geweest van een eventuele overschrijding ten gevolge van onderhavig



Figuur 3.1: Toedeling woningcategorieën conform bestemmingsplan



Figuur 3.2: Beoogde toedeling woningcategorieën

projectvoornemen, deze in wezen gering was geweest ten opzichte van het toegestane maximum aan woningen ($5 < 1.500$), terwijl de behoefte naar woningen juist prangend is en ook langs overweging te onderbou- wen zou zijn.

Voor het overschrijden van het maximum aantal wooneenheden binnen deelgebied Steigerblok door onderhavig projectvoornemen kan daarom gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkmogelijkheid uit lid 7.2.1 onder b. In de komende hoofdstukken wordt namelijk gemoti- veerd dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aspecten benoemd in desbetreffende artikelnummer. De stedenbouwkundige uit- gangspunten en de sociale veiligheid van onderhavig projectvoornemen worden voornamelijk in hoofdstuk 2 en 3 besproken. Hoofdstuk 5 gaat met name in op: de verkeersafwikkeling, de milieusituatie en de ge- bruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Daarnaast is er sprake van een afwijkende toedeling van woningtypes aan locaties. Figuur 3.1 toont de toedeling van woningcategorieën con- form het CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid’. Figuur 3.2 toont de beoogde toedeling van woningtypes zoals het projectvoornemen be- oogt. Hoofdstuk 5 van onderhavige motivering zal aantonen dat deze beoogde toedeling geoorloofd is, gezien de toetsing aan verschillende milieuaspecten aan toont dat er in de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Verder worden op de eerste etage van woonblok B1 de maat van drie woningen ingezet voor zes zorgunits (begeleid wonen). De zorgunits (begeleid wonen) vallen binnen de categorie sociale huur. Het ‘CHW-be- stemmingsplan Holland Park Zuid’ hanteert de volgende definitie van een ‘woning’: ‘een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden’. In zorgunits (begeleid wo- nen) is er sprake van gedeelde ruimte(s), waardoor er dus geen sprake is van één zelfstandig huishouden per woning en deze woonvorm dus niet voldoet aan de definitie voor woningen. Voor het gebruik van 6

zorgunits wordt een BOPA aangevraagd. De beoogde zorgunits vervullen een huidige behoefte naar een begeleide woonlocatie met toezicht. Echter, vanuit een levensloopbestendige stadsplanning is het voorstelbaar dat de woningen eventueel in de toekomst weer worden omgevormd tot drie zelfstandige woningen

De sociale huurwoningen dienen conform het bestemmingsplan (artikel 7.4.4 sub a) in de oppervlaktecategorieën van tabel 3.2 gerealiseerd te worden. De verdeling van de oppervlaktematen van de sociale huurwoningen in Steigerblok wijkt af van deze oppervlaktecategorieën (zie tabel 3.3). De woningen met een gebruiksoppervlakte van 45-70 m² zijn oververtegenwoordigd. Deze afwijking is bewust gekozen met het oog op de levensloopbestendigheid van de woningen. Het biedt de mogelijkheid om deze woningen in de toekomst weer om te zetten naar andere woningtypes, zonder dat de woningen ingrijpende aanpassingen of verbouwingen vereisen. De huidige verdeling van sociale huurwoningen is geschikt voor een bredere doelgroep van huishoudens en draagt volkshuisvestelijk bij aan de brede vraag naar betaalbare woningen.

Tabel 3.2: Art. 7.4.4. woningdifferentiatie sociale huurwoningen conform bestemmingsplan

Oppervlakte (gbo)	Percentage
25 - 45 m²	33,3%
45- 70 m²	33,3%
70 - 100 m²	33,3%

Tabel 3.3: Oppervlaktecategorieën sociale huurwoningen VO Steigerblok

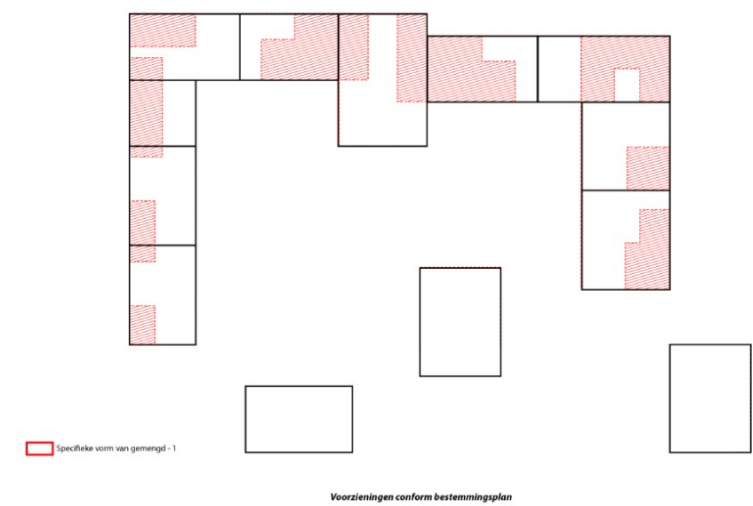
Oppervlakte (gbo)	Aantal	Percentage
25 - 45 m²	30	21,7%
45- 70 m²	78	56,5%
70 - 100 m²	30	21,7%

Voorzieningen
Conform het ‘CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid’ (lid 7.1 sub b) bedraagt de totale oppervlakte van de gemengde functies/voorzieningen voor het algehele plangebied ‘Holland Park Zuid’ ten hoogste 6.438 m² bvo.

De totale oppervlakte van de beoogde functies op Steigerblok bedraagt ten hoogste 3.215 m² (inclusief supermarkt) en 1.619 m² (exclusief de supermarkt). Het totaal areaal aan beoogde niet-woonfuncties/voorzieningen (1.619 of 3.215 m²) overschrijdt niet het totale oppervlakte aan toegestane niet-woonfuncties/voorzieningen (6.438 m²) dat op grond van het ‘CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid’ is toegestaan.

In het deelgebied Steigerblok zijn conform het ‘CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid’ wel gronden aangeduid waar gemengde functies zijn toegestaan (zie figuur 3.3). Het totale oppervlakte aan gronden met de aanduiding ‘gemengd – 1’ bedraagt binnen Steigerblok ca. 1.895 m² bvo. Hoewel de totale oppervlakte van 6.438 m² bvo aan voorzieningen voor het gehele gebied niet wordt overschreden, wordt de eerder beoogde toedeling van de voorzieningen binnen het Steigerblok wel overschreden. Naast dat de locatie van de voorzieningen afwijkt (zie figuur 3.4), wordt de omvang van ca. 1.895 m² aan voorzieningen dat geprojecteerd is op Steigerblok door de beoogde voorzieningen overschreden. Wanneer uitgegaan wordt van het programma met supermarkt, dan is sprake van een overschrijding van 1.320 m² bvo (3.215 – 1.895 m² bvo). Bovendien overschrijdt de beoogde supermarkt de toegestane oppervlakte per detailhandel vestiging en de totale oppervlakte aan detailhandel dat binnen Holland Park Zuid gerealiseerd mag worden.

In planologisch opzicht wordt met een BOPA-procedure niet geregeld dat op de andere locaties minder m² aan voorzieningen is toegestaan, bijvoorbeeld op andere deelgebieden in Holland Park Zuid. Dit levert dus geen beperking op voor de toekomstige ontwikkelingen. De supermarkt wordt tevens aangemerkt als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’,



Figuur 3.3: Toedeling gemengde functies conform bestemmingsplan



Figuur 3.4: Beoogde toedeling voorzieningen

gezien de omvang van de supermarkt groter dan 500 m² bvo is en het niet past binnen de kaders van het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid'. Voor de uitbreiding van het voorzieningenprogramma in Holland Park Zuid door de toevoeging van de supermarkt is daarom de Laddertoets doorlopen. In de Laddertoets (opgenomen in de bijlagen) wordt onderbouwd dat de supermarkt een grotere behoefte dient dan alleen het deelgebied Steigerblok. De supermarkt vervult namelijk een behoefte voor heel Holland Park Zuid en omstreken.

3.1.2 Ruimtelijke afwijkingen

Bouwhoogtes

Ten aanzien van de bouwregels zal er afgeweken moeten worden van de in het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' vastgestelde bouwhoogtes. De maximum bouwhoogtes zullen namelijk op verschillende plekken overschreden worden. De bijlagen bevatten figuren met de beoogde bouwhoogtes, waarin de plangrenzen vanuit alle aanzichten worden getoond. Daarin is te zien dat de positionering van de panden deels verschoven is ten opzichte van de bestemmingsplangrenzen. Dit wordt met name veroorzaakt door de beoogde supermarkt en de introductie van de tussenstraat ter vervanging van de onderdoorgang.

Door deze nieuwe positionering van de gebouwen wijken de bouwhoogtes op sommige plekken significant af van hetgeen wat is toegestaan op grond van het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid'. Echter, is dit dus met name toe te schrijven aan de verschuiving van de panden, waardoor de werkelijke impact van de overschrijding van de bouwhoogtes gering is. Hoofdstuk 5 toont aan dat de overschrijding van de bouwhoogtes een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('etfal') borgt. Met name de beschouwing naar 'Bezonning' en 'Windhinder' tonen aan dat de beoogde bouwhoogtes niet voor belemmeringen zorgen.

Motivering stedenbouwkundige afwijkingen

In afwijking van de stedenbouwkundige uitgangspunten is er in het ontwerp een supermarkt in de plint aan de noordzijde opgenomen. Dit heeft geleid tot een dieper bouwblok waarboven het tuingebied opgetild is. Ondanks de vergroting van het bouwblok op deze plaats is de grootte van het groene binnengebied min of meer gelijk gebleven.

Het oorspronkelijk in het stedenbouwkundige plan U-vormige blok met twee doorgangen in de hoeken is vanwege deze toevoeging aangepast. De onderdoorgangen zijn gecombineerd tot een open meer aantrekkelijke verbinding naar het groene binnengebied en de steigerrand aan het water. Deze verbinding sluit nu ook beter aan op de zichtlijn vanuit de straat aan de overzijde. Door de daardoor ontstane onderbreking van de straatwand aan de noordzijde en de aansluitende nieuwe positie van het hoge torenblok zijn er betere woningen te realiseren.

Om een goede verbinding tussen straat, buitengebied en de half verdiepte parkeergarage/fietsenstalling te waarborgen is er een verdiepte patio (waarin een boom is geplant) met een transparant liftschacht in het landschap opgenomen.

De contouren van de bouwvolumes zijn vooral aan de tuinzijde met een ruimere marge getekend om hier in de uitwerking enige speelruimte te houden om een goede verweving tussen bouwblok, gevelbegroeiing en het groene binnengebied mogelijk te maken.
(Bron: De Architecten Cie, oktober 2024)

Bouwgrenzen

Ook zal er voor wat betreft de bouwgrenzen afgeweken moeten worden van het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid'. De grootste overschrijding van de bouwgrenzen wordt ook hier veroorzaakt door de realisatie van de supermarkt en de introductie van de tussenstraat ter vervanging van de onderdoorgang. Deze overschrijdingen zijn programma-tisch en functioneel noodzakelijk om een efficiënte en toegankelijke

structuur te waarborgen, waarbij de supermarkt als belangrijke voorziening centraal staat en de tussenstraat een sociaal veilige verbindingroute biedt voor bewoners. Eveneens wordt op dit punt in onderhavige motivering aangetoond dat de overschrijding van de bouwcontouren geen belemmering vormt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('etfal').

3.1.3 Parkeren

Voor het projectvoornemen is met een verlaagde parkeernorm gerekend die afwijkt van de parkeernorm die is opgenomen in het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid'. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat de huidige parkeernormen voor Holland Park hoog zijn en tot leegstand (kunnen) leiden. De Nota Parkeernormen, welke is vastgesteld door het college, biedt de mogelijkheid mobiliteitscorrecties toe te passen, indien sprake is van afwijkende omstandigheden die ertoe leiden dat de toepassing van de genoemde normen leidt tot een overschot aan parkeerplaatsen. Mede doordat Holland Park in de directe omgeving ligt van een OV-knooppunt, is op basis van de verrichte onderzoeken geconstateerd dat het verlagen van de parkeernorm voor Holland Park verantwoord is.

Op 16 april 2024 is door het college van B&W van de gemeente Diemen besloten dat de verlaagde norm al geldt toegepast mag worden voor de nieuwe ontwikkelingen binnen Holland Park waarvoor nog een vergunningaanvraag ingediend moet worden. Op basis van dit besluit dat bekend is als 'Toepassen mobiliteitscorrectie Nota Parkeernota voor Holland Park' is ten behoeve van het project de parkeernorm verlaagd naar 0,4 parkeerplaatsen per woning. Tevens is de norm van bezoekersparkeren (in de openbare ruimte) verlaagd van 0,25 naar 0,15 parkeerplaatsen per woning. Een verlaagde parkeernorm komt ten goede aan het omliggende groen. In plaats van parkeerplekken wordt de vrijgekomen ruimte benut voor groenvoorzieningen, die de leefkwaliteit in de buurt verbeteren.

3.2 Afwijkingsprocedure

Het projectvoornemen valt op enkele punten buiten de gestelde kaders van het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid'. Aan initiatieven die niet rechtstreeks passen in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan en waarvoor het omgevingsplan ook geen (toereikende) afwijkingsmogelijkheden biedt, kan middels een BOPA-procedure afgeweken worden van de vigerende planologische kaders. Een BOPA is een omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'. Op basis van een aanvraag die voldoende concreet en afgebakend is, wordt beoordeeld of de vergunning kan worden verleend.

Het bevoegd gezag – in dit geval het college van B&W van gemeente Diemen – mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)). Het bevoegd gezag beoordeelt of de BOPA voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderdeel hiervan is het toetsen van de BOPA aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag de BOPA ook verlenen. Er is een goede motivering van het besluit in afwijking van het beleid nodig.

3.2.1 Opvolgende BOPA

Het idee van de wetgever is dat in beginsel één BOPA in een keer wordt aangevraagd voor het gehele project, oftewel alles wordt juridische planologisch mogelijk gemaakt met één BOPA. De wetgever heeft echter ook in artikel 12.27a van het Bkl voorzien in de mogelijkheid om in de overgangsfase van het omgevingsplan vergunningverlening voor locatieontwikkelingen te faseren. Er kan tot 1 januari 2032 gebruik worden gemaakt van deze mogelijkheid. Het is – met andere woorden – moge-

lijk om een omgevingsvergunning voor een BOPA gefaseerd aan te vragen. Zo kunnen verschillende stappen binnen het project gefaseerd worden gezet, zonder dat steeds opnieuw de strijdigheid met het Omgevingsplan kan worden tegengeworpen. Het is hierdoor mogelijk dat de BOPA wordt vergund, zonder dat daarbij een aanvraag wordt gedaan voor de omgevingsplanactiviteit die ziet op het bouwen van een bouwwerk. Bij de aanvraag om de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van het bouwwerk, kan dan vervolgens worden terugverwezen naar de al vergunde BOPA⁵.

Voor onderhavig projectvoornemen wordt gebruik gemaakt van deze optie om de BOPA's gefaseerd in te dienen (op basis van artikel 12.27a van het Bkl). Het juridisch planologisch mogelijk maken van Steigerblok te Diemen wordt mogelijk gemaakt door twee opvolgende BOPA's.

BOPA 1

Voorliggend document voorziet in de ruimtelijke motivering voor BOPA 1 ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Voorliggende BOPA wordt aangevraagd op basis van het VO-bouwplan, inclusief ingekaderde flexibiliteit voor het bouwen van de beoogde functies. In voorliggend document (BOPA 1 motivering) wordt dan ook gesproken over de 'bebouwingscontour'.

Wel zijn in voorliggende motivering enkele voorwaarden opgenomen. Met betrekking tot de onderzoeken voor BOPA 1 heeft voor het milieu-aspecten 'Bodem' alleen nog een buitenpandige verkennend onderzoek plaatsgevonden. Bij de aanvraag van BOPA 2 dan wel direct na sloop en voorafgaand aan de realisatie van de bebouwing dient een bodemonderzoek aangeleverd te worden waarbij is aangetoond dat er geen sprake is van een overschrijding van de toelaatbare waarden voor de

bodemkwaliteit. Dit bodemonderzoek moet zijn afgestemd op de toekomstige bouwplannen, derhalve dient er dan een aanvullend onderzoek plaats te vinden ter plaatse van (de dan gesloopte) panden. Tevens dient bij de aanvraag van BOPA 2 op basis van een gevelweringsonderzoek aangetoond te worden dat een goed woonklimaat in de woningen wordt gerealiseerd. Hierbij dienen de genomen maatregelen getoetst te worden om aan te tonen dat het binnenniveau in de woningen aanvaardbaar wordt geacht, met in acht neming van geldende kaders en beleid. Ook ten aanzien van de KDV zal aangetoond moeten worden dat met het treffen van maatregelen, stap 3 uit de handreiking VNG wordt behaald.

Verder dienen de beoogde gebouwen binnen de bebouwingscontouren van BOPA 1 worden gerealiseerd. Deze contouren zijn opgenomen op de tekeningen van de bijlagen. Met BOPA 1 worden bovendien een eerste aanzet van het inrichtingsplan ingediend, met het voorbehoud dat de nadere uitwerking en de procesafpraak over het op te stellen Beheerplan voldoet aan het civieltechnisch Programma van Eisen Holland Park Zuid of diens rechtsopvolger (conform artikel 4.4.1, sub b 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid').

BOPA 2

In een later stadium wordt er een tweede aanvraag ingediend voor de omgevingsplanactiviteit bouwen met daarin ook de aspecten waarvoor nog geen toestemming is verleend in de eerste BOPA. In deze tweede BOPA hoeft geen nieuwe afweging gemaakt te worden van het planologische basisbesluit en kan volstaan worden met het verwijzen naar de eerder beoordeelde ETFAL. In de tweede BOPA dient een concreet (DO) bouw- en inrichtingsplan te worden opgenomen. Naast het DO inrichtingsplan wordt ter waarborging van de hoofdgroenstructuur een beheerplan ingediend dat voldoet aan het civieltechnisch Programma van

⁵ Voor de goede orde, de betreffende opvolgende omgevingsvergunning blijft op twee verboden zien (bouwwerken en BOPA) maar omdat ETFAL al is beoordeeld, bestaat voor dat gedeelte geen weigeringsgrond meer en kan worden volstaan met een verwijzing

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.

In BOPA 2 moet kunnen worden vastgesteld dat aan de kaders van de in BOPA 1 opgenomen contouren wordt voldaan. In BOPA 2 kan ook toestemming worden gevraagd voor de technische bouwactiviteit, maar deze kan ook nog later worden aangevraagd. Vooralsnog zal in BOPA 2 gezamenlijk de omgevingsvergunning worden aangevraagd voor zowel de planologische als de technische bouwactiviteit.

3.2.2 Voorbereidingsprocedure

De BOPA volgt in de basis de reguliere procedure. Vanuit het bevoegd gezag is echter besloten dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (hierna: UOV), ofwel de uitgebreide procedure doorlopen dient te worden voor BOPA 1. In de UOV beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na een aanvraag. Onderdeel hiervan is het adviesrecht van de Raad. De beslissing kan eventueel worden verlengd met 6 weken. Bij de UOV bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Er is bij de UOV geen sprake van een bezwaarprocedure, waardoor gelijk beroep kan worden ingesteld tegen het besluit.

Voor BOPA 2 is de reguliere procedure van toepassing. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

3.2.3 Adviesrecht gemeenteraad

De gemeenteraad van Diemen heeft op 27 januari 2022 de 'Lijst met gevallen waarvoor advies en instemming van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 16.15a sub b, vastgesteld. In deze beleidsregels is een lijst opgenomen met gevallen wanneer – bij een BOPA – de gemeenteraad een bindend advies wenst te geven aan het college van B&W. Op de lijst staan verschillen gevallen, waaronder de volgende:

- *het bouwen van meer dan 10 woningen binnen de bebouwde en meer dan 2 woningen buiten de bebouwde kom, tenzij in dit laatste geval de aanvraag in strijd is met de provinciale omgevingsverordening;*
- *het bouwen van een hoofdgebouw, niet zijnde een woning, en voor zover gelegen binnen de bebouwde kom met een oppervlakte van meer dan 500 m², en voor zover gelegen buiten de bebouwde kom met een oppervlakte van meer dan 100 m²;*

Hoewel het aantal woningen ten opzichte van het aantal dat planologisch is toegestaan niet meer dan 10 is, worden de woningen wel gebouwd buiten de aangegeven bouwvlakken en functionele zoneringen. Daarnaast is sprake van de toevoeging van een supermarkt in een nieuw hoofdgebouw binnen de bebouwde kom met een oppervlakte van meer dan 500 m². In het voorliggende geval heeft de raad dus bindend adviesrecht.

4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet.

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: (a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheeren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Doorwerking projectgebied

Het projectvoornemen sluit goed aan op de prioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's'. Het project Steigerblok maakt deel uit van de grotere gebiedsontwikkeling Holland Park Zuid. Leegstaande en verouderde kantoren en onderwijsinstellingen maken ruimte voor diverse typen woningen die goed aansluiten op de woningbehoefte. Het projectvoornemen is verder niet in strijd met nationale belangen.

4.1.2 Instructieregels Rijk

Om rijksbeleid te borgen zijn er in het Bkl instructieregels opgenomen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies en locaties (afdeling 5.1). Aan deze instructieregels dient getoetst te worden. Het gaat om het waarborgen van de volgende hoofdonderwerpen:

- voldoen aan de Dienstenrichtlijn (paragraaf 5.1.1);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8);
- in Artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een instructieregel opgenomen voor het publiekrechtelijk reguleren van woningbouwcategorieën.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Relevant zijn hier regels voor het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Doorwerking projectgebied

De toets aan de relevante instructieregels – waaronder de Ladder voor duurzame verstedelijking – is opgenomen in de verschillende paragrafen van hoofdstuk 4, waarin alle omgevingsaspecten aan bod komen.

In de anterieure overeenkomst en in de vergunningvoorschriften zijn afspraken en voorschriften gesteld over de aantallen te realiseren betaalbare huurwoningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de instructieregel in artikel 5.161 c van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De gehanteerde definitie van middenhuur is hierbij conform de Wet betaalbare huur. Een en ander is verduidelijkt en vastgelegd middels collegebesluit d.d. 12 november 2024 met het toepassen van de hardheidsclausule uit artikel 6 van de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019.

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur inwerking getreden. De doelstelling van de Wet betaalbare huur is om de huur voor middeninkomens weer betaalbaar te maken. De wet wil ervoor zorgen dat mensen een betaalbare huurwoning kunnen krijgen met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. De gereguleerde huur wordt met deze wet uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment die volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS) maximaal €1.157,95 per maand gaan kosten.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De 'Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid' is vastgesteld door de provincie Noord-Holland op 19 november 2018. Met het vaststellen van de omgevingsvisie heeft de provincie voor ogen om balans te creëren tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen

rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland: Hierin is het benutten van de unieke ligging van Nood-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling: Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: Hierin staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economische duurzame agrarische sector centraal.

Doorwerking projectgebied

Diemen maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam. De woningnood in deze regio is aanzienlijk hoog. Onderhavig projectvoornemen voegt woningen toe binnen bestaand stedelijk gebied. Het worden echte stadse woningen in een parkachtige omgeving, wat samen een bijzondere combinatie vormt. Daarbij wordt er o.a. aandacht besteed aan duurzaamheid, gezondheid en natuurinclusief bouwen. Het projectvoornemen is daarom in lijn met de omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2022

In de Omgevingsverordeningen Noord Holland (NH) zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker om te zien welke regels waar gelden. De Omgevingsverordening NH2022 geldt vanaf 1 januari 2024 en is tegelijk in werking getreden met de Omgevingswet.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt

gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Voor dit initiatief is met name artikel 6.3 van de Omgevingsverordening relevant.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol bepaalt de locaties voor het banenstelsel van de luchthaven en stelt beperkingen voor de bouw van kwetsbare gebouwen op specifieke locaties om externe veiligheid en geluidsoverlast te beheersen. Op bepaalde locaties zijn geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, tenzij het bestaande gebruik betreft. Voor enkele bouw- en bestemmingsplannen geldt een uitzondering, mits voorafgaand aan de vergunningverlening een windhinderonderzoek wordt overlegd aan de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Doorwerking projectgebied

Onderhavig projectvoornemen vindt plaats binnen het bestaande stedelijke gebied. Het projectgebied is gelegen binnen de volgende werkingsgebieden van de omgevingsverordening: 'Datacenters uitgesloten', 'LIB 5 zone Schiphol', 'Ontgrondingen', 'Peilbesluit' en 'Regionale Verdringingsreeks Amstel Gooi en Vecht'.

Het projectinitiatief betreft geen uitbreiding en/of bouw van een datacenter, derhalve heeft de aanduiding 'Datacenters uitgesloten' geen gevolgen voor voorgenomen ontwikkeling.

Bovendien zijn de aanduidingen 'Peilbesluit', 'Ontgrondingen' en 'Regionale Verdringingsreeks Amstel Gooi en Vecht' van kracht.

Afdeling 4.5 Ontgrondingen

Artikel 4.58 Aanwijzing vergunningsvrije gevallen

1. In het werkingsgebied ontgrondingen geldt het verbod om zonder omgevingsvergunning een ontgrondingsactiviteit te verrichten, in afwijking van artikel 16.7, onder a, onder 2°, van het Besluit activiteiten leefomgeving, niet voor de activiteiten, bedoeld in artikel 16.7, onder a, van het Besluit activiteiten leefomgeving, als niet meer dan 10.000 m³ wordt ontgraven.
2. In het werkingsgebied ontgrondingen geldt het verbod om zonder omgevingsvergunning een ontgrondingsactiviteit te verrichten, in aanvulling op artikel 16.7, onder g, onder 2°, van het Besluit activiteiten leefomgeving, niet voor zover het gaat om het aanleggen, veranderen of verwijderen van een haven, industrieterrein, bouwterrein, sportterrein, park of plantsoen.

Er is geen sprake van ontgrondingen groter dan de gestelde kader, derhalve is het artikel niet van toepassing op het voorliggende plan.

Artikel 6.91 Peilbesluit

1. Het waterschapsbestuur stelt een of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied Peilbesluit.
2. Peilbesluiten moeten actueel zijn en in ieder geval rekening houden met veranderingen in de omstandigheden ter plaatse en met de aanwezige functies en belangen.

Bovengenoemde artikel is bedoeld voor het waterschapsbestuur en is derhalve niet van toepassing op het voorliggende plan.

Artikel 6.92 Rangorde bij waterschaarste regionale wateren Amstel, Gooi en Vecht

1. In het geval van een onmiddellijk of dreigend watertekort wordt in het werkingsgebied Regionale verdringingsreeks Amstel Gooi en Vecht met het oog op de verdeling van het beschikbare water vanuit

het Amsterdam-Rijnkanaal en de Lek bij het beheer van de regionale wateren door waterschappen wat betreft de in artikel 3.14, vierde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bedoelde behoeften, achtereenvolgens prioriteit toegekend aan:

- a. het verwerken van industrieel proceswater;
 - b. de tijdelijke beregening van kapitaalintensieve gewassen.
2. In het geval van een onmiddellijk of dreigend watertekort in het werkingsgebied Regionale verdringingsreeks Amstel Gooi en Vecht wordt met het oog op de verdeling van het beschikbare water vanuit het Amsterdam-Rijnkanaal en de Lek bij het beheer van de regionale wateren wat betreft de in artikel 3.14, vijfde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving bedoelde behoeften, achtereenvolgens prioriteit toegekend aan:
 - a. de waterkwaliteit in stedelijk gebied;
 - b. beroepsvaart;
 - c. akkerbouw;
 - d. beregening sportvelden;
 - e. grasland;
 - f. recreatievaart;
 - g. natuur, voor zover het niet gaat om het voorkomen van onomkeerbare schade.
 3. In geval van waterbehoeften van buiten het gebied van het waterschap, zijn het eerste en tweede lid van overeenkomstige toepassing.

Bovengenoemd artikel ligt bij het beheer van het waterschap en is derhalve niet van toepassing op het voorliggende plan

Het projectgebied ligt tevens binnen de zone van het LIB Schiphol. Dit betekent dat nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen getoetst moet worden aan het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Dit is voor onderhavig voornemen wel relevant. Uit bijlage 3 van het besluit blijkt dat het projectgebied gelegen is in de zone '5: afwegingsgebied geluid en externe veiligheid'. In hoofdstuk 5 van deze motivering

komen beide aspecten (Geluid & Omgevingsveiligheid) aan bod. Hierin wordt aangetoond dat beide aspecten geen belemmeringen vormen voor onderhavig projectvoornemen.

Verder geldt ten aanzien van detailhandel het volgende:

Artikel 6.21 Detailhandel algemeen

1. Een omgevingsplan maakt geen nieuwe detailhandelsbedrijven buiten bestaande winkelgebieden mogelijk, tenzij:
 - a. wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden; en
 - b. bij nieuwe detailhandelsbedrijven van meer dan 500 m² winkelvloeroppervlak de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.
2. Een omgevingsplan kan alleen uitbreiding van detailhandel van meer dan 1.500 m² winkelvloeroppervlak binnen of aansluitend op bestaande winkelgebieden mogelijk maken, als:
 - a. wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden; en
 - b. de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.
3. Bij bestaande winkelgebieden die groter zijn 25.000 m² winkelvloeroppervlak geldt het gestelde in het tweede lid bij uitbreiding van detailhandel met meer dan 3.000 m² winkelvloeroppervlak.

Conform de verordening is het relevant of de ontwikkeling wel of niet in een winkelgebied plaatsvindt. Een winkelgebied wordt in de Omgevingsverordening als volgt gedefinieerd:

een gebied dat gelet op het omgevingsplan bedoeld en geschikt is voor meerdere vestigingen van detailhandel, eventueel in samenhang met andere consumentgerichte functies zoals horeca, ambachten en baliefuncties.

De projectontwikkeling voorziet in de realisatie van een modern buurtcentrum (ofwel; winkelgebied). In voorliggend projectvoornemen gaat het om een uitbreiding van detailhandel binnen een winkelgebied, gezien het feit dat binnen Steigerblok het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' detailhandel en horeca bij recht mogelijk maakt. Voorliggend projectvoornemen voorziet in een planologische uitbreiding hiervan met ca. 1.036 m² wvo. Gezien de oppervlakte van de planologische uitbreiding, is Lid 2 van Artikel 6.21 van belang.

In planologische zin wordt in totaal minder dan 1.500 m² wvo toegevoegd in voorliggend plan. Daarom zijn formeel ook de gestelde voorwaarden (2a en 2b) van Artikel 6.21 van de verordening niet van toepassing. De Laddertoets die in kader van het voorliggend projectvoornemen is verricht, is alsnog aan de gestelde voorwaarden getoetst (zie hiervoor paragraaf 5.12 van de onderhavige motivering). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat:

- a) het plan niet leidt tot ruimtelijke relevante leegstand in bestaande winkelgebieden. Dit blijkt uit DPO en Laddertoets.
- b) De regionale adviescommissie detailhandel, hoeft formeel niet te worden geraadpleegd.

4.2.3 Masterplan wonen provincie Noord-Holland

Het Masterplan Wonen van de provincie Noord-Holland (gepubliceerd juni 2021) beschrijft de inzet van de provincie om het woningtekort aan te pakken door de bouw van meer betaalbare woningen te versnellen. Het plan bevat nieuwe en aanvullende maatregelen zoals actief grondbeleid, een fonds voor betaalbare koopwoningen, en regels voor betaalbaarheid in de Omgevingsverordening. Het benadrukt ook de noodzaak van samenwerking met gemeenten en andere overheden om de complexe uitdagingen zoals stikstofproblematiek en vliegtuiggeluid aan te pakken, die de woningbouw kunnen belemmeren.

Doorwerking projectgebied

Het initiatief voorziet in de toevoeging van woningen in bestaand stedelijk gebied in Diemen. Deze woningen zijn reeds toegestaan binnen de vigerende planologische kaders. Onderhavig initiatief is derhalve niet in strijd met het Masterplan.

4.2.4 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de periode 2020-2025. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050. De voornaamste speerpunten uit deze agenda zijn:

- Een woning voor iedereen:
 - adaptief en vraaggestuurd programmeren;
 - productie op peil: aanjagen woningbouwproductie;
 - kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
- Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Doorwerking projectgebied

De Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland richt zich voornamelijk op de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten en het beleid daaromtrent. Voorgenomen initiatief voegt nieuwe woningen toe voor verschillende doelgroepen in Diemen. Naast sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en woningen in de vrije sector, worden er ook zorgunits gerealiseerd. Hiermee draagt het bij aan een divers woningaanbod. Het zijn woningen die passend zijn bij een binnenstedelijke locatie. Daarnaast is de functie wonen reeds toegestaan in het gebied. De provinciale woonagenda vormt derhalve geen belemmering.

4.2.5 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

De nota "Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020" richt zich op het creëren van een aantrekkelijk en gevarieerd winkelaanbod, het sti-

muleren van nieuwe ontwikkelingen binnen de detailhandel en het tegengaan van leegstand van winkelpanden. De provincie benadrukt het belang van regionale afstemming tussen gemeenten om een evenwichtige detailhandelsstructuur te waarborgen. Dit beleid ondersteunt de economische en maatschappelijke waarde van de detailhandel, die een belangrijke bron van werkgelegenheid vormt. Door middel van regionale visies en adviescommissies wordt gestreefd naar een duurzame en toekomstbestendige detailhandelsstructuur, waarbij rekening wordt gehouden met trends zoals de groei van online winkelen en demografische veranderingen.

De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland'. Daarbij behoren de volgende drie hoofddoelstellingen:

- een detailhandelsstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik;
- een detailhandelsstructuur die bijdraagt aan een vitale regionale economie;
- een detailhandelsstructuur die bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Doorwerking projectgebied

Het projectvoornemen zet in op een geclusterd buurtcentrum, met een verzorgingsfunctie voor primair de nieuwe woonbuurt of wijk: Holland Park Zuid. Ten opzichte van de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan, zijn de voorzieningen meer geclusterd, wat juist meer in lijn is met het provinciale detailhandelsbeleid. Een van de hoofddoelstellingen in het detailhandelsbeleid is dat de primaire detailhandel (dagelijkse boodschappen) op aanvaardbare afstand bereikbaar is. De beoogde voorzieningen liggen op goed bereikbare afstanden van de woningen in Holland Park Zuid. Bovendien heeft de geclusterde buurtcentrum een sociale functie (ontmoeting). Het projectvoornemen past in het provinciale detailhandelsbeleid.

4.2.6 Knooppuntontwikkeling beleidsnota "Maak Plaats!"

In de nota 'Maak Plaats!' heeft de provincie Noord-Holland met de Vereniging Deltametropool uitgangspunten geformuleerd waarin de kansen voor knooppuntontwikkeling in Noord-Holland centraal staan. 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.

Op basis van onderzoek van alle knooppunten in Noord-Holland, en de mogelijkheden tot betere benutting van de stedelijke gebieden, zal de provincie zich 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 volgende tien uitgangspunten zijn cruciaal voor de te ontwikkelen knooppuntenstrategie in Noord-Holland:

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! Is erop gericht van ov-knooppunten plekken te maken die van betekenis zijn voor mensen, als onderdeel van zowel het regionale netwerk, het landschap, de stad en het dorp.

Doorwerking projectgebied

Met de voorgenomen ontwikkeling maakt een verouderde onderwijsinstelling plaats voor nieuwe woningbouw. Het projectgebied is goed ontsloten per openbaar vervoer. Er liggen 1 treinstation, 2 metrohaltes en verschillende bushaltes op loopafstand van het projectgebied. Door de verschillende modaliteiten zijn er voldoende overstapmogelijkheden. Daarbij zijn er nabij het projectgebied rijkswegen gelegen, hiermee is er sprake van een multimodaal bereikbare locatie. Het projectgebied ten behoeve van woningbouw is multimodaal bereikbaar. Hierdoor voldoet het projectvoornemen dus aan het beleid met betrekking tot de Knooppuntontwikkeling volgens de beleidsnota Maak Plaats!

4.2.7 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 automobilititeit, 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

'groeikernen' 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.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig projectvoornemen voorziet in de transformatie van een verouderde onderwijsinstelling naar een nieuw woongebied. Voor langzaamverkeer wordt aangesloten op de bestaande fijnmazige fiets- en wandelstructuur. Tevens liggen er, een treinstation, 2 metrohaltes en verschillende bushaltes op loopafstand van het projectgebied. Verder wordt er ook deelmobiliteit voor de locatie ingezet. Het projectvoornemen sluit 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, lopen maar ook deelmobiliteit.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Diemen 2040

De Omgevingsvisie Diemen 2040 is opgesteld om een samenhangende aanpak te bieden voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Diemen streeft naar een gezond stedelijk dorp dat verbonden is met een groen buitengebied. Binnen het stedelijke gebied wordt ruimte gezocht voor maatschappelijke opgaven zoals betaalbare woningen, sportvoorzieningen, scholen, recreatie en zorg. Er wordt ingezet op een duurzame en leefbare omgeving met voldoende groen en water. Het buitengebied, bestaande uit het Diemberbos, de Overdiemerpolder, de Diemerpolder, de Diem en de Diemer Vijfhoek, blijft groen en rustig. Hier wordt de balans gezocht tussen natuur, kleinschalige recreatie, klimaatadaptatie en energieopwekking. De visie is uitgewerkt in vier strategische keuzes:

- ontmoeten en verbinden;

- groene en gezonde leefomgeving;
- duurzaam Diemen;
- groei binnen grenzen.

Doorwerking projectgebied

De identiteit van Diemen wordt in de Omgevingsvisie onder andere beschreven als ‘dorps met een stedelijk karakter’. De ruimtelijke koers wordt daarom als volgt geformuleerd: *Diemen kiest tot 2040 voor een gezond stedelijk dorp verbonden met een groen buitengebied. Hierbij is er een heldere scheiding tussen het stedelijke dorp en het groene buitengebied.* Het projectvoornemen voorziet in de transformatie van een bedrijventerrein met onderwijsinstelling naar wonen. Hiermee worden woningen toegevoegd binnen bestaand stedelijk gebied, in plaats van dat het ten koste gaat van groen en/of buitengebied. Steigerblok wordt voorzien van voldoende groen en water, wat bijdraagt aan een aantrekkelijke, gezonde en duurzame leefomgeving. Het projectvoornemen is daarmee in lijn met de omgevingsvisie.

4.3.2 Woonvisie Diemen 2024

De woonvisie van Diemen richt zich op het behouden en verbeteren van de betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen voor zoveel mogelijk mensen. Dit wordt bereikt door een goede en passende woningvoorraad te creëren die geschikt is voor diverse doelgroepen en duurzaam is. De focus ligt op het realiseren van voldoende woningen, met speciale aandacht voor sociale en middeldure huurwoningen, en het bevorderen van doorstroming. Er wordt ook nadruk gelegd op de verduurzaming van woningen en de energietransitie. De woonvisie is opgesteld in samenwerking met verschillende belanghebbenden, waaronder inwoners, woningcorporaties en projectontwikkelaars.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig initiatief transformeert een bedrijventerrein met onderwijsinstelling naar een levendige woongebied. De woningvoorraad wordt divers samengesteld om verschillende woonbehoeften te vervullen en een

levendige, inclusieve gemeenschap te creëren. De ontwikkeling voorziet in ten minste 30% sociale huurwoningen. Naast sociale huur, middelhuur en koopwoningen, worden er 6 woon-zorgunits gerealiseerd. Deze woonunits zijn ten behoeve van jongeren die niet langer thuis kunnen verblijven, zodat ze hulp krijgen in een geschikte woonomgeving. Het geeft jongeren de kans om zelfstandig te leven, terwijl ze gelijktijdig professionele begeleiding krijgen. Bovendien worden de woningen duurzaam ontwikkeld. Hiermee sluit het voornemen goed aan op de woonvisie.

4.3.3 Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019

In de woonvisie van gemeente Diemen (zie paragraaf hiervoor) zijn de doelstellingen ten aanzien van het ontwikkelen van sociale huurwoningen alsmede van middeldure huurwoningen geformuleerd. In de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019 zijn de categorieën sociale huurwoning en middeldure huurwoning opgenomen. Voor beide categorieën woningen worden in de verordening bepalingen vastgelegd ten aanzien van:

- l. huurprijsgrenzen;
- m. doelgroepen; en
- n. instandhoudingstermijnen.

De verordening regelt niet de toewijzing van woningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van woonruimte vindt plaats op grond van het bepaalde in de huisvestingsverordening, thans bekend onder de titel “Huisvestingsverordening Diemen 2022”.

Doorwerking projectgebied

In de ‘Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019’ van de gemeente Diemen (d.d. 4 april 2023) worden de categorieën sociale huurwoning en middeldure huurwoning gedefinieerd. In het ‘CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid’ wordt in de definitie van ‘geliberaliseerde woning voor middenhuur’ verwezen naar deze verordening. Dit begrip is in het ‘CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid’ als volgt gedefinieerd:

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 indexeren aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding voor een in die verordening bepaalde doelgroep voor ten minste 25 jaar na ingebruikname is verzekerd.

De ‘Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019’ bepaalt de jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijzen. Per 1 januari 2024 geldt conform artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarnaar in artikel 2, eerste lid, van de verordening wordt verwezen, een minimale aanvangshuurprijs van € 879,66 per maand en conform artikel 2, tweede en vierde lid, van de verordening een maximale aanvangshuurprijs van € 1.129,78. Tevens omschrijft de verordening de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen alsmede voor nieuw te bouwen middeldure huurwoningen door middel van inkomensgrenzen.

Echter, per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur aangenomen en van kracht. De gereguleerde huur wordt met deze wet uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment die volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) maximaal € 1.157,95 per maand gaan kosten (prijspeil 1 juli 2024 t/m 30 juni 2025 conform artikel 1, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte en artikel 2 en Bijlage I van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte). Als verhuurders zich niet aan de nieuwe regels houden, kunnen ze vanaf 1 januari 2025 een boete krijgen van de gemeentes.

De definities op basis van de Wet betaalbare huur en aanverwante wet- en regelgeving die zijn opgenomen voor middenhuur en de (midden)inkomensgroepen die wettelijk gezien in aanmerking komen voor een middeldure huurwoning komen niet overeen met de definities en (midden)inkomensgroepen van de ‘Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019’ van de gemeente Diemen. Doordat de definitie van middenhuur door de nieuwe Wet betaalbare huur is aangepast, zijn de gehanteerde

huurprijzen voor woningen in het middensegment gewijzigd. Een en ander is verduidelijkt en vastgelegd middels collegebesluit d.d. 12 november 2024 met het toepassen van de hardheidsclausule uit artikel 6 van de Verordening doelgroepen woningbouw Diemen 2019.

Onderhavig projectvoornemen volgt de definities van de Wet betaalbare huur en wijkt hiermee af van de definities uit de gemeentelijke verordening. De definities ten aanzien van middenhuur zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierbij wordt dus rekening gehouden met de Wet betaalbare huur, en er zijn concrete afspraken gemaakt over de definities en toepassing inzake middenhuur. Door aansluiting te zoeken bij het actuele wettelijke kader en af te wijken van de gemeentelijke verordening, wordt aangesloten bij de doelstellingen van de wetgever en voorgesorteerd op een toekomstige aanpassing van de gemeentelijke verordening. In de anterieure overeenkomst en in de vergunningvoorschriften zijn afspraken en voorschriften gesteld over de aantallen te realiseren betaalbare huurwoningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de instructieregel in artikel 5.161 c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.3.4 Detailhandelsbeleid Diemen 2019

De detailhandelsvisie van Diemen, geactualiseerd in 2019, richt zich op het behoud en de versterking van een fijnmazige winkelstructuur. Die-merplein fungeert als het primaire winkelgebied voor dagelijkse boodschappen, ondersteund door de wijkwinkelcentra Kruidenhof en Diemen-Noord. Nieuwe detailhandelsinitiatieven buiten deze hoofdstructuur worden in principe niet toegestaan, behalve in Bergwijkpark-Noord, waar beperkte en gedoseerde ontwikkelingen mogelijk zijn. De visie benadrukt het belang van een toekomstbestendig winkelaanbod dat bijdraagt aan de leefbaarheid, duurzame verstedelijking en nabijheid van voorzieningen voor bewoners. De visie blijft gericht op een goed bereikbare en robuuste winkelstructuur die inspeelt op de groeiende bevolking en veranderende vraag- en aanbodverhoudingen.

Doorwerking projectgebied

Mede vanwege de ontwikkeling op Holland Park heeft gemeente Diemen in 2019 haar detailhandelsvisie laten updaten door BSP (hierna detailhandelsvisie 2019 genoemd). Daarin zijn verschillende supermarktplan- nen in samenhang tot elkaar beoordeeld. De conclusie uit de detailhan- delsvisie was destijds dat een scenario is voorzien van de verruiming van de detailhandelsmogelijkheden in Holland Park. Dit scenario voor- ziet in het clusteren van detailhandel om een geclusterde buurtvoorzie- ning met een (volwaardige) supermarkt op de planlocatie te realiseren. Het detailhandelsbeleid concludeert dat dit scenario de voorkeur heeft. Er is behoefte aangetoond aan dit programma en de eventuele effecten op omliggende voorzieningencentra zijn beperkt en aanvaardbaar, aldus detailhandelsvisie 2019. De toetsing van het projectvoornemen aan de Ladder van duurzame verstedelijking wordt in paragraaf 5.12 nader be- handeld.

4.3.5 Duurzaamheidsagenda 2020 – 2025

De Duurzaamheidsagenda 2020-2025 van de gemeente Diemen richt zich op het bevorderen van een gezonde leefomgeving en een duur- zame samenleving. De agenda benadrukt de noodzaak van een inte- grale aanpak waarbij duurzaamheid centraal staat in alle beleids- en uit- voeringsprocessen. Belangrijke thema's zijn energie- en klimaatbeleid, afval- en circulaire economie, en natuur- en biodiversiteit. De gemeente streeft naar een fossiel-onafhankelijke toekomst, met ambitieuze doelen zoals 49% CO2-reductie in 2030 en 90% in 2050. Daarnaast wordt er in- gezet op het verminderen van afval en het bevorderen van circulaire economie, waarbij materialen hoogwaardig worden hergebruikt. Samen- werking met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties is cruciaal om deze doelen te bereiken en een toekomstbestendig Diemen te realiseren.

Doorwerking projectgebied

Voor een beschrijving van het projectvoornemen in relatie tot 'De Duur- zaamheidsagenda 2020-2025' wordt doorverwezen naar paragraaf 2.2.6 van onderhavige motivering.

4.3.6 Duurzaamheidsnota Holland Park Zuid

De komende jaren zal het gebied Holland Park Zuid worden ontwikkeld tot een nieuw woongebied. In Holland Park Zuid zullen in totaal 1.500 woningen en enkele duizenden vierkante meters voorzieningen vrijrijzen waarbij het gebied een eigen karakter krijgt met veel groen tussen de woongebouwen. Bij deze ontwikkeling is duurzaamheid een belangrijke leidraad. Per deelgebied dient op eenduidige wijze duurzaamheid mee- genomen te worden. De 'Duurzaamheidsnota Holland Park Zuid' biedt hiervoor de basis. In deze nota worden speerpunten voor duurzaamheid bij de nieuwbouwontwikkelingen in Holland Park Zuid benoemd en zijn er concrete ambities en prestaties vertaald. Bij aanvragen omgevings- vergunning worden de volgende thema's als toetsingskaders gezien:

1. Energie en klimaat;
2. Afval en circulaire economie;
3. Klimaatadaptatie;
4. Natuur en biodiversiteit;
5. Luchtkwaliteit en geluid;
6. Schone mobiliteit.

Doorwerking projectgebied

Voor een beschrijving van het projectvoornemen in relatie tot de 'Duur- zaamheidsnota Holland Park Zuid' wordt doorverwezen naar paragraaf 2.2.6 van onderhavige motivering.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

5.1.1 Toetsingskader

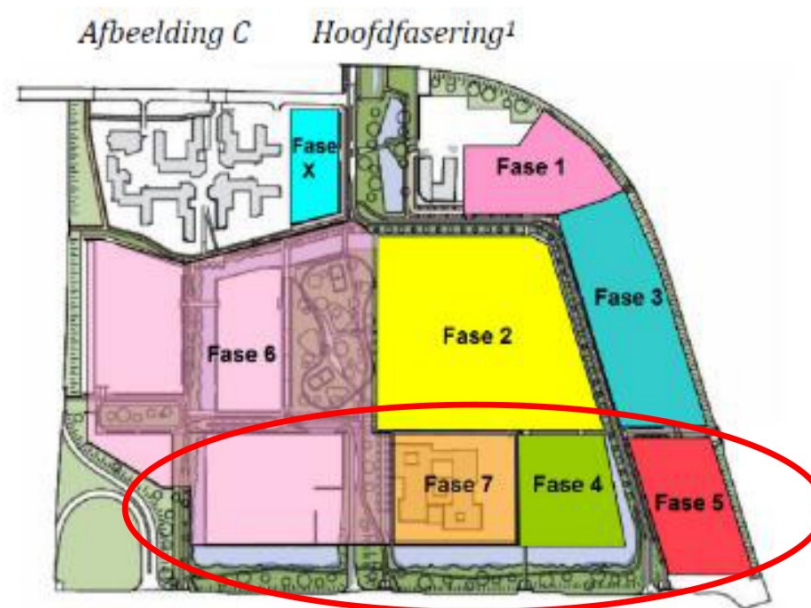
Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
- voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

5.1.2 Toetsing

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Bergwijpark 2015' is een PlanMER opgesteld voor het projectgebied Holland Park, toen het nog als Bergwijpark werd aangeduid (zie figuur 5.1). In de PlanMER is uitgegaan van maximaal 5.170 nieuwe woningen en 15.730 m² bvo aan voorzieningen voor het gehele gebied (exclusief de Campus Diemen Zuid). Vervolgens is het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' vastgesteld.



Figuur 5.1: Plangebied PlanMER 'Bergwijpark 2015' en globale weergave begrenzing 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' rood omcirkeld

Het plangebied van 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' heeft betrekking op de fasen 4, 5, 7 en een deel van 6 in figuur 5.1. Het voorliggende projectvoornemen valt binnen fase 7 in dit figuur. De kaders die gesteld zijn in het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' passen binnen de verrichte planMER. Dat wil zeggen dat, als de beoogde ontwikkeling binnen de kaders van het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' valt, deze daarmee ook binnen de kaders van het PlanMER Bergwijpark 2015 past.

Woningen

In het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' bedraagt het aantal woningen in totaal maximaal 1.500 woningen. Met onderhavig projectvoornemen wordt het maximum van 1.500 binnen heel Holland Park Zuid niet overschreden. Hiermee blijft het projectvoornemen ten aanzien

van het woonprogramma binnen de kaders van het 'CHW bestemmingsplan' en dus ook de uitgevoerde PlanMER. De afweging om lokaal in fase 7 – oftewel deelgebied Steigerblok – iets meer woningen te realiseren is in het kader van het bestemmingsplan al gemaakt en gemotiveerd. Met onderhavige BOPA wordt slechts beperkt afgeweken van het aantal woningen (5 wooneenheden extra) dat conform het 'CHW bestemmingsplan' in fase 7/Steigerblok is toegestaan (442 wooneenheden). Het totale aantal woningen is niet meer dan het totaal aantal woningen dat in het kader van de PlanMER is beschouwd.

Voorzieningen

Het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' (fasen 4, 5, 7 en een deel van 6 van PlanMER) maakt ook de toevoeging van 6.438 m² aan voorzieningen mogelijk. Onderhavig projectvoornemen realiseert in totaal ca. 3.125 m² bvo aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Hiermee wordt het totaal van 6.438 m² aan voorzieningen binnen het plangebied van het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' niet overschreden. Gelet op het feit dat het nieuwe programma past binnen de kaders van het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' en daarmee ook binnen de uitgevoerde PlanMER, is geen (nieuwe) milieueffectrapportage vereist. Ook de gewijzigde positionering van de voorzieningen leidt niet tot substantiële andere milieueffecten dan in het kader van de PlanMER onderzocht en beschouwd zijn. Daarbij is de afstand van de voorzieningen tot de hoofdwegenstructuur met geclusterde situering in fase 7 korter dan wanneer deze voorzieningen verspreid over het onderzoeksgebied van de PlanMER gesitueerd zouden worden. Dus zijn de effecten op het gebied van verkeer, geluid en dergelijke op zijn minst vergelijkbaar en waarschijnlijk zelfs gunstiger voor het milieu.

5.1.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling valt binnen de kaders van het 'CHW bestemmingsplan Holland Park Zuid' en daarmee ook binnen de kaders het PlanMER Bergwijpark 2015. Voor het projectvoornemen is een mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure dan ook niet noodzakelijk. Het

aspect 'Milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.2 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

5.2.1 Toetsingskader

In verband met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet bij het toelaten van een nieuwe functie worden aangetoond of sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de fysieke leefomgeving optreden.

5.2.2 Toetsing

Door Goudappel is een onderzoek gedaan naar het verkeer en parkeren. De volledige rapportage is in de bijlagen opgenomen. Navolgend worden de belangrijkste conclusies uit het rapport benoemd.

Parkeren

Voor de ontwikkeling zijn in totaal 313 autoparkeerplaatsen (waarvan 193 parkeerplaatsen in een garage en 120 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen) voorzien. Van deze 120 plaatsen, worden er 48 plaatsen voor bezoekers en personeel van de supermarkt gereserveerd. De gemeente Diemen heeft in eerste instantie de parkeernormen voor de wijk Holland Park vastgesteld in het 'CHW-Bestemmingsplan Holland Park Zuid'. Echter, uit onderzoek is gebleken dat de huidige parkeernormen voor Holland Park hoog zijn en tot leegstand (kunnen) leiden. Derhalve, mogen de parkeernormen van Holland Park Zuid worden verlaagd. Dit is vastgelegd in het Collegebesluit 'Toepassen mobiliteitscorrectie Nota parkeernormen voor Holland Park' d.d. 16 april 2024. De parkeernorm bedraagt conform het collegebesluit 0,55 parkeerplaats per woning, waarvan 0,4 parkeerplaats per woning in een gebouwde parkeervoorziening voor bewoners bij alle woningen en 0,15 parkeerplaats per woning voor bezoekers van de woningen en de overige functies.

Aan de hand van de parkeernormen is in tabel 5.1 het aantal parkeerplaatsen berekend dat voor het bewonersdeel van de 444 zelfstandige woningen benodigd is. Omdat de begeleide woonunits (begeleid wonen) bewoond worden door jongeren zonder auto's, hoeven er eigenlijk geen parkeerplaatsen gerekend te worden voor deze doelgroep.

Tabel 5.1: Parkeerbehoefte bewonersdeel (Bron: Goudappel)

Functie	Aantal	Eenheid	Parkeer-norm	Parkeerbe-hoefte
Bewoners	444	Woning	0,4	178
Totaal	178			

De parkeerbehoefte van de bewoners bedraagt in totaal 178 parkeerplaatsen. Met een aanbod van 193 parkeerplaatsen voor bewoners in de parkeergarage zijn voldoende parkeerplaatsen beoogd om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

Naast de parkeerbehoefte van de bewoners, is de parkeerbehoefte van de bezoekers berekend. Dit betreft de bezoekers van zowel de woningen als de diverse functies/voorzieningen. In tabel 5.2 is deze parkeerbehoefte voor het openbare (bezoekers)deel inzichtelijk gemaakt. De parkeerbehoefte bedraagt in totaal 118 parkeerplaatsen. Hierbij is voor de zorgunits rekening gehouden met een aandeel bezoek, bestaande uit bezoekers en/of begeleidend personeel. Met een aanbod van 120 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen voor bezoekers zijn voldoende openbare parkeerplaatsen beoogd om de parkeerbehoefte op te lossen.

Secundaire functies

In het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' wordt een parkeernorm van 0,25 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren gehanteerd. Dit betreft het bezoekersparkeren voor zowel de woningen als de gemengde functies op maaiveld. De bezoekersnorm is het Collegebesluit 'Toepassen mobiliteitscorrectie Nota parkeernormen voor Holland Park' verlaagd naar 0,15 parkeerplaats per woning. Ook deze bezoekersparkeernorm wordt voor alle voorzieningen toegepast. Hoewel in onderhavige motivering een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de primaire functies, zouden deze functies in de toekomst goed omgezet kunnen worden naar de voorgestelde secundaire functies, gezien de parkeernorm reeds rekening houdt met de gemengde functies op maaiveld in algemene zin. Wanneer deze units omgezet worden naar de secundaire functies, zal dit invloed hebben op het parkeren. Echter, zullen de gevolgen gering zijn, omdat het allemaal binnenstedelijke functies betreft. Bovendien wordt Holland Park Zuid een autoluwe woonwijk met hoge dichtheid, waardoor veel mensen relatief dichtbij wonen en meer zullen lopen en fietsen dan op andere plekken. De daadwerkelijke behoefte aan parkeerplaatsen is hierdoor in de praktijk lager.

Tabel 5.2: Parkeerbehoefte bezoekersdeel (Bron: Goudappel)

Functie	Aantal	Eenheid	Parkeer-norm	Parkeerbe-hoefte
Supermarkt	1.596	100 m² bvo	3	48
Bezoekers (woningen en overige niet-woonfuncties)	450	Woning	0,15	67,5
Deelauto's	2	Deelauto		2
Totaal	118			

Parkeerdrukmeting

Hoewel de parkeerbehoefte van onderhavig projectvoornemen volledig op eigen terrein opgelost kan worden, is de parkeerberekening aangevuld met een parkeerdrukmeting. De reden hiervoor is om na te gaan in hoeverre eventuele programmatische wijzigingen in de toekomst opgevangen zouden kunnen worden ten aanzien van parkeren. Met de parkeerdrukmeting is inzichtelijk gemaakt wat de parkeerdruk per moment van de week is en wat de eventuele restcapaciteit is van bestaande parkeerplaatsen. Uit deze parkeerdrukmeting blijkt dat in de openbare ruimte voldoende restcapaciteit is om een eventueel toekomstig parkeertekort door bijvoorbeeld programmatische wijzingen, op eigen terrein op te lossen. Afhankelijk van het moment van de week is er ruimte om 91 tot 108 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te lossen (bij een maximaal acceptabele parkeerdruk van 85%). Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat, met eventuele toekomstige wijzigingen, eventuele bijkomende parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgevangen kunnen worden.

Fietsparkeren

Voor het fietsparkeren geldt conform artikel 16 van het ‘CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid’ 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 normen van tabel 5.3. In totaal worden 1.466 fietsparkeerplekken gerealiseerd om aan deze fietsparkeerbehoefte te kunnen voldoen.

Tabel 5.3: Fietsparkeerbehoefte

GO woning m²	Aantal woningen	Norm fietsrekplekken	Fietsparkeerbehoefte
< 50	48	2	96
> 50 - < 75	264	3	792
> 75 - < 100	115	4	460
> 100	20	5	100
> 125	3	6	18
Totaal	1.466		

Verkeer

Met behulp van CROW-kencijfers is de verkeersgeneratie van de ontwikkellocatie berekend. Dit betreft enkel de verkeersgeneratie van de niet-woonfuncties. De verkeersgeneratie van de woningen is reeds in het verkeersmodel opgenomen. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid heeft Diemen een stedelijkheidsgraad van ‘sterk stedelijk’. De ontwikkellocatie is gelegen in de stedelijke zone ‘schil centrum’. In deze classificatie is een bandbreedte beschikbaar, waarbij uitgegaan is van de minimale kencijfers. Vervolgens is door behulp van een omrekenfactor de verkeersgeneratie van weekdag naar werkdag omgezet. Uit de berekening blijkt dat de niet-woonfuncties op een gemiddelde werkdag circa 1.870 motorvoertuigen (mvt) per etmaal genereren. Tabel 5.4 toont de resultaten hiervan.

Tabel 5.4: Verkeersgeneratie op etmaalniveau (Bron: Goudappel)

Type	Weekdag	Werkdag
Buurtkamer	-	-
Fullservice supermarkt (incl. magazijn)	1.210	1.340
Detailhandel	140	160
Huisarts	60	90
Commerciële dienstverlening/maatschappelijk	20	30
Kinderdagverblijf	180	260
Totaal	1.610	1.870

Ter nuancering moet opgemerkt worden dat de uitgangspunten die gehanteerd zijn, als een worst-case scenario beschouwd mogen worden. Holland Park wordt namelijk een autoluwe woonwijk. De hoge dichtheid van de bebouwing zorgt ervoor dat veel mensen dichtbij de voorzieningen wonen. Het is daardoor minder aannemelijk dat zij in grote getalen met de auto naar de voorzieningen rijden. De verkeersgeneratie zal daardoor in de praktijk lager zijn.

Omdat verkeer zich over het algemeen niet evenredig verdeelt over tijd en rijrichting, zijn met behulp van de aanwezigheidspercentages van het CROW de spitsmomenten inzichtelijk gemaakt. Met inachtneming van deze percentages blijkt dat de niet-woonfuncties in de ochtendspits ca. 190 motorvoertuigen genereren. In de avondspits worden ca. 280 motorvoertuigen gegenereerd. Voor de drukste spitsperiode (avond) komt dit neer op gemiddeld 4-5 auto's per minuut. Daarbij kan opgemerkt worden dat het aantal motorvoertuigbewegingen in de praktijk minder zal zijn, vanwege de autoluwe opzet van Holland Park en het verzorgingsgebied dat relatief klein is (dankzij de hoge dichtheid van Holland Park). Met behulp van het verkeersmodel van de gemeente Diemen is de

verkeersintensiteit op de omliggende wegvakken in beeld gebracht. Hierbij is het verkeersmodel opgehoogd met de berekende verkeersgeneratie van de niet-woonfuncties. Uit de vergelijking tussen de intensiteit en de capaciteit van de wegen in het gebied blijkt dat het effect van de realisatie van de niet-woonfuncties gering is. Zowel op wegvak- als op kruispuntniveau worden daarom geen extra verkeerskundige knelpunten verwacht.

5.2.3 Conclusie

Het aspect ‘Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.3 Activiteiten en milieuzonering

5.3.1 Toetsingskader

Het is van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan én gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldoen aan de instructieregels uit het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl) ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied. De term ‘activiteiten met

gebruiksruimte’ kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term ‘milieubelastende activiteiten’.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Omgevingsplan Gemeente Diemen

Het “Omgevingsplan gemeente Diemen” dat van toepassing is op deze locatie, vermeld in “Artikel 22.63 Geluid: waarden voor geluidgevoelige gebouwen” de in tabel 5.5 aangegeven waarden. De in het omgevingsplan opgenomen maximale geluidniveaus L_{Amax} zijn niet van toepassing op het laden en lossen in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur.

Tabel 5.5: Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw

Beschrijving	07 - 19u	19 - 23u	23 - 07u
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L _{Ar,LT} als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L _{Amax} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	65 dB(A)

Genoemde grenswaarden op de gevel gelden voor de gevels van de dichtstbij gelegen geluidgevoelige gebouwen, want deze zijn maatgevend. Wordt voor deze geluidgevoelige functies aan de eisen voldaan, dan zal dit ook voor de verder weg gelegen geluidgevoelige functies gelden. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder is het geluid door een activiteit, IN een geluidgevoelige ruimte binnen een in- of aanpandig geluidgevoelig gebouw, niet hoger dan de waarde, genoemd in tabel 5.6.

Tabel 5.6: Waarde voor geluid in een geluidgevoelige ruimte binnen een in- of aanpandig geluidgevoelig gebouw

Beschrijving	07 - 19u	19 - 23u	23 - 07u
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L _{Ar,LT} als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau L _{Amax} als gevolg van activiteiten	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

5.3.2 Toetsing

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het projectgebied. En dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt in de bedrijfsvoering van omliggende functies.

Voor dit onderdeel worden de handreikingen inzake milieuzonering van de VNG geraadpleegd. Voor voorgenomen projectvoornemen wordt de VNG-handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009 geraadpleegd. Deze handreiking biedt duidelijke richtlijnen ter consistente bescherming voor woningen. Gezien deze versie ten tijde van bestemmingplan vigerend was, en scherper de milieugevoelige functies (woningen) beschermd, wordt gebruik gemaakt van de ‘oude’ bekende uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering 2009’.

Tabel 5.7 toont de geldende richtafstanden op basis van de VNG-handreiking uit 2009. De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Het projectgebied maakt, gelet op de gemengde functies in de plint, de ligging nabij drukke verkeerswegen en een bedrijventerrein, deel uit van een gemengd gebied. Binnen het projectgebied worden diverse buurtfuncties mogelijk gemaakt. Dit zijn functies zoals detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn volgens de VNG-handreiking functies met milieucategorieën 1 en 2 die een richtafstand hebben van respectievelijk 0 en 10 meter. Deze functies met deze milieucategorie zijn inpasbaar in een woongebied in een gemengde omgeving.

Aan deze richtafstanden wordt voldaan, afgezien van het kinderdagverblijf (zie tabel 5.8). Omdat er woningen gebouwd gaan worden op de verdiepingen boven het kinderdagverblijf, zullen in dit geval woningen binnen de richtafstand vallen. Dit geeft aanleiding voor nader onderzoek. Daarbij is zorgvuldigheidshalve nader onderzoek verricht naar de supermarkt. Omdat de richtafstand voor een supermarkt in gemengd gebied 0 meter betreft, voldoet deze functie eigenlijk aan stap 1 van de VNG Bedrijven en milieuzonering. De supermarkt is wel beoordeeld in het kader van het Omgevingsplan gemeente Diemen.

Op een afstand van ca. 260 meter ligt bedrijventerrein Verrijn Stuart. Dit is een gezonde industrieterrein waar grotendeels bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Aan de richtafstand van 30 m wordt voldaan.

Tabel 5.7: Richtafstanden VNG-handleiding ‘Bedrijven en milieuzonering 2009’ per milieucategorie

Milieu-categorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 5.8: Richtafstanden beoogde functies en activiteiten

Activiteit	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Kinderopvang	2	10 m	0 m
Supermarkten, warenhuizen	1	0 m	0 m
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	0 m	0 m
Detailhandel voor zover n.e.g.	1	0 m	0 m
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	0 m	0 m

Verder zijn in de omgeving geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de milieusituatie ter plaatse van het projectgebied, 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. Deze conclusie volgt tevens uit het akoestisch onderzoek dat uitgevoerd is in het kader van de geluidemissie van het kinderdagverblijf en supermarkt.

Akoestisch onderzoek geluidemissie KDV en supermarkt

Zorgvuldigheidshalve is door PhysiBuild B.V. een akoestisch onderzoek verricht naar het geluid ten gevolge van de realisatie van het kinderdagverblijf (KDV) en de supermarkt. Hierbij is rekening gehouden met onder meer de verkeersaantrekkende werking, stemgeluid van kinderen, winkelwagens en de bevoorrading van de supermarkt. Er is gekeken naar de gevolgen voor de geluidgevoelige functies in het eigen projectvoornemen, en voor geluidgevoelige bebouwing in de omgeving. De volledige rapportage is in de bijlagen opgenomen.

Kinderdagverblijf

Op grond van de rekenresultaten van de geluidemissie van de geluidbronnen kan geconcludeerd worden dat voor het kinderdagverblijf aan stap 3 vanuit de VNG-publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ voldaan wordt op een afstand van 10 meter rond het KDV. Binnen de 10 meter afstand vindt een overschrijding plaats ter plekke van de direct aan het speelplein grenzende gevels, waar de geluidbelasting op de gevel maximaal 58 dB(A) bedraagt. Dit speelt alleen in de dagperiode als het kinderdagverblijf geopend is. In de avond- en nachtperiode is er geen geluid. Het geluidniveau in de verblijfsruimten achter deze gevels blijft (op basis van een met standaard constructies minimaal te realiseren geluidwering van 24 dB) beperkt tot maximaal (58 – 24 =) 34 dB(A), hetgeen voldoet aan het toegestane maximale geluidniveau van 35 dB(A) in geluidgevoelige ruimten.

Bij meerdere woningen is er een overschrijding van de waarde van 50 dB(A). Op de eerste en tweede verdieping wordt de richtwaarde van stap 3 voor langtijdgemiddelde in de dagperiode (55 dB(A)) met maximaal 3 dB(A) overschreden. Met een volledig afsluitbaar balkon in de hoogst belaste situaties en met een verhoogd gesloten borstwering in combinatie met geluidsabsorberend plafond bij de overige woningen, kan overal aan de richtwaarde worden voldaan. Deze maatregelen zijn strijdig met andere kaders. Voor de woningen met overschrijdingen kan middels een gesloten uitgevoerde balkonafscherming en de toepassing van een absorberend plafond het geluidniveau bij de gevel aan de buitenruimte worden verlaagd, waardoor in ieder geval voldaan wordt aan de genoemde richtwaarde van 55 dB(A). De geluidreductie van de balkonafscherming wordt bepaald op basis van de methode GGG'97.

De hoogst berekende waarde met betrekking tot piekgeluid voor schreeuwende kleuters is 66 dB(A). Hieruit blijkt dat de waarde van 70 dB(A) in de dagperiode voor piekgeluid uit het “Omgevingsplan gemeente Diemen” en stap 2 van de VNG niet overschreden wordt, en dus voldaan wordt aan de gestelde eisen. Ter beperking van het geluid worden in het ontwerp maatregelen getroffen om het (piek)geluid te beperken. Hierbij valt te denken aan dempend materiaalgebruik voor de ondergrond van de buitenruimte en speelvoorzieningen die niet uitnodigen tot luid gebruik (bijvoorbeeld wel een klimrek of klimtoren, kleine schommel of glijbaan, maar geen voetbalgoal of basketbalpaal).

Supermarkt

Voor de supermarkt wordt zowel aan de eisen uit het Omgevingsplan gemeente Diemen als uit de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering” stap 1 voldaan. Wanneer er in de uitwerking van het definitieve bouwplan blijkt dat er, behalve de gaskoelinstallatie, nog meer geluid producerende technische installaties voor de supermarkt buiten opgesteld worden, dient de geluidemissie hiervan nog in het onderzoek verwerkt te worden. Deze verfijning van het akoestisch onderzoek vindt dan

plaats in het kader van BOPA 2. Alsmede worden eventuele maatregelen hierin beschouwd, afgewogen en waar nodig getroffen. Het uitgangspunt daarbij is dat voldaan wordt aan de grenswaarden voor geluid van activiteiten uit het Omgevingsplan van de gemeente Diemen.

Secundaire functies

De secundaire functies lenen zich goed voor functiemenging. Voor 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren', 'Detailhandel voor zover n.e.g.', 'Supermarkten, warenhuizen' geldt volgens de nieuwe uitgave namelijk de zone 'functiemenging'. Derhalve zouden de primaire functies in de toekomst goed omgezet kunnen worden naar de secundaire functies, zonder dat het woon- en leefklimaat van de woningen in het projectgebied en omliggende woningen in het geding zijn.

5.3.3 Conclusie

Het aspect ‘Activiteiten en milieuzonering’ vormt wel belemmering voor onderhavig projectvoornemen. Aan de richtafstanden wordt voldaan, met uitzondering van het kinderdagverblijf. Tevens blijkt dat bij meerdere woningen de richtwaarde van 50 dB(A) voor het gemiddelde geluid wordt overschreden, piekgeluiden blijven binnen de grenswaarde van 70 dB(A) en voldoen. Met maatregelen bij de betreffende woningen (absorberend plafond en balkonafscherming) wordt voldaan aan de normwaarden uit stap 3 uit de handreiking VNG. Aangezien geluid vanwege het kinderdagverblijf wordt beperkt tot de dagperiode, het binnenniveau in de woningen wordt gewaarborgd, maatregelen worden getroffen om het geluid bij de balkons te beperken en de woningen aan een verder rustig binnenterrein zijn gelegen wordt het woon- en leefklimaat van de woningen acceptabel geacht.

5.4 Geluid

5.4.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluids-aandachtsgebied, dient het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

Tabel 5.9: Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsoort

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 Lden

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg. Geluidsgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel

4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geluidbeleid gemeente Diemen

Gemeente Diemen heeft een eigen geluidbeleid opgesteld ‘Hogere grenswaarde geluid, beleid geldend voor herontwikkeling en nieuwbouw’ d.d. 22 november 2011.

De belangrijkste punten uit dit beleid zijn hieronder omschreven naar termen uit de Omgevingswet.

- Elk appartement dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel én ten minste één geluidluwe buitenruimte (gelijk of lager dan de standaardwaarde).
- De verblijfsruimten en slaapkamers moeten zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel liggen.
- Bij aanwezigheid van een buitenruimte, dient deze zich niet aan de hoogst belaste zijde te bevinden. Indien dit wel het geval is, dient een serre of afsluitbaar balkon te worden overwogen.
- Indien akoestische compensatie onvoldoende oplevert, (ter beoordeling van burgemeester en wethouders) ook niet-akoestische compensatie dient te worden toegepast. Bijvoorbeeld vrij uitzicht bij hoogbouw.
- Van deze eisen kan in bijzondere omstandigheden worden afgeweken.

5.4.2 Toetsing

In het kader van het ‘CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid’ was een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek wegverkeerslawaaï was gebleken dat de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeer op de Gooiseweg, de Daalwijkdreef, de Bergwijkdreef en de Eekholt wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde werd op één toetspunt ten gevolge van de Gooiseweg overschreden, waardoor deze gevel als dove gevel moet worden uitgevoerd. Bovendien bleek uit

zowel het onderzoek industrielawaai als railverkeerslawaaï dat de voorkeursgrenswaarde overschreden werden door respectievelijk het industrieterrein Verrijn Stuart en metrolijn 53.

De Bergwijkdreef heeft als geluidmaatregel de toepassing van een geluidsreducerend wegverharding (SMA 0/5). Vanuit stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren werd geconcludeerd dat redelijkerwijs geen verdere maatregelen (zoals hoge geluidafschermende voorzieningen) mogelijk en/of gewenst waren. Burgemeester en wethouders hebben op basis van deze conclusies besloten hogere grenswaarde(n) als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Op 20 augustus 2019 is het besluit hogere grenswaarden vastgesteld.

Gezien er op enkele punten afgeweken wordt van het ‘CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid’ is in het kader van de BOPA-procedure opnieuw een akoestisch onderzoek verricht. Hiervoor is aan de normen van de Omgevingswet (Bkl) getoetst, maar ook het geluidbeleid en omgevingsplan van de gemeente Diemen. Als onderdeel van deze toetst wordt rekening gehouden met het eerder genomen besluit hogere grenswaarden.

Akoestisch onderzoek gemeentewegen

RS Akoestiek heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid vanwege de gemeentewegen op de gevels van het onderhavige projectvoornemen. Dit betreft de toetsing van het plan aan de Omgevingswet. De volledige rapportage is in de bijlagen opgenomen.

Wegverkeerslawaaï

Uit de berekeningen blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB, vanwege de gemeentewegen, met maximaal 4 dB wordt overschreden. Hiermee bedraagt geluidbelasting ten hoogste 57 dB, waarmee de grenswaarde van 70 dB niet wordt overschreden. Tevens blijkt dat de meeste woonblokken beschikken over één of meerdere geluidluwe gevels.

Conform Besluit kwaliteit leefomgeving worden geluidbeperkende maatregelen overwogen waarmee aan de standaardwaarde kan worden voldaan. Voor de appartementen die niet beschikken over een geluidluwe gevel, kan middels balkonafscherming een geluidluw balkon worden gecreëerd. Overige maatregelen stuiten op diverse bezwaren, met name op stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten. Het treffen van de akoestische maatregelen en een adequate uitwerking daarvan geldt als voorwaarde voor het verlenen van de vergunning in het kader van BOPA 2 (zie voor nader uitleg ‘Toetsing Besluit hogere grenswaarden, Wet geluidhinder’).

Het gaat dan om bouwkundige maatregelen die zorgen voor geluidreductie op de uitwendige scheidingsconstructie zoals door afscherming van de (gesloten) balkons of balkonranden van de appartementen, en waar aanwezig, gecombineerd met een geluidsabsorberend plafond. Met als doel om alle appartementen te laten voldoen aan het gemeentelijke geluidbeleid.

Spoorwegenlawaaï

Het geluid vanwege metrolijn 53 en de hoofdspoorweg zijn niet nader beschouwd. De onderhavige nieuwbouw ligt buiten het geluidaandachtsgebied van de metrolijn (lokale spoorweg) en het geluidaandachtsgebied van de hoofdspoorweg.

Luchtvaartlawaaï

De onderhavige nieuwbouw ligt deels binnen ‘gronden 5’ van het beperkingengebied voor bebouwing van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol. Buiten bestaand stedelijk zijn geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Deze voorwaarde is niet voor Holland Park van toepassing, gezien het in bestaand stedelijk gebied gelegen is.

Gemeente Diemen heeft de van toepassing zijnde geluidcontouren van Schiphol. Hieruit blijkt dat de gehele nieuwbouw ligt in het vlak van 52 dB van Schiphol.

Cumulatie gemeentewegen en luchtvaartlawaaï

Het gecumuleerd geluid op de gevels van de appartementen vanwege gemeentewegen en luchtvaartlawaaï bedraagt 58 – 61 dB. Uit de rekenresultaten blijkt dat het gezamenlijk geluid vanwege de gemeentewegen en luchtvaartlawaaï op de gevels van de appartementen ten hoogste 59 dB bedraagt.

Geluid is voor de planvorming eerder al afgewogen. Het plan wijkt voor wat betreft geluid niet wezenlijk af van het oorspronkelijke plan. Het onderhavig plan is aangepast ten opzichte van het plan van een aantal jaar geleden waarbij in het verleden hogere waarden zijn vastgesteld. Bij de toetsing en beoordeling van het geluid onder de Omgevingswet is ook gebruik gemaakt van het bestaande besluit hogere grenswaarde van 20 augustus 2019, opgesteld onder de Wet geluidhinder. Dit is gedaan om te borgen dat voorgenomen plan niet minder bescherming biedt tegen geluid dan het oorspronkelijke plan. Echter, het huidige voorgenomen plan valt onder de Omgevingswet. Dat betekent dat als het geluid hoger is dan de standaardwaarde, door de gemeente Diemen onder andere beoordeeld moet worden of:

- geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen;
- de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt;
- het gecumuleerde geluid aanvaardbaar is.

Ook dient vastgesteld te worden welke bouwkundige maatregelen nodig zijn om de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies te laten voldoen aan de in de Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) van kracht zijnde eisen ten aanzien van de geluidwering.

Toetsing Besluit hogere grenswaarden, Wet geluidhinder

Hoewel een uitgewerkt gevelweringsonderzoek pas in het kader van BOPA 2 zal worden verricht, dient in de voorliggende BOPA te worden onderzocht wat het gevolg is van de geluidbelasting op de gevels van de appartementen. Hiervoor dient de ingekaderde flexibiliteit van de woonblokken die is opgenomen in de bebouwingscontouren toegepast

te worden. RS Akoestiek heeft in een notitie de uitgangspunten, resultaten van de berekeningen en de te treffen bouwkundige maatregelen beschreven. Het gaat dan om bouwkundige maatregelen die zorgen voor geluidreductie op de uitwendige scheidingsconstructie zoals door afscherming van al dan niet gesloten balkons of balkonranden van de appartementen. Met als doel om ervoor te zorgen dat een geluidluwe gevel of geluidsluwe buitenruimte ontstaat. Deze notitie genaamd 'Toetsing Besluit hogere grenswaarden, Wet geluidhinder' is in de bijlagen opgenomen. De geluidreductie van balkonafscherming wordt bepaald op basis van de methode GGG'97.

Het voorgenomen plan valt onder de regels van de Omgevingswet. Dat betekent dat als het geluid hoger is dan de standaardwaarde, dit door de gemeente Diemen beoordeeld moet worden. Tevens moet het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel in het besluit betrokken worden, zolang het geluid niet hoger is dan de grenswaarde.

Voor het projectvoornemen is een nieuw besluit onder de Omgevingswet nodig, omdat de voorgenomen aanpassingen niet passen binnen het vigerende ruimtelijke kader. De aanpassingen zijn gewenst om het beoogde plan op een aantal punten te verbeteren ten opzichte van het plan opgenomen in het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid'. Voor de toets van het geluid is het uitgangspunt dat de aanpassing past binnen het besluit hogere grenswaarden van 20 augustus 2019, opgesteld onder de Wet geluidhinder, alsmede aan het gemeentelijk 'Hogere grenswaarde geluid – Beleid' gelden voor herontwikkeling en nieuwbouw van 22 november 2011.

Als het beoogde plan daaraan voldoet, vindt geen nieuwe afweging plaats van onder andere geluidbeperkende maatregelen en de geluidluwe gevel. Het gecumuleerde geluid wordt in dat geval aanvaardbaar geacht, mede gelet op het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt echter dat niet alle appartementen in het plan beschikken over een geluidluwe gevel en/of geluidluwe buitenruimte en een geluidluwe gevel bij de slaapkamer. 17 appartementen voldoen op een aantal aspecten niet direct aan de eisen uit het geluidbeleid van de gemeente. Om hieraan tegemoet te komen, zullen balkonafschermingen met variërende hoogtes worden toegepast en worden, indien aanwezig, bij plafonds van buitenruimten geluidsabsorptie gebruikt. Hiervoor, zal in overleg bepaald worden welke uitvoeringswijze de beoogde kwaliteit kan waarborgen. Dit overleg en uitwerking vindt plaats in het kader van BOPA 2. Hieronder een opsomming van deze appartementen:

- Bij 6 appartementen op de begane grond, die direct aan de straat of het landschap grenzen is sprake van een geluidbelasting boven de voorkeurgrenswaarde. Om daar te kunnen voldoen aan het geluidbeleid zijn schermen nodig die hoger zijn dan 1,8 m voor de gevel van de woningen. Dergelijke maatregelen zijn strijdig met verschillende andere kaders. Het plaatsen van hoge (glazen) schermen bij deze woningen zou een fysieke en visuele barrière vormen tussen de appartementen en het openbare gebied. Zo'n scherm is daarmee in strijd is met het Beeldkwaliteitsplan. Het plan verlangt naar natuurlijke overgangen door middel van een encroachmentzone – een subtiele overgang zonder gesloten balustrades. Het betreft daarbij een beperkte overschrijding tot 3 dB. Dat overwegende is voor deze situatie het belang van het voorkomen van een zo'n fysieke en visuele barrière groter dan het belang van het terugbrengen van het geluid.
- Bij 10 appartementen op de verdiepingen van de woonblokken A1, D1 & D3 is sprake van een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. Om de appartementen in overeenstemming te brengen met het geluidbeleid zou een ingrijpende wijziging van de plattegronden nodig zijn, Slaapkamers moeten daarvoor worden verplaatst naar de buitenruimte of de buitenruimte moet worden verplaatst of uitgebreid naar de slaapkamer. De buitenruimten moet worden voorzien van een hoge gesloten borstwering (tot 1,5 m

hoogte) en geluidsabsorberend plafond. Deze appartementen beschikken niet over een geluidluwe gevel bij de slaapkamer. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van deze slaapkamers aan de westgevel is 1 dB.

- Bij één appartement van blok D3 op de 7e verdieping, kan middels balkonafscherming worden voldaan aan de geluidluwe buitenruimte en geluidluwe gevel waar een woonkamer aan grenst. Aan dezelfde buitenruimte grenst een deel van een slaapkamer. Er zouden maatregelen vergelijkbaar met bovenstaande nodig zijn. Er wordt niet voldaan aan het geluidbeleid ten aanzien van deze slaapkamer.

Voor deze 17 appartementen wordt om uitsluitel gevraagd, zodat er een passende oplossing kan worden gevonden die zowel aan de uitgangspunten van het geluidbeleid als aan de esthetische eisen van het Beeldkwaliteitsplan voldoet.

Cumulatie geluidsbronnen

Middels de geluidsonderzoeken naar gemeentewegen en het akoestisch onderzoek voor de supermarkt en het kinderdagverblijf (zie paragraaf 'Activiteit en milieuzonering') is het projectvoornemen beoordeeld op het aspect 'geluid'.

In het onderzoek naar gemeentewegen is geconstateerd dat het geluid door gemeentewegen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en bij 17 appartementen niet aan enkele aspecten van het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. In het onderzoek naar de supermarkt en het kinderdagverblijf is geconstateerd dat enkel het langtijdgemiddelde geluid door het kinderdagverblijf hoger is dan 50 dB(A). Deze overschrijding is op 26 appartementen rondom het dagverblijf vanaf de tweede verdieping. De appartementen vallen niet samen met de 17 appartementen die genoemd zijn bij gemeentewegen. Met bouwkundige maatregelen die zorgen voor geluidreductie op de uitwendige scheidingsconstructie (zoals door afscherming van balkonranden al dan niet in combinatie met een geluidsabsorberend balkonplafond) kan bij de overschrijding van het

langtijdgemiddelde geluid door het kinderdagverblijf van 50 dB(A) beperkt tot ten hoogste 5 dB(A).

Het maximale geluid door spelende kinderen is ten hoogste 66 dB en voldoet aan de richtwaarde. Bij de overige appartementen is het geluid door gemeentewegen niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde én is het langtijdgemiddelde geluid door het kinderdagverblijf niet hoger dan 50 dB(A).

In de bijlagen is een overzicht te vinden met de diverse geluidmaatregelen. Hierin zijn de woningen waar extra maatregelen worden getroffen vanwege geluid met een ster aangeduid. Tevens is aangegeven waar sprake is van een luwe gevel voor geluid van verkeer en waar geluid van het kinderdagverblijf een rol speelt.

Om een goed woonklimaat in de woningen te creëren zullen bouwkundige maatregelen worden genomen en wordt het binnenniveau beperkt door een voldoende geluidwering van de gevel, dit wordt in BOPA 2 verder uitgewerkt. Doelstelling bij deze uitwerking is om voor het aspect geluid alle woningen te laten voldoen aan het gemeentelijke geluidbeleid. Het gecumuleerde geluid wordt hiermee aanvaardbaar geacht.

5.4.3 Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt een belemmering voor onderhavig projectvoornemen. Maatregelen om de situatie in overeenstemming te brengen met het geluidbeleid zijn strijdig met andere kaders. Om een goed woonklimaat in de woningen te creëren kunnen maatregelen aan de balkons worden genomen om het geluid te beperken en maatregelen in de geluidwering van de gevel worden genomen om het binnenniveau te beperken, dit wordt in BOPA 2 verder uitgewerkt. Doelstelling bij deze uitwerking is om voor het aspect geluid alle woningen te laten voldoen aan het gemeentelijke geluidbeleid, voor zover geen overwegende bezwaren zijn vanwege andere aspecten. De beoordeling daartoe wordt gemaakt in BOPA 2.

5.5 Archeologie

5.5.1 Toetsingskader

Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder archeologische monumenten (par. 5.1.5.5 Bkl). Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed gericht op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde archeologische monumenten;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

In het belang hiervan worden in het gemeentelijke omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

5.5.2 Toetsing

Voor het aspect 'Archeologie' is het "CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid" geraadpleegd. Uit het archeologiebeleid van de gemeente Diemen volgt dat voor het projectgebied een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Gezien de lage archeologische verwachtingswaarden is het niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek te verrichten.

5.5.3 Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.6 Bezinning

5.6.1 Toetsingskader

Bezinning is een belangrijk aspect bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit binnen het projectgebied en de omgeving daarvan. Het is essentieel om voldoende zonlicht of schaduw te hebben op gevels, tuinen, terrassen en speelplekken, omdat dit bijdraagt aan een aangenaam verblijfsklimaat. Er gelden geen specifieke instructieregels voor het aspect bezinning. De gemeente heeft de vrijheid om het toetsingskader zelf in te vullen.

Een bezonningsstudie is een digitale simulatie van de zonnestanden op basis van een 3D-model van het betreffende object en de directe omgeving. Hierbij wordt de schaduwval en het zonlicht op gevels, tuinen of openbare ruimten op relevante data en tijdstippen visueel inzichtelijk gemaakt. Het helpt om de effecten van bouwplannen inzichtelijk te maken en kan zelfs cijfermatige onderbouwing bevatten. Dit wordt veelal gedaan op basis van de normen van het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO, die worden onderverdeeld in een 'lichte' en 'strengere' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

5.6.2 Toetsing

In het kader van deze ontwikkeling zijn de effecten van het bouwplan Holland Park Zuid visueel weergegeven met behulp van een 3D-model dat is gebaseerd op het voorlopig ontwerp. De bijlagen bevatten de bezonningstekeningen. De toetsingsmomenten in maart, juni en december voldoen aan de TNO-normen. Het invloedsgebied wordt bepaald door de zonbeweging. De zon komt op in het oosten en gaat onder in het westen, wat betekent dat er vanuit de ontwikkeling geen negatieve effecten zijn op de omgeving in het zuiden en westen. Het invloedsgebied is daarom vastgesteld ten noorden en oosten van het plangebied.

In het noorden staan woontorens met verschillende hoogteaccenten. De gevels van deze torens zijn naar het zuiden gericht en hebben meestal balkons aan die zijde. Ten oosten van het projectgebied ligt een locatie die, net als het projectgebied zelf, nog ontwikkeld zal worden tot een woongebied met torens die aan alle zijden georiënteerd zijn. Dit betekent dat ook hier balkons zullen worden geplaatst. Hieronder worden de mogelijke effecten op deze locaties per maand beschreven, gevolgd

door een conclusie over de impact van de ontwikkeling op de schaduwwerking in de omgeving.

Maart

In maart veroorzaakt de ontwikkeling in de ochtend schaduwwerking op de noordelijk gelegen gevels. Rond het middaguur zijn alleen de hoogteaccenten nog verantwoordelijk voor schaduw op de gevels. Tussen 14:00 en het einde van de middag zijn er geen schadueffecten waarneembaar. In de namiddag zijn de eerste schaduwen te zien aan de oostzijde van de ontwikkeling. Over de hele dag genomen blijkt dat de ontwikkeling geen buitensporige effecten heeft op de omgeving. Tot de middag zijn er schadueffecten zichtbaar ten noorden van het plangebied, terwijl vanaf het einde van de middag de schaduw zich naar het oosten verplaatst. Buiten deze tijdstippen ontvangen de gevels voldoende zonlicht om te voldoen aan de normen van TNO.

Juni

In juni is er op geen enkel moment sprake van schaduwwerking op de gevels van de omliggende gebouwen. Dit komt door de hoge stand van de zon in de zomermaanden.

December

In december veroorzaakt de ontwikkeling gedurende de hele dag schaduwwerking op de omliggende gebouwen. Dit wordt beïnvloed door de lage stand van de zon in de wintermaanden. De impact varieert en verschuift door de dag vanwege verschillende hoogteaccenten. Over het algemeen zal er nauwelijks direct zonlicht op de gevels vallen. Door het brede straatprofiel zal er echter geen sprake zijn van een verminderde daglichttoetreding. Bovendien wordt er in de wintermaanden minder gebruik gemaakt van de balkons vanwege de lagere temperaturen en bewolkt weer.

5.6.3 Conclusie

Het effect van schaduwwerking vanuit het perspectief van goede ruimtelijke ordening is onderzocht door een visuele vergelijking van de nieuwe situatie met de omgeving. Uit de studie blijkt dat er enig effect is in maart, maar over de hele dag genomen is er geen negatief effect. In juni is er geen waarneembare schaduwwerking. In december is er gedurende de hele dag schaduwwerking, maar omdat de buitentemperatuur over het algemeen laag is en er überhaupt nauwelijks direct zonlicht op de gevels zal vallen, zijn er geen onevenredige effecten op de daglichttoetreding van de woningen te verwachten. Kortom, het voorgenomen initiatief veroorzaakt over het algemeen geen significante negatieve effecten van schaduwwerking op de omgeving.

5.7 Bodem

5.7.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening houdend met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

5.7.2 Toetsing

Aeres Milieu B.V. heeft voor de sloop van het complex uitpandig een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage hiervan is in de bijlagen opgenomen. Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Uit de analysesresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De aangetroffen bijmengingen met sporen baksteen en sporen beton worden niet als asbestverdacht beschouwd. De resultaten van dit bodemonderzoek bieden een voorlopige indicatie van de bodemkwaliteit. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt vooralsnog geen belemmering voor de herontwikkeling van de projectlocatie.

Aanvullend ‘inpandig’ verkennend bodemonderzoek

Ten tijde van het eerste verkennend bodemonderzoek was het gebouwencomplex nog in gebruik door Hogeschool Inholland. Derhalve kon niet inpandig worden geboord. Na de sloop van het gebouwencomplex zal een verkennend bodemonderzoek verricht worden ter plaatse van het niet-onderzochte deel. Daarnaast zal op basis van het bouwplan met inachtneming van de ondergrondse parkeergarage voldoende diep geboord worden. Een voorwaarde voor de aanvraag van BOPA 2 is dat het aanvullende (inpandig) bodemonderzoek afgerond moet zijn en er geen sprake moet zijn van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit bodem. Dit wordt in de beschikking van BOPA 1 als voorwaarde opgenomen.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ‘Bodem’ vormt vooralsnog geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen. Wel dient bij de aanvraag van BOPA 2 dan wel direct na sloop en voorafgaand aan de realisatie van de bebouwing een

aanvullend (inpandig) bodemonderzoek plaats te vinden. Dit wordt in de beschikking van BOPA 1 als voorwaarde opgenomen.

5.8 Cultuurhistorie

5.8.1 Toetsingskader

Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Omgevingswet zorgt deze wet voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van dit cultureel erfgoed. Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed (par. 5.1.5.5 Bkl).

5.8.2 Toetsing

Voor het aspect ‘cultuurhistorie’ is het “CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid” geraadpleegd. Het projectgebied 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 projectgebied 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 projectgebied ingericht op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten van die tijd.

De nieuwe inrichting van het projectgebied sluit volgens het bestemmingsplan aan bij die uitgangspunten: grootschalige bebouwing in een groene setting, verhoogde ontsluitingsstructuren en fijnmazige fietsstructuren. Voorliggend projectvoornemen wijkt gering af van het vastgestelde bestemmingsplan. De bovengenoemde uitgangspunten blijven behouden. Derhalve is het projectvoornemen in lijn met de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied.

5.8.3 Conclusie

Het aspect ‘Cultuurhistorie’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.9 Duurzaamheid

5.9.1 Toetsingskader

Doel van de Omgevingswet is een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Duurzaamheid is het waarborgen van de bestaansmogelijkheden van de mens. Iedereen wil immers welvarend, gezond en veilig leven. Duurzame ontwikkeling vergt volgens de commissie-Brundtland een balans tussen de kwaliteit van de natuurlijke leefomgeving (planet), de economie (profit) en het sociale vermogen van de mens (people). Dit vraagt om zorgvuldig benutten, ontwikkelen en beheren van de fysieke leefomgeving.

Duurzaamheidsagenda 2020 – 2025

De Duurzaamheidsagenda 2020-2025 van de gemeente Diemen richt zich op het bevorderen van een gezonde leefomgeving en een duurzame samenleving. Belangrijke thema's zijn energie- en klimaatbeleid, afval- en circulaire economie, en natuur- en biodiversiteit. De gemeente

streeft naar een fossiel-onafhankelijke toekomst, met ambitieuze doelen zoals 49% CO2-reductie in 2030 en 90% in 2050.

Duurzaamheidsnota Holland Park Zuid

Zes uitgangspunten zijn relevant voor de ontwikkelingen op Holland Park Zuid. Het betreft de thema's: (1.) Energie en klimaat, (2.) Afval en circulaire economie, (3.) Klimaatadaptatie, (4.) Natuur en biodiversiteit, (5.) Luchtkwaliteit en geluid en (6.) Schone mobiliteit.

5.9.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in nieuwbouw. De verouderde, slecht geïsoleerde bebouwing maakt plaats voor beter geïsoleerde moderne bebouwing. Het gasverbruik van de bestaande bebouwing zal in de toekomstige situatie verdwijnen, omdat met de herontwikkeling de nieuwe bebouwing gasloos wordt gemaakt. In de nieuwe situatie zal gebruik worden gemaakt van een warmtepomp die verwarmd wordt door elektriciteit. Bovendien worden er zonnepanelen geplaatst, om op deze wijze duurzame elektriciteit te kunnen opwekken. Het initiatief draagt hiermee bij aan de vermindering van broeikasgasuitstoot door gebruik te maken van duurzame zonne-energie. Bovengenoemde voornemens zijn hierdoor in lijn met de energie en klimaat ambities van zowel de Duurzaamheidsagenda als de Duurzaamheidsnota van de gemeente Diemen.

Ook krijgt het deelgebied Steigerblok een groen karakter. Zo wordt er rondom de gebouwencluster veel groen aangelegd, wat zorgt voor meer gezondheid door een betere luchtkwaliteit en tegelijkertijd nodigt het bewoners uit tot bewegen. Door onder meer het aangelegde groen worden schaduwrijke plekken gecreëerd, zodat iedere bewoner beschikking krijgt over een hittebestendige verblijfplek in de openbare ruimte. De parkachtige landschap is tevens gunstig voor het waterhuishouden. Gezien de bestaande verharde situatie door het projectvoornemen afneemt en er juist groen in de omgeving wordt toegevoegd, wordt wateroverlast juist tegengegaan. Ten slotte, ter plaatse een lagere parkeernorm gehanteerd dan andere delen van de gemeente. Het projectvoornemen zet

juist in op deelmobiliteit en er worden voldoende fietsparkeerplekken gecreëerd, waardoor fietsen gestimuleerd wordt. Derhalve kan worden gesteld dat gelet op diverse thema's het projectvoornemen op verschillende manieren duurzaamheid stimuleert.

Gezien de BOPA-procedure voor deze ontwikkeling gefaseerd wordt doorlopen, zal de uitwerking van de manier waarop aan de kaders van de Duurzaamheidsnota Holland Park Zuid wordt voldaan, plaatsvinden in het kader van BOPA 2.

5.9.3 Conclusie

Het aspect 'Duurzaamheid' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.10 Geur

5.10.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij dient de geur op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.6 Bkl). Voor enkele, met name agrarische activiteiten zijn standaardwaarden bepaald voor de geurbelasting of afstand waarbij er in ieder geval sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Geurgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geur op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10.2 Toetsing

Het project voorziet in de toevoeging van geurgevoelige objecten. In de nabijheid vindt echter geen geurveroorzakende activiteit plaats, zoals een veehouderij of zware industrie. Derhalve is er geen sprake van belemmeringen voor zowel de ontwikkeling van de woningen als de belangen van de geurveroorzakende activiteiten in de omgeving. Nader onderzoek naar het aspect geur is niet noodzakelijk.

5.10.3 Conclusie

Het aspect 'Geur' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.11 Gezondheid

5.11.1 Toetsingskader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een gezonde en veilige leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren (welbevinden/kwaliteit), uitnodigt tot gezond gedrag (gezondheidsbevordering) en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is (gezondheidsbescherming). De gemeente moet bij de evenwichtige toedeling van functies in het omgevingsplan rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Het Rijk legt ondergrenzen vast voor de bescherming van de gezondheid, bijvoorbeeld door middel van instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur, trillingen, waterkwaliteit en bodem. Het Bkl bevat specifieke instructieregels voor de bescherming van de gezondheid en het milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl). Deze aspecten worden in dit hoofdstuk gemotiveerd.

Decentrale overheden hebben de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's.

5.11.2 Toetsing

Het projectvoornemen zorgt voor de toevoeging van woningen in een regio waar een hoge woningnood wordt ervaren. Bovendien worden er 6 zorgunits (begeleid wonen) gerealiseerd, die in het teken staan van de begeleiding van jongeren die extra zorg en/of aandacht nodig hebben. Met onderhavige ontwikkeling worden daarmee passende woningen gerealiseerd voor diverse bevolkingsgroepen in de samenleving.

Verder voorziet de ontwikkeling in de toevoeging van groen in het gebied. In de huidige situatie is de locatie geheel bebouwd. In de nieuwe situatie wordt een parkachtig landschap gecreëerd met veel groen. Het dichtbebouwde gebouwencomplex wordt vervangen door een gebouwencluster met een open en groen karakter. De toevoeging van dergelijk groen is bevorderlijk voor de algemene gezondheid van de toekomstige bewoners. De groene omgeving en toekomstige steiger aan het water stimuleren tevens de bewoners om in hun eigen buurt te wandelen en gebruik te maken van het water.

Er zijn verder geen bijzondere omstandigheden die ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid zouden kunnen veroorzaken, wat een weigering van de omgevingsvergunning rechtvaardigt. Andere milieuaspecten, die nauw verbonden zijn met gezondheid en in deze ruimtelijke motivering aan bod komen, zoals akoestiek en bodem, bevestigen dat er geen belemmeringen zijn voor het project. Tevens sluit het plan aan bij de omgevingsvisie, het omgevingsplan en de beleidsprogramma's van de gemeente en provincie.

5.11.3 Conclusie

Het aspect 'Gezondheid' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.12 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

5.12.1 Toetsingskader

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden te worden met:

1. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en,
2. de mogelijkheden om binnen stedelijk gebied of binnen stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking genoemd (par. 5.1.5.4 Bkl).

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelveorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Er is geen wettelijke ondergrens voor de genoemde ontwikkelingen. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij een woningbouwplan van 12 woningen of meer in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor alle andere stedelijke functies wordt in beginsel een oppervlakte van 500 m² bruto vloeroppervlak aangehouden als ondergrens. Daarnaast geldt het vereiste dat het moet gaan om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit wordt beoordeeld aan de hand van het nieuwe planologische ruimtebeslag dat met de stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt of wanneer wordt voorzien in een functiewijziging van enige omvang.

5.12.2 Toetsing

Onderhavig projectvoornemen voorziet in de toevoeging van 450 woningen. Dit is meer dan de grens van 11 woningen. Echter zijn 442 woningen reeds toegestaan binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het maximum aantal wooneenheden in het projectgebied bedraagt namelijk 442 wooneenheden. De toevoeging van 8 buitenplanse woningen

is minder dan de grens van 11 woningen. Derhalve is er op dit punt geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast wordt met de ontwikkeling meer dan 500 m² aan voorzieningen toegevoegd. Diverse voorzieningen zijn toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan (het tijdelijk deel van het omgevingsplan). Het bestemmingsplan biedt ruimte voor in totaal 850 m² bvo detailhandel, terwijl de ontwikkeling maximaal 2.145 m² bvo detailhandel voorziet. Dat is een toevoeging van in totaal 1.295 m² bvo aan en 1.036 m² wvo detailhandel. Het areaal van de overige commerciële en maatschappelijke voorzieningen zal het totaal m² van de toegestane voorzieningen binnen het bestemmingsplan niet overschrijden. Derhalve overschrijdt enkel de beoogde detailhandel, met name de supermarkt, het toegestane aantal m² bvo. Vanwege de buitenplanse overschrijding van de grens van 500 m², dient voor de supermarkt een Laddertoets doorlopen te worden.

BRO heeft voor de beoogde supermarkt de Laddertoets doorlopen. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen, voor de volledige laddertoets wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plan in Holland Park voorziet in een kwantitatieve behoefte. Uit voorliggende studie blijkt dat er zowel in de huidige situatie als in de toekomst (2035) ruime distributieve uitbreidingsmogelijkheden zijn in Diemen en meer specifiek Holland Park. BRO concludeert dat er voldoende distributieve uitbreidingsruimte is om een reguliere supermarkt van moderne omvang te faciliteren op Holland Park Zuid. Het buurtcentrum krijgt daarmee primair een verzorgingsfunctie voor Holland Park. Aanvullend is er voldoende distributieve ruimte voor aanvullende dagelijkse detailhandel.

Het plan in Holland Park voorziet tevens in een kwalitatieve behoefte. Een wijk van deze omvang heeft een eigen supermarktoorziening nodig. Dit sluit aan bij de consumentenbehoefte en de trends en ontwikkelingen. De huidige Albert Heijn op de campus is kleinschalig en voorziet

daardoor niet volledig in de behoefte van een reguliere supermarkt. Ook benoemt het detailhandelsbeleid van gemeente Diemen dat een reguliere supermarkt wenselijk is omdat de wijk anders ‘onderbewinkeld’ is.

Van onaanvaardbare leegstandseffecten is geen sprake (ook wel ruimtelijk relevante leegstand genoemd). Daardoor zijn er ook geen negatieve effecten op de consumentenverzorging of de voorzieningenstructuur. De effecten zijn juist positief. De nieuwe woonwijk Holland Park Zuid krijgt een eigen reguliere supermarktvoorziening, wat passend is voor dat gebied. De consumentenverzorging verbetert hier aanzienlijk. Omdat (toekomstige) inwoners niet de eigen wijk uit hoeven voor een reguliere supermarkt. Verder verbetert ook de voorzieningenstructuur. De bestaande centra worden niet aangetast, maar er komt op de planlocatie wel een nieuw boodschappencentrum bij. Hier is de supermarkt de voornaamste trekker, waar ook de andere beoogde voorzieningen van profiteren (combinatiebezoek). Het nieuwe boodschappenbuurtcentrum is ook voorzien in het gemeentelijk detailhandelsbeleid.

5.12.3 Conclusie

Het aspect ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.13 Luchtkwaliteit

5.13.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀

staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekenende mate

De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- 1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze ‘standaardgevallen NIBM’ vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- 2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

5.13.2 Toetsing

Het projectgebied is in het Bkl (artikel 5.51, lid 2) aangewezen als aandachtsgebied voor zowel NO₂ als PM₁₀. In het kader van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} ter plaatse van het besluitgebied. De achtergrondwaarden van de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn in tabel 5.11 weergegeven.

In tabel 5.10 worden tevens de luchtkwaliteitsnormen op basis van de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen getoond. De data uit het CIMLK toont aan dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er momenteel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

Tabel 5.10: Achtergrondwaarden ter plaatse van het besluitgebied

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ over-schrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
x: 125925 y: 482185	19,94	18,18	6,38	9,6	2023
x: 125963 y: 482117	19,93	18,18	6,38	9,6	2023
x: 125938 y: 482104	19,91	18,17	6,38	9,6	2023
x: 125901 y: 482171	19,94	18,18	6,38	9,6	2023
Norm	40	40	35	25	

NIBM

In het kader van het MER voor het eerdere Chw bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Op basis van dit onderzoek was de ontwikkeling haalbaar. Onderhavig ontwikkeling valt binnen de aan-

tallen die in dat bestemmingsplan onderzocht zijn, afgezien van de beoogde supermarkt. De beoogde supermarkt wijkt namelijk af van de toegestane aantal bvo's. Bovendien is op grond van artikel 5.54 Bkl geen toetsing naar luchtkwaliteit nodig voor zogeheten "Standaardgevallen NIBM". Woningen worden als NIBM beoordeeld, als het aantal woon-eenheden onder een vastgelegde grens van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg ligt. De toevoeging van 450 woningen wordt aan de hand hiervan beschouwd als een "Standaardgeval NIBM".

Gezien voor de eerdere functies de luchtkwaliteit onderzocht was en de woningen onder de Omgevingswet als NIBM worden beschouwd, wordt voor onderhavig voornemen enkel de bijdrage van de supermarkt onderzocht. Middels de NIBM-tool is in beeld gebracht wat de effecten van de extra bijgekomen functie, namelijk de supermarkt, op de luchtkwaliteit is. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de beoogde supermarkt. Deze verkeersgeneratie is berekend in hoofdstuk 4.1 'Verkeer en parkeren'. De berekende verkeersgeneratie gaat uit van een worst-case scenario. Bij de berekening is uitgegaan van de maximum verkeersgeneratie, namelijk 1.210 motorvoertuigen per weekdag. Bovendien wordt de toekomstige verkeersgeneratie van de supermarkt niet gesaldeerd met de verkeersgeneratie van de huidige situatie.

De resultaten uit de berekening met de NIBM-tool zijn weergegeven in de tabel 5.11. Uit de berekening met de NIBM-tool volgt de extra bijgekomen supermarkt niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ is niet hoger dan 1,2 ug/m³. Hiermee is sprake van een NIBM-project. Verdere toetsing naar luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Tabel 5.11: NIBM-berekening

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1210
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,14
PM ₁₀ in µg/m ³	0,15
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

5.13.3 Conclusie

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.14 Natuur en landschap

5.14.1 Toetsingskader Natura 2000-gebieden

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets (afd. 11.1 Bal). Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

5.14.2 Toetsing

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure heeft BRO een beschouwing van de stikstofdepositie verricht. De volledige notitie is in de bijlagen opgenomen.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is "Markermeer & IJmeer", bevindt zich op circa 4,6 km afstand ten oosten van het projectgebied.

Voor de aanleg- en gebruiksfase is inzicht gevraagd in de aard en omvang van de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden. Uit de rekenresultaten blijkt dat er zowel in de aanlegfase als gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar.

5.14.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie door onderhavige ontwikkeling uitgesloten worden. Het aspect 'Stikstof' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.14.4 Toetsingskader Flora en fauna NNN-gebieden

Op basis van artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk is opgenomen in de provinciale verordening. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en

ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de zogenaamde bebouwingscontour houtkap (afdeling 11.3 Bal). Wanneer deze houtopstanden worden geveld, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie. Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, dienen binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond nieuwe houtopstand te worden geplant. Er geldt een algehele vrijstelling van deze herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud. Daarnaast geldt er een specifieke zorgplicht voor houtopstanden. Indien natuurbescherming, instandhouding bosareaal of bescherming landschappelijke waarden in het geding komt, geldt een verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken, of achterwege te laten.

Soortenbescherming

Soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten (afd. 11.2 Bal). De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- vogels

- Europees beschermde soorten
- nationaal beschermde soorten

Er geldt een vergunningsplicht voor een flora- en fauna-activiteit wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd. Op basis van de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten. De provincie is het bevoegd gezag en kan bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling geven van de lijst met nationaal beschermde soorten in afstemming op de situatie in de provincie.

Ook geldt er een specifieke zorgplicht om nadelige gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

5.14.5 Toetsing

Quickscan

Op 9 februari 2024 is door BRO in opdracht van de initiatiefnemer een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd⁶. Hier is een rapportage voor opgesteld. De volledige quickscan is in de bijlagen opgenomen.

NNN-gebieden

Het projectgebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 1,3 kilometer ten oosten van het projectgebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke

kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Het projectgebied bevindt zich binnen de bebouwingscontour houtkap. Er zijn geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig.

Soortenbescherming

Op basis van de quickscans zijn schadelijke handelingen ten aanzien van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek naar vleermuizen wordt in de quickscans noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van broedvogels dient, om schadelijke handelingen op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.

Vervolgonderzoek

Op basis van de bevindingen van de quickscans is door Els & Linde B.V. een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. Het onderzoek is gestart in het voorjaar van 2024 en afgerond in het najaar van 2024. De inventarisaties zijn conform het vleermuisprotocol, de kennisdocumenten en andere handleidingen voor goede inventarisaties uitgevoerd. De volledige rapportage met nader uitleg over de gehanteerde werkwijze is in de bijlagen opgenomen.

Uit de resultaten van het vervolgonderzoek blijkt dat er binnen het projectgebied één zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig

⁶ Op 15 november 2023 is door bureau Els & Linde een quickscan uitgevoerd in opdracht van Inholland, die tevens verantwoordelijk is voor de sloop van de bestaande campus.

is. Gezien de sloop van de school, wordt het verblijf vernield. In het kader van de sloop zal dit verder worden opgepakt, en zullen nadere maatregelen worden getroffen. In de nieuwbouw zal de initiatiefnemer permanente voorzieningen voor de vleermuizen opnemen.

5.14.6 Conclusie

Het aspect 'Natuur en landschap' vormt met inachtneming van de aandachtspunten van de soortenbescherming die spelen, geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.15 Omgevingsveiligheid

5.15.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden (par. 5.1.2 Bkl). Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. Er wordt daarbij op basis van bijlage VI van het Bkl onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties':

1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat daarbij om bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en windturbines.

Daarnaast worden ook de volgende activiteiten beschouwd als risicobronnen:

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk;

- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik.

In het omgevingsplan worden beperkingen gesteld met betrekking tot externe veiligheid. Zo wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} -contour van een activiteit vallen. Ook kunnen in het omgevingsplan aandachtsgebieden en voorschriftengebieden zijn aangewezen in het verband met het groepsrisico. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Er zijn drie typen aandachtsgebieden:

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

5.15.2 Toetsing

Onderzoeksbureau Kragten heeft een beschouwing naar de omgevingsveiligheid gedaan. De rapportage is in de bijlagen opgenomen. Uit de beschouwing is gebleken dat het projectgebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour PR10-6 of relevant aandachtsgebied van een transportroute, buisleiding of inrichting ligt.

Wel is het projectgebied binnen LIB 5 gelegen. Het projectgebied ligt namelijk binnen de contour uit het LIB voor Toetshoogtes. Dit betekent dat beperkingen gelden bij bebouwing hoger dan 146 meter boven NAP. De beoogde bebouwing zal hieraan voldoen. Tevens ligt het gebied binnen

de contour uit het LIB voor beperking windturbines en laser. De ontwikkeling omvat geen windturbine of laser. Deze contour vormt dan ook geen belemmering. Tot slot is het projectgebied gelegen binnen de contour uit het LIB voor toetshoogtes radar. Hiervoor geldt een toetshoogte van 68-70 meter boven NAP. Ook deze bouwhoogte zal de beoogde ontwikkeling niet overschrijden.

5.15.3 Conclusie

Het aspect 'Omgevingsveiligheid' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.16 Trilling

5.16.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Deze trillingen dienen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.4 Bkl). Indien de trillingen niet meer bedragen dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Trillinggevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie of gezondheidszorgfunctie. Het gaat om activiteiten anders dan wonen die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, uitgezonderd industrieterreinen en verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Bij het mogelijk maken van trillinggevoelige gebouwen in de buurt van spoorwegen moet in beginsel binnen een afstand van 100 meter van een spoorweg het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.

5.16.2 Toetsing

Gezien in de nabijheid – zijnde binnen een straal van 100 m – geen spoorweg gelegen is, wordt nader onderzoek naar trillingen niet noodzakelijk geacht.

5.16.3 Conclusie

Het aspect ‘Trilling’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.17 Weging van het waterbelang

5.17.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het project op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater (par. 5.1.3.1 Bkl). De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat per ontwikkeling de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken. Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Verder is een Regionaal Waterprogramma 2022-2027 door de provincie Noord-Holland vastgesteld. Doel van dit nieuwe Waterprogramma is een klimaat adaptief Noord-Holland met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. De concretere invulling om dit te verwezenlijken is opgenomen in o.a. de omgevingsverordening.

Het projectgebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De doelstellingen en hoe het waterschap dit wil gaan halen voor de periode van 2022 tot 2027 staan

beschreven in het waterbeheerprogramma Amstel, Gooi en Vecht 2022-2027. De drie belangrijkste aspecten zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid en een gezond, schoon watersysteem.

Het beleid ten aanzien van vuil-, hemel- en grondwater binnen de gemeente is vastgesteld in het Waterplan Diemen 2010-2028. Binnen dit beleid geeft de gemeente invulling aan haar gemeentelijk taken voor het stedelijk waterbeheer. Het aanpassen aan de klimaatverandering speelt een belangrijke rol binnen de gemeente, zodat de gemeente Ouder-Amstel ook in de toekomst woonbaar blijft.

5.17.2 Toetsing

Door Aeres B.V. is een weging van het waterbelang gedaan. Het volledige rapport is in de bijlagen opgenomen.

Grondwater

Het projectgebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied of een (zone- ring van een) waterkering.

Ter plaatse is zover bekend geen (grond)wateroverlast aanwezig. Het projectgebied ligt een peilgebied waarbij er een vast peil van -2,5 m NAP wordt aangehouden. Bij actieve peilbuizen nabij het projectgebied worden grondwaterstanden tussen -2,1 en -2,2m NAP gemeten. Rekening houdend met de meetgegevens uit de actieve peilbuizen is er ter plaatse van de huidige bebouwing een ontwateringsdiepte van ca. 1,0 meter te verwachten. Door het aanhouden van eenzelfde vloerpeil als bestaand (minimaal 20 cm boven kruin van de weg) is voor de nieuwbouw geen toekomstige grondwateroverlast te verwachten en wordt voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte.

Oppervlaktewater

Aanliggend zuidelijk van het plangebied ligt een primaire watergang.

Voor de watergang geldt een beschermingszone van 5 meter voor het onderhoud van de watergang.

Veiligheid en waterkeringen

Zuidelijk van het projectgebied ligt een secundaire waterkering met bijhorende beschermingszone ter hoogte van de Daalwijkdreef. Het projectgebied bevindt zich niet binnen deze beschermingszone. Verder zijn in de omgeving van het projectgebied geen waterkeringen aanwezig.

Afvalwater

Door het projectvoornemen zal de vuilwaterhoeveelheid naar verwachting toenemen. De bijkomende afvoer zal op het gemeentelijk stelsel aangesloten worden.

Hemelwater

Gezien de bestaande verharde situatie en het verharde oppervlakte door het voorgenomen projectvoornemen niet zal toenemen ten opzichte van de gemaakte waterbalans ten tijde van het “Chw bestemmingsplan Bergwijkpark 2015”, is er vanuit het waterschap geen verplichting tot hemelwatercompensatie.

5.17.3 Conclusie

Het aspect ‘Water’ vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.18 Welstand

5.18.1 Toetsingskaders

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denkend aan vorm, maat, kleur of gebruikte materialen. Bestaande en nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze kunnen in het omgevingsplan zijn opgenomen en uitgewerkt in beleidsregels (welstandsnota) van de gemeente (artikel 4.19 Ow).

De gemeente Diemen beschikt over de ‘Welstandsnota Diemen 2012’. Deze is echter algemeen van aard en noch bedoeld, noch geschikt als kader voor grote nieuwbouwprojecten als Holland Park. Ten behoeve van de ontwikkeling Holland Park is daarom een Beeldkwaliteitskader opgesteld. Het Beeldkwaliteitplan is een gebiedsspecifieke aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota uit 2012, waarbij de eisen niet alleen ingaan op de ‘grote beslissingen’ aangaande stedenbouw, bouwvolume en openbare ruimte, maar juist op zorgvuldige omgang met materialisering en detaillering op ogenschijnlijk laag schaalniveau.

Daarnaast speelt het Kwaliteitsteam een belangrijke rol in het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit en esthetische samenhang binnen Holland Park. Hoewel de werking van het team privaatrechtelijk is georganiseerd, vervult het een publieke taak door namens de gemeenteraad een toetsende en adviserende rol te vervullen. Het team beoordeelt bouwplannen niet alleen op architectonische kwaliteit, maar ook op hun inpassing binnen het stedenbouwkundige kader en de gewenste uitstraling van de wijk. Daarmee draagt het Kwaliteitsteam bij aan een integrale aanpak van de welstandstoetsing, waarbij wordt gewaarborgd dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Holland Park.

5.18.2 Toetsing

Bij een opvolgende aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA, beoordeelt het bevoegd gezag de beoordeling van de stedenbouwkundig-architectonische detaillering en de toets aan redelijke eisen van welstand pas in het kader van BOPA 2, die apart wordt aangevraagd voor het onderdeel bouwen. Het VO is echter wel al door het kwaliteitsteam gefaseerd behandeld, namelijk op 18 juli ‘24, 29 augustus ‘24, 26 september ‘24 en 24 oktober ‘24. Tijdens deze momenten is het VO besproken en werd het ontwerp per onderdeel doorgenomen. Dit heeft ertoe geleid dat het VO op hoofdlijnen akkoord is bevonden, met daarin wel opmerkingen die in het DO verwerkt moeten worden. De uiteindelijke toetsing vindt op basis van het DO plaats in het kader van BOPA 2.

Wanneer het DO integraal is verwerkt, wordt het voorgelegd aan de welstandsc commissie voor beoordeling, waarna het definitieve akkoord kan volgen.

5.18.3 Conclusie

Het aspect ‘Welstand’ vormt voorsnog geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen. Het VO is op hoofdlijnen akkoord bevonden. Het DO zal in het kader van BOPA 2 aan de redelijke eisen van welstand worden getoetst.

5.19 Windhinder

5.19.1 Toetsingskader

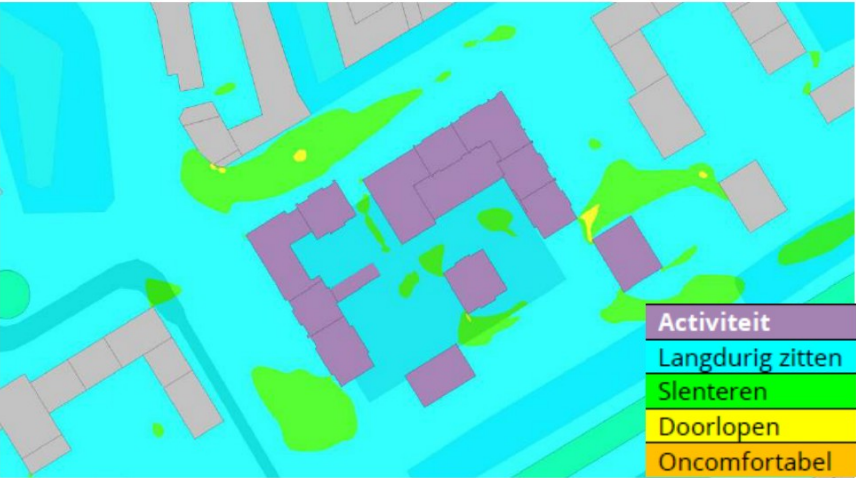
Windhinder treedt vooral op als gevolg van het bouwen van hoge gebouwen. Windhinder is meer dan enkel overlast voor fietsers en voetgangers. Het kan tevens nadelige sociale en economische effecten geven in het openbaar gebied; mensen vermijden (openbare) ruimtes als winkelgebieden, pleinen en terrassen bij een slecht windklimaat. Windhinder is derhalve een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet), waarmee rekening moet worden gehouden in het kader van een evenwichtig toedeling van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De NEN 8100 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving geeft eisen en bepalingsmethoden voor de toetsing van het lokale windklimaat in de gebouwde omgeving op loop- respectievelijk verblijfsniveau in relatie tot het effect van wind op voetgangers. Deze is bedoeld te worden toegepast bij bouwplannen en wordt algemeen gebruikt voor de beoordeling van het windklimaat. In deze norm is opgenomen dat windonderzoek nodig is wanneer gebouwen hoger dan 30 meter zijn. Voor beschut gelegen gebouwen tussen de 15 en 30 meter én voor onbeschut gelegen gebouwen tot een hoogte van 30 meter, geldt dat een specialist beoordeelt of onderzoek noodzakelijk is.

5.19.2 Toetsing

In de NEN 8100 is opgenomen dat windonderzoek nodig is wanneer gebouwen hoger dan 30 meter zijn. Vanwege de beoogde bouwhoogtes en met name vanwege de wijzigingen in bouwvolumes ten opzichte van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, is het uitvoeren van een windhinderonderzoek noodzakelijk. Door Simstudio is daarom een windhinderonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen.

Windhinder

Het projectgebied ligt in stedelijk gebied. Aan elke zijde van het complex is bebouwing gelegen. Het hoogste gebouw binnen het ontwikkelingsplan is bijna 30% hoger dan het hoogste gebouw in de nabije omgeving. Wanneer een gebouw aangestroomd wordt door wind, stroomt 2/3 van de hoogte naar beneden, de zogeheten downwash, welke tot hinder kan leiden. In figuur 5.2 worden de kwaliteitsklassen rond het ontwikkelingsplan van Steigerblok weergegeven.



Figuur 5.2: Kwaliteitsklassen windhinder rondom projectgebied

Zoals verwacht is er rondom het hoogste gebouw een iets ander windklimaat dan in de omgeving. Echter, deze overschrijft de toegestane doorloop functie niet. Daarmee kan gesteld worden dat er rondom het ontwikkelingsgebied van Steigerblok geen windhinder optreedt.

Windgevaar

Er wordt over windgevaar gesproken als de overschrijdingskans van lokale windsnelheden hoger dan 15 m/s boven de 0,3% is. Hier is bij onderhavig projectvoornemen geen sprake van. Hiermee kan gesteld worden dat de ontwikkeling van Steigerblok geen windgevaar zal veroorzaken op de omliggende paden en wegen.

5.19.3 Conclusie

Het aspect 'Windhinder' vormt geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

6 Financiële en maatschappelijke verantwoording

6.1 Financiële verantwoording

6.1.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is in handen van één initiatiefnemer. Met deze partij heeft de gemeente een raamovereenkomst gesloten. De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het project te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Er zijn geen onvoorziene, hoge kosten te verwachten. De gemeente draagt bovendien geen hoge, financiële risico's. Immers is met de ontwikkelende partij een overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is verzekerd (zie paragraaf 6.1.2). Het project is dus economisch uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Ter plaatse geldt de gebiedsaanduiding "wetgevingszone – exploitatiegebied". Binnen deze gebiedsaanduiding geldt conform artikel 15 van het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' het volgende:

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.*

Er is sprake van een afwijking van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Diemen, waarmee niet kan worden teruggevallen op het kostenverhaalsartikel. Het project wat met BOPA 1 mogelijk wordt gemaakt, betreft een nieuw plan waarvan kosten moeten worden verhaald, zoals bepaald in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Om de verschuldigde kosten te verhalen, is de gemeente op basis van artikel 13.13 van de Omgevingswet een overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Daarin zijn alle kosten voor de grondexploitatie meegenomen inclusief eventuele financiële bijdragen en nadeelcompensatie.

6.2 Maatschappelijke verantwoording

6.2.1 Participatie/Omgevingsdialoog

In het kader van de ontwikkeling van Steigerblok in Holland Park Zuid, hebben diverse gesprekken en workshops plaatsgevonden. Ook is er een inloopavond georganiseerd om de wensen en zorgen van de buurtbewoners en belanghebbenden te inventariseren. Op 3 juli 2024 was de participatieavond georganiseerd. De uitnodiging was verspreid via de projectwebsite, de gemeente, Amsterdam Woont, Xitres, flyers & posters in de omgeving en diverse Diemense pers. Tijdens de inloopavond konden belangstellenden en belanghebbenden binnenlopen. Er waren verschillende onderdelen met informatiepanelen waar bezoekers langs konden lopen. Bij elk onderdeel gaven projectmedewerkers een toelichting. De projectmedewerkers, afkomstig uit verschillende vakgebieden en disciplines, gingen in gesprek met buurtbewoners en overige belangstellende en beantwoordden de uiteenlopende vragen. Enkele besproken onderdelen waren:

- (Deel)mobiliteit;
- Wonen en voorzieningen;
- Omgeving.

De reacties waren doorgaans erg positief en er waren reeds veel belangstellenden die zich wilden inschrijven voor een woning. Al met al was het een geslaagde avond.

6.2.2 Behoeftedonderzoek

Initiatiefnemer heeft een behoefte onderzoek uitgevoerd naar voorzieningen in Holland Park Zuid. Op basis van de referentiebuurten en de huidige voorzieningenstructuur van Holland Park Zuid en omgeving is een mismatch-analyse uitgevoerd die inzichtelijk heeft gemaakt naar welke voorzieningen vraag ontstaat in de toekomst en waar in de actuele situatie al sprake is van tekorten en overschotten. Op basis van de referentienormen is ruimte voor toevoeging van ca. 10.000 m² niet-wonen functies, binnen de categorieën retail/detailhandel, horeca en dienstverlening, kinderopvang en zorg zoals praktijkruimte voor huisartsen en fysiotherapie.

De initiatiefnemer heeft diverse partijen direct betrokken bij het ontwerp, waaronder de overkoepelende huisartsenorganisatie, de woningcorporatie, de zorgleverancier en de kinderopvangaanbieder. Deze partijen hebben bovendien zeggenschap gehad over het Programma van Eisen (PvE).

Verder is de initiatiefnemer op drie verschillende dagdelen de buurt in gegaan om gesprekken te voeren met de 'gebruikers' van het gebied. Het onderzoek bracht naar voren dat er een sterke behoefte is aan meer parkinitiatieven, kwaliteitswinkels, kinderopvang en betere verbindingen met omliggende gebieden.

De hierboven genoemde en nog aanvullende inspanningen staan uitgebreidere omschreven in het volledige participatieverslag dat in de bijlagen is opgenomen.

6.2.3 Zienswijze, beroep en hoger beroep

Op de onderhavige aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Tijdens de uitgebreide procedure maakt het bestuursorgaan een ontwerpbesluit waarover zienswijzen openstaan.

Het (ontwerp)besluit wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke motivering zijn onderdeel van de ontwerp. Gedurende de termijn van de ter visie legging kan eenieder een zienswijze indienen. Het bevoegd gezag moet vervolgens bij de motivering van het definitieve besluit ingaan op de ingediende zienswijzen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het afgeven van de omgevingsvergunning (al dan niet met wijzigingen aan de vergunning).

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

7 Doorvertaling BOPA naar Omgevingsplan

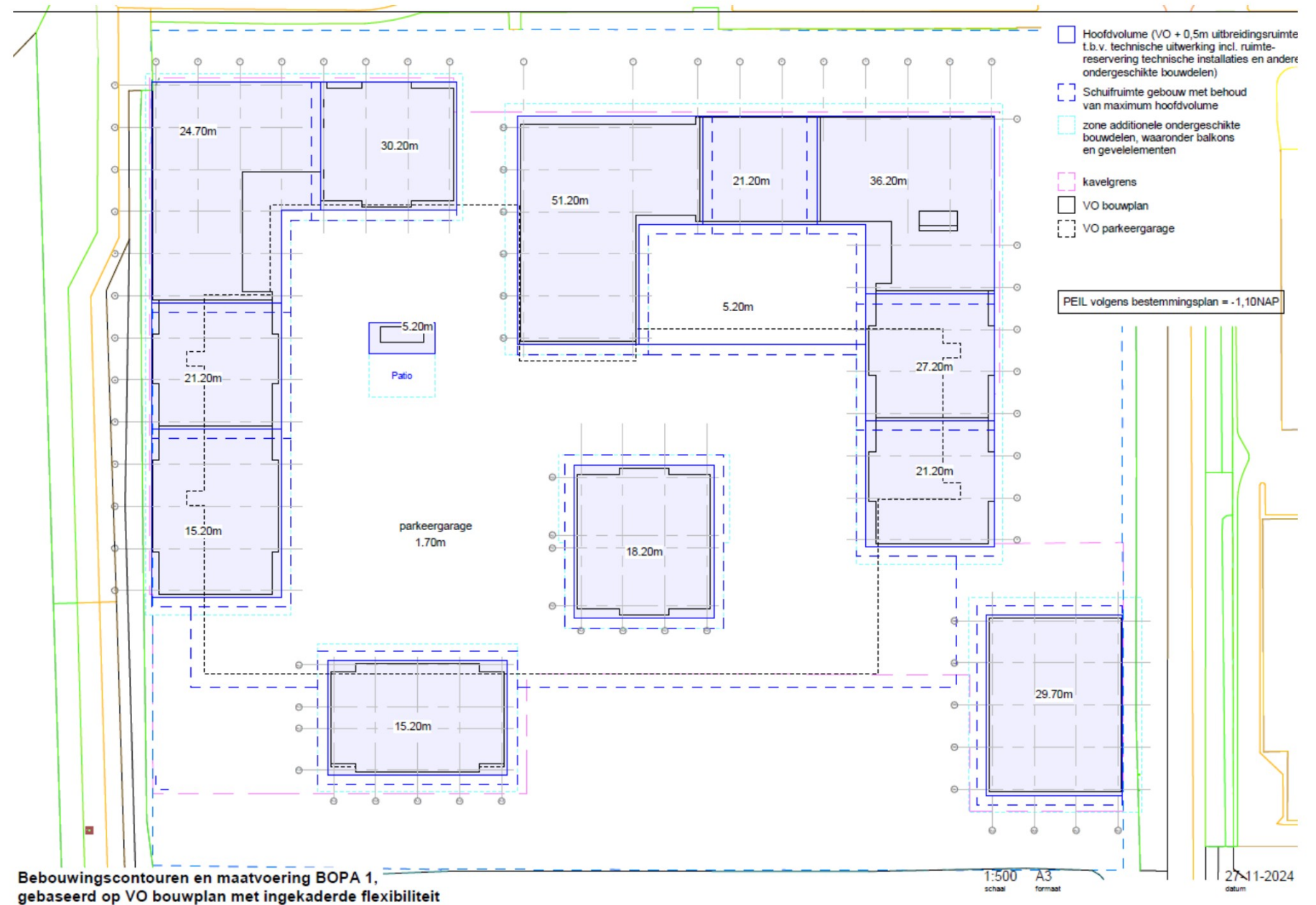
Conform artikel 4.17 van de Omgevingswet dient de gemeente een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in het omgevingsplan (OP) te verwerken. Dit gebeurt binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de BOPA. Deze verplichting geldt vanaf 1 januari 2032.

Een BOPA is een eenmalige toestemming om een activiteit uit te voeren en kan alleen worden verleend als het (bouw)plan voldoende concreet en afgebakend is. Ofwel, er wordt een eenmalige beschikking verleend voor een gedefinieerde projectvoornemen, waaronder specifiek gedefinieerde functies. De wens is echter om uiteindelijk flexibiliteit te behouden om zo in de toekomst een levendige stadstraat te kunnen borgen.

De wens is om zowel de primaire als secundaire functies en activiteiten die in onderhavige motivering benoemd zijn, op aangeduide zoneringen toe te staan. Derhalve is het verzoek om bij de doorvertaling van deze BOPA naar OP de voorzieningen om te zetten naar een zonering voor gemengde functies, zoals in het 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' geregeld was met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1'.

Daarnaast wordt verzocht dat de woningen een werkingsgebied krijgen, met daaraan regels gekoppeld, waarin bijvoorbeeld is opgenomen dat gebruik ten behoeve van 'begeleid wonen' is toegestaan. Primair gebruik 'wonen' is op deze wijze hoe dan ook toegestaan.

Voor wat betreft de bouwvlakken en maatvoeringen en dergelijke, kan de tekening met de nieuwe bouwcontouren worden gebruikt (zie figuur 7.1).



Figuur 7.1: Bebouwingscontouren en maatvoering BOPA 1, gebaseerd op VO bouwplan met ingekaderde flexibiliteit (uitvergroete versie in de bijlagen)

Separate bijlagen

Bijlage 1: Bebouwingscontouren en maatvoering (incl. flexibiliteit)

Bijlage 2: Plangrenzen aanzicht noord

Bijlage 3: Plangrenzen aanzicht oost

Bijlage 4: Plangrenzen aanzicht zuid

Bijlage 5: Plangrenzen aanzicht west

Bijlage 6: Plattegrond begane grond BVO

Bijlage 7: Notitie afwijkingen

Bijlage 8: Onderzoek verkeer en parkeren

Bijlage 9: Akoestiek KDV en supermarkt

Bijlage 10: Akoestiek wegen

Bijlage 11: Toetsing Besluit hogere grenswaarden

Bijlage 12: Plattegronden met overzicht geluidmaatregelen

Bijlage 13: Bezonningsstudie

Bijlage 14: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 15: Laddertoets

Bijlage 16: Quicksan natuur en landschap

Bijlage 17: Stikstofnotitie

Bijlage 18: Omgevingsveiligheid

Bijlage 19: Weging van het waterbelang

Bijlage 20: Windhinder

Bijlage 21: Participatieplan

Bijlage 22: Verdiepend rapport Vleermuizen

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemssplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

